

24
506



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**"LA FORMA EN LOS CONTRATOS TRANSLATIVOS
DE DOMINIO"**

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
RICARDO MENDOZA CHIPULI

No. de Cuenta 7907134-1



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Ciudad Universitaria a 10 de Abril de 1989



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.

INDICE

TEMA	PAGINA
CAPITULO PRELIMINAR.....	1
TEORIA DEL ACTO JURIDICO.....	1
ELEMENTOS DE EXISTENCIA.....	3
Consentimiento.....	3
Objeto.....	4
Solemnidad.....	5
ELEMENTOS DE VALIDEZ.....	7
Capacidad.....	8
Licitud en el objeto, motivo o fin.....	11
Ausencia de vicios en la voluntad.....	12
Forma requerida por la ley.....	18
Citas bibliográficas.....	22

CAPITULO UNO

1.1. Derecho Asirio-Babilónico.....	24
1.2. Derecho Griego.....	30
1.3. Derecho Romano.....	37
1.3.1. La Mancipatio.....	37
1.3.2. La Iniure Cessio.....	40
1.3.3. La Traditio.....	41
1.4. Derecho Español.....	45
Citas bibliográficas.....	51

CAPITULO DOS

2.1. Teoría General de los Bienes.....	54
2.1.1. Los Bienes en General.....	54
2.1.2. Concepto de Bien.....	54
2.1.3. Clasificación de los Bienes.....	55
2.1.3.1. Bienes Muebles.....	58

2.1.3.2. Bienes Inmuebles.....	59
2.2. LOS CONTRATOS.....	62
2.2.1. Definición.....	68
2.2.2. Clasificación de los con- tratos.....	63
2.3. DOCUMENTOS EN GENERAL.....	67
2.3.1. Concepto.....	67
2.3.2. Documentos Públicos.....	69
2.3.3. Documentos Privados.....	71
Citas bibliográficas.....	74

CAPITULO TRES

3.1. EL NOTARIO PUBLICO.....	76
3.1.1. Significado Etimológico.....	76
3.1.2. Definición Legal.....	76
3.1.3. Función del Notario Público.....	78

3.1.4. Prohibiciones al Notario para-	
actuar.....	80
3.1.5. La Fe Publica.....	81
3.2. El Protocolo.....	83
3.2.1. Clases de Protocolo.....	84
3.3. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIE-	
DAD.....	87
3.3.1. Concepto.....	87
3.3.2. De los Funcionarios del Re--	
gistro Publico.....	89
3.3.3. Principios Registrales.....	90
Citas bibliográficas.....	97

CAPITULO CUARTO

4.1. LEGISLACION EN MATERIA DE-	
VIVIENDA.....	98

4.1.1. INFONAVIT.....	98
4.1.2. La Forma de los Contratos en- la Ley del INFONAVIT y Comentarios- a la misma.....	99
4.2. Ley del Notariado para el D. F.....	106
4.2.1. La Forma en la Ley del Nota- riado.....	107
4.3. Ley del I.S.S.S.T.E.....	115
4.3.1. Carácter y Ambito de vali-- dez de la Ley del I.S.S.S.T.E.....	117
4.3.2. Características del I.S.S.S.- T.E.....	118
4.3.3. La Forma en los Contratos -- Translativos de Dominio de Acuerdo - a la Ley del I.S.S.S.T.E.....	119
4.4. Ley del I.S.S.F.A.M.....	125

4.4.1. Fundamento Constitucional de-	
la Ley del I.S.S.F.A.M.....	126
4.4.2. La Forma de los Contratos de-	
Compraventa de Bienes Inmuebles en -	
la Ley del I.S.S.F.A.M.....	126
4.5. Código Civil para el Distrito -	
Federal.....	128
4.5.1. Tesis o Jurisprudencias -	
respecto a la Forma Regulada en el -	
Código Civil para el Distrito Fede-	
ral.....	130
4.5.2. La Forma en el Código Civil -	
para el D. F.....	136
4.6. Ley General de Bienes Naciona-	
les.....	141
4.6.1. Antecedentes Historicos.....	141

4.6.1.1. Mexico Independiente.....	141
4.6.1.2. Leyes de Reforma.....	143
4.6.1.3. Ley de Inmuebles de 1902.....	144
4.6.1.4. Ley General de Bienes Na- cionales de 1968.....	147
4.6.1.5. Ley General de Bienes Na- cionales de 1982.....	148
4.6.2. Contenido de la Ley, en rela- ción a la Forma.....	148
Citas bibliográficas.....	156
CONCLUSIONES.....	158
BIBLIOGRAFIA.....	161

CAPITULO PRELIMINAR

En cuanto a nuestro tema principal, trataremos de hacer un encuadramiento dentro de la TEORIA DEL ACTO JURIDICO.

TEORIA DEL ACTO JURIDICO

La teoría que manejaremos para efecto de esta tesis es la francesa. Esta teoría nos da una clasificación de los hechos jurídicos, encontrando en primer lugar a los hechos jurídicos en sentido amplio, en segundo lugar a los hechos jurídicos en sentido estricto, "que son los acontecimientos de la naturaleza o del hombre que están previstos en la norma de derecho, como supuesto para producir una o varias consecuencias de creación, transmisión, modificación o extinción de derechos, obligaciones o sanciones" (1); en tercer lugar al acto jurídico que "es una manifestación de voluntad que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho y cuya manifestación se encuentra prevista en la norma jurídica como supuesto capaz de producir tales consecuencias" (2) y como cuarto punto, el Estado Jurídico, que "es una situación

permanente de la naturaleza o del hombre, prevista en la norma de derecho como supuesto para producir múltiples y constantes consecuencias de derecho" (3). El acto jurídico es, pues, todo acto en el cual interviene un sujeto de derecho, lícitamente, con el fin de producir consecuencias de derecho, como es el caso de los contratos translativos de dominio, dentro de los cuales se encuentra el contrato de compraventa relativo a bienes inmuebles. Los hechos jurídicos, aún cuando tienen gran importancia por los efectos que producen no serán tratados dentro de esta tesis.

Ahora bien, esta figura jurídica aparte de ser una manifestación de la voluntad, debe cumplir con ciertos requisitos, por un lado los de existencia y por otro los de validez, los cuales, a falta de unos o de otros, producen ciertos efectos, que pueden ir desde una inexistencia doctrinal hasta una nulidad relativa.

Pasemos a hacer un estudio en relación a los elementos de existencia y de validez del acto jurídico.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Consentimiento. - Dentro de los elementos de existencia encontramos al consentimiento, el cual se conforma de dos elementos:

Por un lado la policitud, oferta o propuesta y por otro la aceptación.

La policitud, es una "declaración unilateral de la voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, sería y hecha con ánimo de cumplirla en su oportunidad" (4). Ahora bien, la otra parte del consentimiento es la aceptación que es también una "declaración unilateral de la voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presente, sería, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, y se reduce a un sí" (5).

Este elemento de validez, según nuestro Código Civil en su artículo 1803, puede ser expreso o tácito.

Sera expreso cuando se manifieste verbalmente, ya sea por escrito o por signos inequívocos. Se encuadrará dentro del consentimiento tácito cuando resulte de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

Consideramos que el consentimiento es el segundo elemento de existencia que se debe presentar al momento del nacimiento del acto jurídico en razón de que el primero es el objeto del contrato. Por otro lado, la importancia que tiene ya dentro de los contratos es primordial, ya que, la creación de obligaciones no se da sino hasta el momento que se realiza la póllicitación, oferta o propuesta ya sea a persona presente o no presente.

Objeto. -El segundo elemento de existencia es el denominado Objeto. Esta palabra para efectos de la materia contractual tiene tres significados:

1.- En primer lugar el objeto directo del contrato, el cual es crear y transmitir derechos y obligaciones, definición que se encuentra regulada en

nuestro Código Civil, en su artículo 1793.

2.- Objeto indirecto, el cual consiste en la conducta que el deudor debe cumplir que puede darse de tres maneras:

- a) de dar;
- b) de hacer;
- c) de no hacer;

que se encuentra regulado también en nuestro Código Civil, en los artículos 2011, 2027 y 2028.

3.- Objeto como la cosa material, el hecho o abstención a la que se refiere el contrato.

Este elemento debe de cumplir con ciertos requisitos que se encuentran contemplados en los artículos 1825, 1827, 1828 y 1829 como son:

- 1.- El que exista en la naturaleza;
- 2.- Que esté determinado o sea determinable en cuanto a su especie y;
- 3.- Estar en el comercio.
- 4.- El hecho o abstención posible y lícito.

Solemnidad. - El tercer elemento de existencia se denomina solemnidad, el cual es un conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles, que

rodean o cubren a la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del acto (6). A este efecto, la ley ya ha dispuesto que en determinados actos es necesario someterse a la solemnidad exigida y, que a falta de esto el acto será sancionado como inexistente. La solemnidad, presenta cierta similitud con otro elemento del acto jurídico, la forma, entre los cuales encontramos que se da una confusión muy marcada, ya que algunos autores lo determinan como un elemento de existencia y otros como un elemento de validez, siendo que los dos elementos son completamente diferentes.

Como quiera que sea, la ley exige el cumplimiento de ciertos requisitos cada día más, de acuerdo al artículo 1832 el que habla de formalidades y no de solemnidades, imponiendo así, el cumplimiento de ciertas exigencias anteriores y posteriores a la celebración de algunos actos jurídicos, existiendo, a mi criterio, una orientación más acentuada hacia la solemnidad, según lo planteado anteriormente en el concepto.

En realidad lo que busca nuestro legislador es el hacer del acto jurídico algo que sea y esté impregnado de seguridad, siendo, también esta una de las finalidades principales del Derecho y por ello "nos impone este cúmulo de exigencias, confundidas con el elemento solemnidad, que deben revestir el acto jurídico, así como lo que se debe de generar con el mismo no antes ni después, con la finalidad de que la misma forma le de el matiz o la figura que debe tener frente al derecho y terceros" (7).

Habiendo terminado con los elementos de existencia del acto jurídico, procederemos a hacer un pequeño estudio en relación a los elementos de validez del mismo.

ELEMENTOS DE VALIDEZ

Como es de esperarse, los efectos que produce la falta o incumplimiento de alguno de los elementos de validez, es muy diferente a cuando se omite algún elemento de existencia, ya que en el primer caso va desde una nulidad relativa a una nulidad absoluta, y en el segundo caso el acto es inexis-

tente.

CAPACIDAD

El primero de los elementos de validez al cual nos referiremos es la capacidad. Este elemento se encuentra dividido en dos partes:

- 1.- La capacidad de goce, y
- 2.- la capacidad de ejercicio.

En general por capacidad entendemos la aptitud jurídica que tiene la persona para ser sujeto de derechos y obligaciones, y hacerlos valer.

De este concepto desprendemos en primer lugar que es una "aptitud jurídica de la persona para ser titular de derechos y obligaciones" (8), lo cual, de acuerdo a la clasificación anterior, nos encuadra dentro del primer tipo de capacidad, la de goce.

La capacidad de goce, se adquiere al momento de nacer y se pierde por la muerte, más se encuentra restringida para ciertos sujetos, como es el caso de los extranjeros, que no tienen permitido el adquirir por compraventa bienes inmuebles en deter-

minadas zonas del territorio nacional o, el estar impedidos para obtener algún puesto o cargo político, pues, como dice el maestro Rojina Villegas: "Toda persona por el hecho de serlo tiene siempre capacidad de goce" (9).

En segundo lugar tenemos a la capacidad de ejercicio que es la "aptitud que tiene un sujeto para hacer valer directamente sus derechos, o cumplir sus obligaciones, para celebrar actos jurídicos o comparecer en juicio como actor o demandado, por su propio derecho" (10).

En relación a la capacidad, la Ley de la materia no nos hace la distinción en cuanto a capacidad de goce y capacidad de ejercicio, es por ello que la mayoría de los autores, manejar el concepto de que la capacidad que puede invalidar al acto jurídico es en realidad la de ejercicio, cuando ésta se encuentra ausente, como es el caso de los menores de edad.

Así mismo, no se da ninguna diferencia en relación a la capacidad de ejercicio que puede tener tanto la mujer como el hombre, al contrario,

nos marca una igualdad para ambos sexos, de acuerdo al artículo 2o. del Código Civil para el Distrito Federal.

Por otro lado, la Ley anteriormente citada nos sitúa la forma en que será determinada la capacidad para las personas físicas en su artículo décimo tercero, cuando nos dice que ésta se regirá por "el derecho del lugar de su domicilio".

Es, por conclusión, que lo que sanciona nuestro Código Civil como causa de nulidad es la incapacidad de ejercicio, ya que éste no regula la ausencia de capacidad de goce. Esto tiene como principio el hecho de que existe la presunción de que la de goce existe desde el momento de nacer, con las excepciones que marcamos al principio, así como también el hecho de que la incapacidad de goce impide totalmente que el sujeto pueda en un momento dado celebrar el acto jurídico, en razón de que una norma de derecho constituye un obstáculo insuperable para su realización y, por lo tanto, el acto se presupondrá con un objeto directo jurídicamente imposible, siendo por consecuencia inexistente

conforme al artículo 2224 de la Ley de la materia, en razón de que el objeto imposible, equivale a la falta de objeto del acto jurídico. La capacidad de ejercicio, puede ser restringida por ciertas causas. Al respecto nuestro Código Civil, en su artículo 450, nos determina cuales son los sujetos de derecho que se encuentran incapacitados. Al momento que una persona es determinada incapaz, de acuerdo al artículo citado, encontramos una figura, por medio de la cual se puede subsanar esa deficiencia la llamada **Representación**, siendo este el "medio que determina la ley y del cual dispone una persona capaz o incapaz, para obtener, utilizando la voluntad de otra persona capaz, los mismos efectos jurídicos que si hubiera actuado el capaz, o válidamente un incapaz" (11).

LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN

Otro de los elementos de validez del acto jurídico es, la licitud en el objeto motivo o fin. Como dijimos anteriormente, no solo es necesario que el acto jurídico cuente con todos los elementos de existencia, es necesario además que se presenten

todos y cada uno de los elementos de validez dentro del mismo.

Al efecto es bueno determinar que al objeto que nos referimos es el regulado en nuestro Código Civil en su artículo 1824, fracción II.

En relación a ello, no solamente es necesario que el objeto sea jurídicamente posible, sino que también debe ser lícito, entendiéndose por lícitud todo "aquello que no es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres" (12). La otra parte de este elemento de validez es el motivo o fin, que "es la razón contingente, subjetiva, y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico" (13).

AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD

En relación a este elemento de validez, es necesario determinar qué entendemos por vicio. Al respecto, el maestro Rojas Villegas nos dice que vicio es: "La realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución" (14).

Ya los vicios dentro de la voluntad, se en-

cuentran contemplados dentro del artículo 1812 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual nos dice:

"Art.1812. El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo".

Nuestro ordenamiento jurídico, nos marca que los vicios de la voluntad solamente son tres, mas para algunos doctrinarios del derecho los vicios de la voluntad son cuatro, los cuales a continuación explicaremos someramente:

A) ERROR.- El error es una "creencia sobre algo del mundo exterior, que es contrario con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad". (15)

Esta figura, se encuentra dividida en varias partes, de acuerdo a la cosa o hecho sobre el cual recae y, así, por ejemplo encontramos en primer lugar, al "error fortuito" (16), el cual se encuentra subdividido en:

a) Común, de aritmética o cálculo, de hecho, de transmisión y de derecho;

B) Mantenido por mala intención o mala fe.

B) DOLO. - Por dolo entendemos, según nuestro Código Civil en su artículo 1815, como:

"Cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

A este respecto, el Maestro Rogina Villegas, nos hace notar que el dolo en realidad no es un vicio del consentimiento, ya que nos dice "Vicia la voluntad sólo en tanto que induzca al error", situación que maneja también el maestro Gutiérrez y González en su libro de obligaciones. Es así que ambos autores manejan al dolo como parte de el error provocado o doloso (17).

C) VIOLENCIA. - En cuanto a este vicio, el Maestro Gutiérrez y González, nos proporciona su concepto: "Es el miedo originado por la amenaza de sufrir un daño personal, o que lo sufran personas o cosas que tienen en alta estima y que lleva a dar la voluntad para realizar un acto jurídico" (18).

Nuestro Ordenamiento Jurídico regula la violencia en su artículo 1819, el cual nos dice lo siguiente:

"Art. 1819.- Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge o de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

En cuanto al concepto dado por el maestro Gutiérrez y González, no creemos que sea de lo más acertado, en virtud de que se presta a confusión, lo cual nuestro Texto Legal en ese aspecto es más limitativo que la idea del autor, en pocas palabras, los dos conceptos, se puede decir, tienen los mismos elementos, más, nuestro Código no comprende solamente las amenazas de sufrir un daño personal, sin determinar en que puede consistir éste, regula la vida, la honra, la libertad y la salud; tampoco limitándose a que ese daño lo puedan sufrir las personas o cosas que tienen en alta estima, sin

determinar cuales pueden ser estas, dejando el concepto a la interpretación; al contrario, nos determina que puede existir violencia cuando esas amenazas o empleo de la fuerza física vaya dirigida a parientes, como es el caso de los colaterales hasta el segundo grado, dejando con ello que exista menos posibilidad de que se presente la nulidad por causas que no se encuentren expresamente encuadradas dentro del ordenamiento jurídico, o, dadas por la interpretación del mismo.

D) LESION.- En cuanto a este vicio de la voluntad, encontramos también el concepto dentro de nuestro Código Civil en su artículo 17, mas consideramos que ésta, no cumple con los requisitos para ser considerada como vicio, en virtud de que, ya en esta figura, la voluntad es expresada de manera lisa y llana, sin que exista ninguna presión para que se celebre el acto jurídico por alguna de las partes, y como lo dice la propia palabra, una de las partes se encuentra lesionada, no siendo por el uso de la violencia, ya que, la lesión no se presenta por ese lado, al contrario, se considera que

sufrió un menoscabo en su patrimonio por la ignorancia que tiene respecto a la operación en la cual tomó parte.

El texto original de nuestro ordenamiento de 1928, nos decía en su artículo 17: "Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a pedir la rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación.

El derecho concedido en este artículo dura un año."

Como vemos, en el texto original, anteriormente citado, la lesión, no se manejaba como un vicio de la voluntad, al contrario, se manejaba como una posibilidad dada a una de las partes cuando se encontrara en el supuesto de haber sido explotada por la ignorancia o la suma miseria. Por otro lado, el mismo Código daba la posibilidad de rescindir el contrato por lesión.

Actualmente, en el mismo artículo se maneja la figura de la lesión, tomando a ésta no como una causa de rescisión del contrato sino como de nulidad del mismo. Este artículo nos dice lo siguiente:

"Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más, el pago de los correspondientes daños y perjuicios."

LA FORMA REQUERIDA POR LA LEY

En relación a este elemento, encontramos que existe cierta confusión, como en el caso de la solemnidad dentro de los conceptos que han sido dados en relación a los dos conceptos.

A este respecto vemos que la forma es entendida como el continente del acto jurídico, siendo un elemento extraño a él; en cambio, en otras, es considerada como un "elemento inherente al acto, ya sea de existencia, otras simplemente como un medio

de prueba" (19), o en su defecto, es considerada como un elemento de validez del mismo.

Al respecto, el maestro Bernardo Pérez Hernández del Castillo, en su libro "Derecho Notarial", hace un estudio respecto a la forma y los formalismos, plasmando para ello algunas ideas dadas por Aristóteles al respecto, las cuales, transcribimos a continuación:

"El ser, en tanto ser, consta de dos elementos: materia y forma. La primera, es aquello de lo que está hecho, aquello de que consta o se compone de algo. La segunda, o sea la forma, es una noción que precede del campo de la geometría y significa la figura en el sentido corriente de la palabra, el contorno o el perfil" (20).

Tomando como base lo anterior, encontramos que todo lo que nos rodea, se encuentra conformado de dos partes, las cuales son a saber, la materia y la forma. Ya en el campo del derecho, encontramos que la materia es "el objeto de la voluntad interna del sujeto" (21), y la forma "su expresión por medio de signos verbales, escritos o por la relación u

omisión de conductas" (22), dando con ello la idea de que todo acto jurídico tiene una forma aún por más rudimentaria que sea.

Ahora bien, siendo la forma el conjunto de elementos sensibles que cubren a la voluntad exteriormente cuando ésta tiende a la creación, modificación, transmisión o extinción de derechos y obligaciones, nos toca determinar cuál es el otro concepto con el cual se ha confundido a la forma y la solemnidad, "el formalismo".

Este concepto, busca siempre que la voluntad de las partes sea plasmada en un documento, de tal suerte que, en caso de ser omitido este punto, el acto jurídico no puede surtir todos sus efectos, hasta que no se cumpla con la forma para externar la voluntad de acuerdo a como lo requiere la ley.

De esta manera, vemos que la forma no es exactamente lo que se ha plasmado en algunos conceptos, prestándose éstos a el surgimiento de cierta confusión.

Este elemento, la forma, se encuentra clasificado en forma "ad solemnitatem y forma "ad

probationem". Cuando es determinado como un elemento de existencia, esto es, **ad solemnitatem**, encontramos que la forma adquiere el nombre de "**solemnidad**", siendo uno de los efectos, en caso de falta, la inexistencia del acto jurídico y, a contrario sensu, cuando la forma es considerada como un medio de prueba, esto es, **ad probationem**, el nombre que recibirá por este hecho será el de "**forma**", teniendo como penalidad, en caso de omisión la nulidad relativa del acto.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO PRELIMINAR

- 1.- ROJINA Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, tomo I, año 1982, ed. Porrúa, S. A., pag. 72.
- 2.- IDEM.
- 3.- IDEM.
- 4.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, "Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición, ed. Cajica, S. A., pag. 209.
- 5.- IDEM.
- 6.- IDEM pag. 247.
- 7.- KURI Breña, Daniel, "Los Fines del Derecho, Bien Común, Seguridad, Justicia", ed. Jus, México, pag. 77; BEJARANO Sanchez, Manuel, Obligaciones Civiles, Quinta edición, ed. Colección Textos Jurídicos Universitarios, pag. 170.
- 8.- BEJARANO Sanchez, Manuel, "Obligaciones Civiles", pag. 130, ed. Colección Textos Jurídicos Universitarios, tercera edición.
- 9.- ROJINA Villegas, Rafael, Ob. Cit. pag. 136.
- 10.- IDEM.
- 11.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Ob. Cit., pag. 236.
- 12.- IDEM pag. 235.
- 13.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Ob. Cit., pag. 260, y Código Civil para el Distrito Federal, artículo 1830.

- 14.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Ob. Cit., pag. 367.
- 15.- IDEM, pag. 272.
- 16.- IDEM, pag. 273.
- 17.- ROJINA Villegas, Rafael, Ob. Cit. pag. 144 y GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Ob. Cit., pag. 296.
- 18.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Ob. Cit., pag. 296, y Código Civil, artículo 1815.
- 19.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Ob. Cit., pag. 305.
- 20.- IDEM.
- 21.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, "Derecho Notarial", Tercera Edición, ed. Porrúa, S. A., pag. 67.
- 22.- IDEM.

CAPITULO UNO

Empezaremos por hacer una reseña en relación a los antecedentes históricos que se tienen en cuanto a la forma, los cuales como iremos viendo, se remontan a épocas muy lejanas, incluso siglos antes de la era cristiana.

1.1. Derecho Asirio-Babilónico.- Encontramos los primeros antecedentes de contratación escrita dentro de la civilización de Babilonia.

La historia de Babilonia comienza alrededor del año 3000 A.C., como un humilde pueblo a los márgenes del Eufrates, el cual careció de importancia hasta el año 2200 A.C., año en que una tribu semita, la de los amoritas, se estableció allí.

Por el año 2100 A.C. surgió un rey llamado Hammurabi, gracias al cual Babilonia pasó a dominar a todos los países que la circundaban (1).

Hammurabi, es el primero en ser considerado como un gran legislador, gracias a que redactó el primer código de la historia, el cual es en realidad una colección completa de leyes. Esta colección

de leyes no se encuentra escrita, o grabada, sobre arcilla blanda, como otros testimonios de la época, sino en un gran pilar de una piedra negra y resistente llamada diorita. El pilar tiene cerca de dos metros y medio de altura; en su parte superior existe una gran imagen de Hammurabi recibiendo sus leyes del dios del sol. Las líneas escritas rodean el pilar, de modo que el espacio alcanza para un largo texto. (2)

En cuanto a los datos anteriormente dados, encontramos cierta discrepancia en cuanto al año en que se presentó este primer antecedente relativo a la forma en los contratos translativos de dominio, ya que algunos dicen que el primero fue en el año 2400 y otros 2000 A. C..

El Código de Hammurabi, es uno de los ejemplos que encontramos en relación a documentos de esa época, pues no solamente existía este tipo de inscripciones, también algo llamado por los historiadores como documentos en escritura cuneiforme, las cuales consisten en tablas de arcilla, en las que, estando fresca, se ha inscrito con un buril

cuyo extremo tiene forma de cuña.

Este tipo de escritura es escasa en Babilonia, sin embargo, encontramos documentos como los llamados Kudurru, los cuales contienen, en ciertos casos, el testimonio de la transmisión a particulares de determinados inmuebles propiedad colectiva de ciertos grupos de parientes (3).

De este modo se nos muestra una de las formas en la transmisión de inmuebles, característica de determinados periodos de la Historia jurídica de Asiria y Babilonia.

Es muy posible que la exigencia de la forma solamente existiera, en un principio, respecto de las transmisiones de propiedad realizadas de tal modo, que el dominio pasara de ser comunal a particular(4); pero también probablemente, debió extenderse después a todo género de transmisiones, aún cuando fueran de propiedad individual, bien no siendo posible determinar, en algunos casos ni la época ni la disposición legislativa que prescribiera esta extensión.

Los documentos que contienen negocios jurídi-

cos, así como las cartas y las notas relativas a la economía, solamente ofrecen dos formas especiales y características; o bien son tablillas delgadas de cuatro esquinas con ángulos fuertemente redondeados o bien gruesas con cuatro esquinas, sin redondear (5). Ambas eran utilizadas indistintamente para los actos jurídicos.

Estas dos formas, con el tiempo cambiaron, siendo substituidas por tabletas más largas y anchas, surgiendo gran diferencia en cuanto a los documentos que contenían un acto jurídico, dependiendo de las partes o terceros, así, los documentos que contienen negocios jurídicos, en que actúan numerosos testigos, ofrecen un formato ancho y corto, en cambio, los recibos, las listas y las anotaciones de cuentas, por lo general se hallaban en tablas delgadas (6).

Vemos que ya en esta época, se tomaba a la forma como un medio de seguridad para los actos jurídicos, en virtud de que las tabletas que los contenían, presentaron posteriormente una curiosa modalidad. Se trataba de documentos dobles, en los

cuales la tablilla que contenía el texto se hallaba encerrada dentro de una cubierta de barro que la rodeaba, y en la cual no solamente figuraban los sellos de los testigos, sino también una reproducción de todo el texto del documento.

Así lo demuestra el testimonio de un proceso del tiempo de la primera dinastía de Babilonia en la cual informa que en el caso de duda sobre la autenticidad y fidelidad de uno de estos documentos, el juez procedía a abrir el estuche, cotejando el texto externo con el que figuraba en la tableta interior.

Pasemos ahora al formulismo de los negocios jurídicos contenidos en las tablillas con escritura cuneiforme.

Al parecer lo que nos presentan es algo que en cierta forma se puede llamar ACTA DE TESTIGOS(7). Estos documentos no contienen firma alguna, y su fuerza probatoria reside tan solo en los testigos y en el sello. En cuanto a los testigos, no se encuentra precisado si éstos eran considerados como partes del acto jurídico, así como tampoco

nos determinan si eran un requisito indispensable para considerar al acto como existente. El numero de testigos en cada documento oscilaba entre dos y veintitrés, o aún más (8).

Otro formalismo encontrado dentro de este tipo de documentos es el relativo al sellado, el cual consistía en lo siguiente:

Al finalizar la redacción del documento, se procedía a poner las palabras o formula "En el sellado de este documento estuvieron presentes, como testigos..." (9).

En cuanto a las partes, lo corriente es que se imprimiera el sello del que realiza el acto de disposición, o el que asume una obligación, excepto en ciertos contratos, como permuta, matrimonio, división de herencia, etc.

Vemos así, que el sellado de los documentos representaba una forma de asumir una obligación, y por tanto constituía un elemento esencial del documento, mas con esto no se quiere decir que éste fuera una exigencia formal del documento que viniera impuesta por la ley, pues, muchos de estos no

estaban sellados.

Vemos también que se presenta cierto formalismo para imprimir los sellos puesto que estos se plasmaban antes de la fecha, y después de ésta se incluía el nombre del escribano y su sello.

Se hace notar que la fuerza probatoria, no descansaba en la participación del escribano sino en la intervención de los testigos y en el sellado, sacando así a conclusión que este tipo de documentos eran predominantemente de carácter privado.

1.2. Derecho Griego.- En Grecia, encontramos también precedentes de la contratación escrita, es el caso del llamado Singrafo, el cual es denominado como un contrato necesariamente escrito, suscrito o sellado, al menos, por las dos partes contratantes (10).

Su peculiaridad consiste en la escritura, que constituye un elemento esencial, y al mismo tiempo suficiente, es decir, que el Singrafo obliga, aún cuando no exista alguna "causa obligationis".

Este Singrafo griego sería, el inspirador del nuevo contrato literal que puede apreciarse en la

época imperial del Derecho Romano, totalmente distinto del contrato literal clásico y al que Justiniano le da el mismo valor que a la "stipulatio".

Frente a esta tesis, recusando el testimonio del Pseudo-Asconius, del que se prescinde, se estima que el Singrafo griego debió ser un simple documento probatorio, el cual Cicerón y otros escritores conceptúan peligroso por la dificultad de probar que no ha tenido lugar la entrega, es decir, que dificulta la prueba en contrario. Niega, pues, la exactitud de las palabras del Pseudo-Asconio en que se había apoyado, y según las cuales lo escrito vale incluso contra "fidem veritatis". Queda, por lo tanto, reducido el Singrafo a ser tan sólo una de las formas posibles de contratación del Derecho Griego, en el cual, según su opinión, no fué nunca exigida la escritura como requisito esencial para la validez de negocio jurídico alguno.

Por lo demás, según algunos autores, el nombre no designa un tipo esencial de contrato, sino que la palabra Singrafo es una designación genérica común a todo documento contractual.

En algun momento se llevo a considerar a este documento de caracter publico, al menos porque en el concurrían numerosos testigos, y el hecho de llevar consigo ejecución (11); pero, además, en el se estipulaba ordinariamente que el derecho de ejecución correspondería a cualquier portador del documento que lo presentara en nombre del acreedor originario. Esta cláusula, que se podía considerar sobreentendida en caso de que no se hubiere formulado expresamente, convertía al documento en un título o valor cedible y negociable e incluso en un título al portador, a lo mas con la obligación, por parte de este, de probar su cualidad de mandatario (12).

Al efecto se han encontrado algunos documentos que pueden ser considerados importantes; uno de ellos contiene un acto jurídico en el cual Nicareta, prestamista de la ciudad de Orchomenes, había concedido un crédito a ésta de unos 17,000 dracmas, acrecentado por sucesivas prórrogas hasta 17,585, concierta un contrato por virtud del cual la ciudad se compromete a abonar, sin más aumento por razón

de interes, la cantidad de 18,833 dracmas; en este documento intervienen los Polemarcos de la ciudad y varios miembros nobles de ella, en número de catorce, los cuales se obligan a pagar la citada cantidad, cuatro de ellos como deudores correales, y los diez restantes como fiadores (13).

El segundo texto es un papiro greco-egipcio, del año 166 ó 99 A.C. que contiene una novación por virtud de la cual Asclepias, de nacionalidad persa, habitante en Egipto, asume la obligación de pagar un préstamo que había contraído su padre Panas, frente a un cierto arsiesis (14). De estas fuentes se deduce que las prácticas griegas conocían un verdadero contrato literal, cuyo tipo más corriente era, un documento de "mutuo ficticio", el cual, por tal circunstancia, tenía fuerza obligatoria abstracta, independientemente de que en realidad se hubiera o no entregado el dinero, y susceptible de dar vida a cualquier vínculo jurídico, incluso de garantía. De este modo quedaría explicado el texto de Pseudo Asconio, así como el valor que Gayo, en sus instituciones (15), atribuye al Singrafo y al

Quirografo, es decir, ambos valen como contratos literales que obligan a los contratantes, abstracción hecha de la "numeratio pecunia" (16).

Se estima que en los documentos papirologicos de las ciudades griegas, por ejemplo los de Nicareta, la causa constitutiva de la obligación no era el documento mismo, sino una declaración oral ante testigos, semejante a la stipulatio del Derecho Romano; se cree, sin embargo, posible que más tarde, a consecuencia probablemente de la costumbre de redactar el documento en publico y ante algun funcionario especial, se llegaría a otorgar al documento mismo fuerza dispositiva.

Se estima que las formalidades que puedan observarse al contratar, como la presencia de testigos, la utilización de la escritura, etcétera, solo tiene valor como medio de prueba.

Por lo que a la forma de los documentos griegos se refiere, es interesante anotar la constancia con la que aparecen giros seculares de redacción y cláusulas especiales encaminadas a asegurar la validez del acto, concretamente la llamada

cláusula salvatoria (17). También eran frecuentes la cláusula de ejecución forzosa, la cláusula a la orden y al portador, con los efectos limitados que antes apuntamos. Entre los giros más característicos se halla el utilizado en el mutuo para designar el capital al que se denomina "Sin Peligro de Todo Peligro", para diferenciarlo del feonus nauticum; así mismo el deudor adquiere el préstamo con su responsabilidad personal y la de su patrimonio (18).

El estilo es, por lo general objetivo; solo en tiempos tardíos predomina el estilo subjetivo.

El documento griego, extendido ante testigos y sellado por estos y las partes, se conserva primeramente en poder de estas; pero paulatinamente prevaleció la costumbre de depositarlos en un archivo público que existía en todas las ciudades griegas. Este depósito podía llegar a ser una verdadera obligación jurídica, no ya cuando así lo estipularan los contratantes sino también cuando el documento contuviera una transmisión de dominio. A tal efecto, en algunas ciudades griegas consta que

existieron registros para la propiedad y las hipotecas; en ellos se transcribían las transmisiones.

No así en Atenas, la transmisión, según testimonio de Teofrasto, estaba, en cambio, sometida a otras formalidades que tendían al mismo fin de publicidad, como por ejemplo, ponerla en conocimiento de las autoridades, arbitrar un plazo de espera, y pago, por parte del comprador, de un tributo, etc. Para la publicidad de las Hipotecas existieron en Atenas ciertas piedras que se colocaban sobre la finca hipotecada, aún cuando la presencia de una de estas señales no fuera ni suficiente ni bastante para constituir tal derecho de garantía (19).

Con el depósito de los documentos en los archivos públicos se abrió la posibilidad de que fueran redactados directamente ante los funcionarios del archivo, de tal manera, que se estableciera una correspondencia entre la custodia y la autenticidad pública.

Ordinariamente lo que se deposita en el archivo no es el documento original, sino una copia

simple de este. Pero también podía redactarse el documento en doble ejemplar, depositando uno de ellos en el archivo. Según un testimonio de Cicerón, parece que los funcionarios del archivo ejercían una especie de derecho de examen antes de admitir un documento para su custodia y lo rechazaban si no era regular en la forma o había sido anulado por existencia de dolo o fraude.

1.3. Derecho Romano.— En lo que al Derecho Romano se refiere, nos limitaremos aquí a exponer las nociones fundamentales.

1.3.1. La Mancipatio.— Es un negocio formal muy antiguo, acerca del cual la tradición y en especial las instituciones de Gayo no nos han conservado más que huellas muy escasas. Dejemos a un lado su empleo sobre personas libres y la consideraremos tan solo como negocio de enajenación de las llamadas res mancipi: esclavos, fundos y animales de tiro y carga.

El ritual consiste, según Gayo, en que el adquirente, en presencia del enajenante y por lo menos cinco testigos y un portador de la balanza,

ase el objeto con la mano y con palabras formales declara que este objeto ahora es de su propiedad y que debe de considerarse comprado HOC AERE AENEAQUE LIBRA, esto es, por el precio que se paga en el mismo momento (20).

Sin embargo, para Gayo no se paga un verdadero precio, sino que se simboliza el pago mediante la entrega de una pequeña moneda de cobre. No obstante, esta declaración formal, junto con el empleo de la balanza y el hecho de que se añada un *libripens*, permiten inducir que en la época primitiva romana se pagaba un precio efectivo y que el acto se remonta a una época en que el dinero consistía en barras de metal sin acuñar que pesaban en el momento del pago. De este modo, la *mancipatio* era en la época primitiva una compraventa al contado que englobaba tanto el acuerdo sobre el intercambio que se pretendía efectuar, como la inmediata atribución de la mercancía y del precio. La causa de la compraventa estaba unida a la transmisión formando un negocio único, pero ya en la época de las Doce Tablas se renunció al pago de un precio

efectivo, siendo entonces suficiente el símbolo mencionado: se golpeaba con un trozo de cobre poco valioso la balanza, y se entregaba este pedazo de metal al enajenante. Con ello, se desvinculó la *mancipatio* de la finalidad de la compraventa al contado; ahora podía servir para la transmisión de la propiedad en compraventas a término o para otros fines, como donación, constitución de una dote, legado, pago de una deuda, etc. Si la antigua compraventa al contado había pertenecido al derecho de obligaciones y a los derechos reales, la *mancipatio nummo* clásica era ya únicamente un negocio de transmisión (21).

Pero aún en esta configuración ampliada se siguió viendo en la *mancipatio* únicamente un negocio de compraventa formal, debido a que el precio estaba contenido, por lo menos en el símbolo. La causa formal de la *mancipatio*, por tanto, era siempre la compraventa; la finalidad a la que, en realidad, servía, fuera esta, compraventa, donación, u otra relación causal, no tenía influencia sobre su eficacia. De aquí se desprende que la

mancipatio clásica estaba desligada de la validez de la relación causal; esto lo patentizamos diciendo que la mancipatio es abstracta (22).

De todos modos, es discutible si esta abstracción de la mancipatio regia necesariamente o si las mismas partes podían hacer depender el tránsito de la propiedad de la causa. En los textos mancipatorios que han llegado hasta nosotros, se encuentran a veces mencionadas las palabras donationis causa ó fiduciae causa. Pero no podemos saber si esta cláusula hacía depender la eficacia de la mancipatio de la causa o si por el contrario era irrelevante para la eficacia de la mancipatio. Sin embargo, parece claro, por lo menos, que si esta cláusula estaba presente, la falta de una verdadera causa no tenía influencia sobre la existencia de la mancipatio.

1.3.2. La In Iure Cessio.— Algo parecido sucede con el segundo de los negocios formales de transmisión del antiguo Derecho Romano, la IN IURE CESSIO. Es posible que esta figura sea más reciente que la mancipatio; no se limita a la res mancipi y

no se desarrolla ante testigos, sino ante el pretor y precisamente en forma de un acto procesal de allanamiento. El adquirente desempeña el papel de demandante y afirma su propiedad sobre la cosa; en cambio, el enajenante, que actúa en papel de demandado, reconoce la propiedad del adquirente y el pretor confirma finalmente la afirmación de propiedad del último. Con esta intervención de los tres participantes se adquiere la propiedad (23).

También la "in iure cessio" fue considerada como abstracta; el fundamento jurídico, punto de partida de la ejecución, no es visible en el ritual del negocio; de ahí que tampoco tuviera significación jurídica. La propiedad del adquirente confirmada por el poder imperial no podía ser ya puesta en tela de juicio por un defecto de la causa (24).

1.3.3. La Traditio.— Rigieron otros principios para la transmisión no formal por medio de otra figura, la llamada "traditio". Esta era el negocio traslativo más corriente en la vida cotidiana y se empleaba para todas las cosas que no estuvieran sometidas al régimen de la mancipatio o

de la in iure cessio, por ello, era prácticamente el más importante de estos negocios. También el "ius honorarium" se extendió a las "res mancipi", aún cuando con eficacia restringida al Derecho pretorio.

La palabra "traditio", tiene como significado la entrega de la cosa, esto es, la transmisión de la posesión. Esta entrega puede tener tanto en el Derecho Romano como en el moderno, las finalidades más diversas (comodato, depósito, arrendamiento, etc.), sin que con ello se pretenda una transmisión. Para que la traditio conduzca a la adquisición de la propiedad, además, es necesario que concorra una determinación del fin propuesto por las partes que justifique el traspaso de la propiedad. Los romanos veían este elemento en la iusta causa, esto es, en el fundamento justificativo, en el título, que al propio tiempo contiene la voluntad de las partes de hacer pasar la propiedad (25).

Tal título puede ser a su vez: compraventa, donación y otros. Incluso hay que admitir que,

según la concepción romana primitiva, este título representa, en realidad, el momento impulsivo que opera la translación de la propiedad y que la entrega corporal constituye tan solo la perfección real de esta determinación causal (26).

El problema sobre la extensión que los romanos dieron al requisito de la iusta causa traditio- nis, es uno de los más discutidos en la ciencia romanística.

Nos limitaremos a consignar lo que quizá se aproxime más al estado actual de la investigación:

- 1.- La regla general fue que la tradición sin iusta causa no transmitía la propiedad al adquirente.
- 2.- La causa solvendi, estuvo sometida a una regulación especial, esto es, el caso en que la traditio se realizaba en cumplimiento de una obligación, principalmente de las que habían sido constituidas por la stipulatio, mutuum o legatum per damnationem. En estos casos pasaba la propiedad con la traditio, incluso sin existir una obligación válida. Esto es sorprendente, sin embargo, ni un solo texto habla de que lo entregado en cumplimien-

to de una obligación inexistente pudiera reivindicarse, por seguir siendo propietario el que realizó la prestación (27).

Para explicar este caso anómalo se suele recurrir a la "solutio", que en la época arcaica era un negocio especial de extinción de responsabilidad. La prestación que en la época primitiva consistía siempre en un pago en dinero se realiza sobre la base de la transacción, con la que había que detener la responsabilidad delictual, en un principio, y luego también la negocial. Aceptar este dinero significaba renunciar a la realización de la responsabilidad personal(28).

Lo importante, para nosotros, es que este negocio liberatorio era independiente de efectiva existencia de una responsabilidad.

De los tres negocios translativos del Derecho romano primitivo y clásico, dos, mancipatio e in iure cessio, eran abstractos, la traditio, en cambio, causal, sin embargo, en casos concretos se liberó el requisito de la iusta causa, aún cuando se mantuviera como principio hasta el final de la

época clásica.

La forma en realidad, dentro del Derecho romano, sigue teniendo la misma finalidad que en el Asirio-Babilónico, anteriores y posteriores, el dar seguridad jurídica al acto jurídico realizado, sin importar en realidad cual sea la finalidad del mismo, el simplemente transmitir los derechos posesorios o los de propiedad.

1.4. Derecho Español. - El Derecho Español, representa una de las fuentes directas principales del Derecho Mexicano, en razón de que España, al momento de la conquista, introdujo parte de su cultura y legislación, a efecto de tener un control más acentuado sobre el territorio conquistado.

Los principales movimientos legislativos en España, se presentaron con el rey Alfonso X, en razón de que anteriormente todas las normas se encontraban diseminadas en leyes del pueblo o compilaciones privadas.

El primer ordenamiento en orden cronológico fue el llamado "FUERO REAL", el cual se encontraba dividido en cuatro libros, los que manejaban diver-

esos temas, como son:

1.- El primero trataba de materias religiosas, del rey y su familia, de las leyes en general, de los alcaldes y su jurisdicción, de los escribanos, voceros y personeros, y de las condiciones de validez de los juicios;

2.- El segundo, de los juicios y sus procedimientos, de las ferias y de su prescripción;

3.- El tercero del derecho familiar, testamentos, herencias y contratos; y

4.- El cuarto de los herejes y judíos, de los delitos y las penas, de los remeros y de los navíos. (29)

Otro ordenamiento posterior fue el llamado "El Libro o Fuero de las Leyes", generalmente llamado de Siete Partidas.

Este conjunto de leyes presenta gran influencia de los autores griegos y romanos, en textos de la Biblia, padres de la iglesia y filósofos, en obras de origen oriental, en el Derecho Romano de Justiniano y sus glosadores, en los cánones y canonistas, en los Roles de Olerón, en el Libro de

Flores de Derecho de Jacob, consejero y colaborador del rey sabio y, en las normas generales de Derecho Castellano. (30)

Como observación, encontramos que en la partida cuarta, quinta y sexta, maneja todo lo relativo al Derecho Civil, incluyendo en ésta todo lo concerniente a los contratos.

Siendo estos los ordenamientos más importantes, encontramos que, principalmente las Siete Partidas no tuvieron la fuerza legal que debían sino un siglo después de que fueron escritas, manejándose principalmente en ese tiempo las colecciones de leyes de los Jurisconsultos, que eran invocadas tanto por ciudadanos como por jueces. (31)

Consideramos que el problema de la aplicación de las leyes en España, radicaba en el gran número de leyes que abarcaban los ordenamientos, prestándose a confusión por parte de los ciudadanos y de los juzgadores, que en sí eran los que las aplicaban. Llegó a tal grado la confusión, que los jueces acudían al monarca para cuestionar sobre la aplica-

ción de las mismas, haciendo correcciones a las leyes al momento de la consulta, haciendo con esto que la costumbre predominara sobre la ley, cosa que no se tenía contemplada por el legislador.

Dentro de los ordenamientos implantados al momento de la conquista, se encontraba la forma de los contratos translativos de dominio.

En España, como antecedente de la forma regulada por sus leyes, encontramos a la *Lex*, la cual permite adquirir el dominio de las cosas por medio de la ocupación o la prescripción (32).

Dentro del Fuero Real, se vuelve a los principios germánicos, que regulaban a la forma especial, como es el caso de la tradición, no permitiendo que el contrato se formalizara hasta en tanto no se cumpliera con el pago de la cosa y ésta fuera entregada (33), cuestión que nos permite suponer el que solamente el contrato surtía efecto entre las partes y terceros al momento de el pago del precio y la entrega de la cosa, no con la simple manifestación de la voluntad. En relación a esto, las Siete Partidas, manejan un concepto simi-

lar, retomando el principio del Derecho Romano, en el aspecto de que:

"No solamente con el pacto se transmite la cosa, es necesaria la posesión de la cosa a favor de la parte compradora". (34)

Al reglamentar el derecho de alcabala los Reyes Católicos, en diciembre de 1491, se estipuló que las ventas relacionadas con bienes raíces, se hicieran en escritura ante escribanos, sin la finalidad de hacer de este contrato un acto meramente formal, en razón de que la única sanción que se daba era para el escribano que no diera cuenta de las operaciones de esa naturaleza que pasaran ante él. (35)

Se hace suponer que la voluntad no era el elemento que hacía perfecto al acto, muy por el contrario, éste se perfeccionaba al momento de la entrega de la cosa y el pago de la misma, puesto que si se arrepentía en la operación el comprador, éste podía perder la cantidad que había dado como anticipo y si la culpa era del vendedor, este tenía como pena el pago de la cantidad anticipada y una

suma igual, es por ello que consideramos que los contratos eran esencialmente reales, en oposición a consensuales.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO PRIMERO

- 1.- Nueva Enciclopedia Temática, ed. Richards, S. A., Panamá, tomo VIII, pag. 128.
- 2.- IDEM, pag. 132.
- 3.- ALVAREZ Suárez, Ursicinio, "Anales de la Academia Matritense del Notariado", Los Origenes de la Contratación Escrita, tomo IV, pag. 43.
- 4.- ALVAREZ, V. "Influencia del Cristianismo en el Derecho Romano", Revista de Derecho Privado, año 1941, pag. 17 y siguientes, Madrid.
- 5.- ALVAREZ Suárez, Ursicinio, Ob. Cit. pag. 45 y siguientes.
- 6.- SAN NICOLÒ, "Inicios del Derecho Neobabilónico", año 1929, pag. 41
- 7.- Nueva Enciclopedia Temática, pag. 131.
- 8.- IDEM, pag. 140.
- 9.- KASER MAX, "Compraventa y Transmisión de la Propiedad en el Derecho Romano y en la Historia Dogmática Moderna", CONFERENCIA, Anales de la Academia Matritense del Notariado, tomo VII, pag. 581, Madrid.
- 10.- DARESTE, "Nouvelles études d' Histoire du Droit", año 1902, pag. 99, Minerva Châvez, Paris.
- 11.- IDEM, pag. 125.
- 12.- IDEM, pag. 99.
- 13.- IDEM, pag. 128.
- 14.- El texto de Gayo al que nos referimos es el de Inst. 3,134:

15.- El texto de Pseudo Asconius, Verres, Pag.36, tomo II, el cual dice:

"Inter syngraphas et cetera chirographa hoc interest, quod in ceteris tantum quae gesta sunt scribi solent, in syngraphis etiam contra fidem veritatis pactio venit et non numerata quoque pecunia aut non integre numerata protemporaria voluntate hominum scribi solent more institutoque Graecorum; et caeterae tabulae ab una parte servari solent, syngraphae signatae utriusque parti servandae traduntur".

16.- DARESTE, Ob. Cit., pag. 118.

17.- ALVAREZ Suarez, Ursicinio, Ob. Cit., pag. 59.

18.- IDEM, pag. 56 y siguientes.

19.- KASER MAX, Ob. Cit., pag. 575.

20.- MARGADANT S., Guillermo Floris, "El Derecho Privado Romano", undécima edición, ed. Esfinge, S. A., pag. 383 y siguientes, Mexico.

21.- MAX KASER, Ob. Cit., pag. 580.

22.- MARGADANT S., Guillermo Floris, Ob. Cit., pag. 386.

23.- IDEM, pag. 389.

24.- IDEM, pag. 390.

25.- KASER MAX, Ob. Cit., pag. 580.

26.- MARGADANT S., Guillermo Floris, Ob. Cit., pag. 385.

27.- IDEM, pag. 386.

28.- IDEM, pag. 387.

29.- Esquivel Obregón, T., "Apuntes para la

"Historia del Derecho en México", ed. Porrúa,
Segunda Edición, tomo II, pag. 132, México.

30.- Esquivel Obregon, T., Ob. Cit., pag. 132.

31.- IDEM, pag. 133.

32.- IDEM, pag. 695.

33.- IDEM, pag. 766.

34.- IDEM, pag. 698.

35.- IDEM, pag. 767.

CAPITULO DOS

BIENES, CONTRATOS Y DOCUMENTOS

2.1. Teoría General de los Bienes.

2.1.1. Los Bienes en General. - En cuanto a los bienes, haremos una pequeña referencia del concepto jurídico, así como de su clasificación.

2.1.2. Concepto de Bien: Desde el punto de vista jurídico, entendemos por bien "todo aquello que puede ser objeto de apropiación". (1)

Desde el punto de vista económico, el concepto varía, en virtud de que se entenderá por bien "toda cosa apta para la satisfacción de una necesidad humana y disponible para tal función". (2)

Como vemos, el concepto difiere dependiendo de la materia que lo estudia, y en razón de los fines que persigue, así vemos que mientras para la economía un bien puede ser el aire en virtud de que es un satisfactor, para el derecho no lo es, puesto que no cumple con el requisito principal que se marca en nuestro concepto, "ser un objeto de apropiación".

Para el derecho, son bienes de apropiación

todos aquellos que se encuentran dentro del comercio, según se desprende de nuestro Código Civil en su artículo 747.

2.1.3. Clasificación de los bienes.- Los bienes, para el derecho han sido clasificados de acuerdo a la naturaleza de los mismos, organizándolos con ciertas modalidades jurídicas distintas. Las clasificaciones dadas tanto por la doctrina como por la legislación, se presentan en dos clases fundamentales:

- a) Las que se refieren a bienes corporales y,
- b) Las que se refieren a los bienes en general, abarcando tanto los bienes o cosas corporales, como los incorporales o derechos.

En cuanto a los bienes corporales, encontramos que éstos se encuentran subdivididos en tres grandes grupos, que son:

- 1.- Fungibles y no fungibles.
- 2.- Consumibles por el primer uso y no consumibles.
- 3.- Bienes con dueño cierto y conocido y bienes sin dueño, abandonados o de dueño ignorado (3).

En relación a la primera clasificación,

entendemos por bienes fungibles aquellos que tienen un mismo poder liberatorio, esto es, que sirven de instrumento de pago conservando el mismo valor, pudiendo ser reemplazados al momento de cumplir con la obligación, por otros de la misma calidad.

Los bienes no fungibles, presentan todo lo contrario, esto es, no pueden ser reemplazados por otros bienes al momento del cumplimiento de la obligación.

En cuanto a los bienes consumibles por el primer uso, encontramos que son todos aquellos que se agotan con el primer uso. No permiten un uso reiterado.

Por otro lado, encontramos a los bienes no consumibles que, como en el caso anterior son todo lo inverso, ya que este tipo de bienes no se consumen en el primer uso y permiten un uso reiterado.

Los bienes de dueño cierto, como su nombre lo indica, tienen un propietario que está determinado o en su defecto, es posible determinarlo.

En cuanto a los bienes abandonados, los que no tienen dueño o cuyo dueño se ignora, presentan

una diferencia en relación a los bienes corpóreos, específicamente los bienes muebles y los inmuebles. Mientras que los muebles abandonados o perdidos son llamados mostrencos, los inmuebles cuyo dueño se ignora se llaman vacantes.

Encontramos otra clasificación en la que se encuentran comprendidos tanto los bienes corporales como los incorpóreos, siendo la siguiente:

- 1.- Bienes muebles y bienes inmuebles.
- 2.- Bienes corpóreos e incorpóreos.
- 3.- Bienes del dominio público y los que son propiedad de los particulares. (4)

En cuanto a los bienes muebles e inmuebles, estos los trataremos en un apartado posterior en razón de su importancia.

Encontramos dentro de los bienes corpóreos a las cosas en sí. Dentro de los incorpóreos encontramos a los derechos.

En relación a los bienes de dominio público, encontramos en el Código Civil que son todos aquellos bienes que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, de acuerdo con el

artículo 765.

Asimismo, los bienes de propiedad de los particulares son todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley; esto de acuerdo con el artículo 772 de la Ley anteriormente citada.

2.1.3.1. Bienes Muebles. -Entendemos por bienes muebles, "Aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos, como es el caso de los animales, los que adquieren el nombre de semovientes, o por efecto de una fuerza exterior" (5). Encontramos que nuestro Código Civil nos marca dos categorías en su artículo 753:

- 1.- Los que pueden trasladarse de un lugar a otro por sí mismos, llamados semovientes, y
- 2.- Los que para trasladarse de un lugar a otro necesitan de una fuerza exterior.

La doctrina clasifica a los bienes muebles en tres categorías, las cuales son:

- 1.- Por su naturaleza.
- 2.- Por determinación de la ley.

3.- Por anticipación.

Son muebles por naturaleza los que determina el Código Civil en su artículo 753, esto es "los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior".

En el mismo Código, se consideran muebles por determinación de la ley las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal, de acuerdo al artículo 754.

Como vimos, nuestro Código Civil, nos presenta dos clases de muebles, los que son por naturaleza y los que lo son por disposición de la ley, más la ley, nos presenta otra alternativa, los muebles por anticipación, los cuales son todos aquellos muebles que están destinados a ser separados de un inmueble, que necesariamente habrá de adquirir en el futuro la categoría de mueble, aun cuando en el presente sean inmuebles, como es el caso de los frutos. (6)

2.1.3.2. Bienes Inmuebles. -Entendemos por

bien inmueble, en general aquel que no puede ser trasladado de un lugar a otro. El nombre les es dado por la fijeza, que es característica en este tipo de bienes, generalmente.

Estos bienes, por sus características, son considerados dentro de los más importantes, siendo esto comprobado por las razones que expresa el maestro Rojina Villegas en su "Compendio de Derecho Civil", las que expresaremos a continuación:

"I.- El régimen de los inmuebles es un régimen jurídico especial que toma en cuenta las ventajas de la inmovilización o fijeza para crear un registro, un sistema de publicidad, de requisitos y de garantías que no es factible tratándose de muebles. Para los inmuebles se establece el Registro Público de la Propiedad, que en la actualidad tiene aceptación para ciertos muebles, aquellos que se identifican en forma indubitable por marca y número."

"II.- La naturaleza inmueble establece reglas para fijar la competencia de acuerdo con el fuero de ubicación de la cosa. Permite considerar como juez competente para ejercitar acciones reales al del

lugar en donde el inmueble se encuentra."

"III.- También facilita la aplicación de la ley, en los conflictos internacionales o de una confederación de Estados; se aplica el principio de que la ley del lugar del inmueble es la que rige la situación del mismo."

"IV.- En lo referente a la capacidad, el legislador ha establecido una especial para la enajenación de los inmuebles distinta de la que se requiere para los muebles: por ejemplo, los emancipados, pero no para enajenar inmuebles ni para constituir derechos reales sobre los mismos."

"V.- En cuanto a la forma se hacen constantes distinciones tratándose de muebles y de inmuebles; la principal es de que toda enajenación de inmuebles requiere mayores formalidades que la de muebles". (7)

Ahora bien, no solamente por su fijeza serán considerados por la ley ciertos bienes como inmuebles, sino también por el objeto al cual se aplican o por su destino.

Los bienes inmuebles por el objeto al cual se

aplican son todos aquellos derechos reales constituidos sobre inmuebles (8), situación que nos da la pauta para determinar que los derechos que recaen sobre inmuebles toman el carácter también de inmuebles.

Los inmuebles por destino, son todos aquellos bienes muebles que por su naturaleza van a formar parte de un inmueble, como es el caso de los accesorios de un inmueble cuando son necesarios para su uso y explotación.

El maestro Rojina Villegas, hace referencia de ellos diciendo:

"Se llaman inmuebles por destino los objetos que son muebles por su naturaleza, pero que están considerados como inmuebles, a título de accesorios de un inmueble, al cual están unidos. En efecto, conservan su naturaleza mueble; difieren, pues, de los inmuebles, por su naturaleza, es que su inmovilización es meramente jurídica y ficticia, y no material y real." (9)

2.2. LOS CONTRATOS.

2.2.1. Definición. - El Diccionario de la

Lengua Española nos define al contrato como "El pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas."

Ya para efectos jurídicos, el contrato es entendido como el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, definición que encontramos contemplada en nuestro Código Civil en su artículo 1793.

2.2.2. Clasificación de los Contratos. - Dentro de las variadísimas clasificaciones de los contratos, son las más corrientes las que atienden a sus caracteres abstractos o técnico-jurídicos(10) y, entre ellas, encontramos a las siguientes:

a) Por la naturaleza de los vínculos que producen. - Se clasifican los contratos, desde este punto de vista, en unilaterales y bilaterales o sinalagmáticos. Son unilaterales los que sólo originan obligación (una o varias) para una sola de las partes contratantes; y bilaterales los que crean obligaciones recíprocas para las partes. (11)

b) Por la finalidad o título. - Se dividen los con-

tratos a este respecto en onerosos o gratuitos. Los primeros son aquellos en los que cada una de las partes aspira a procurarse una ventaja, mediante un equivalente o compensación. Los segundos, son aquellos en que uno de los contratantes se propone proporcionar al otro una ventaja sin equivalente alguno.

Por lo regular, los contratos onerosos son bilaterales, en cuanto presuponen un cambio de prestaciones recíprocas, y los gratuitos unilaterales(12). Pero esta coincidencia no se da siempre.

c) Por la incorporación o no incorporación de la causa al contenido de la declaración de voluntad.- La técnica moderna distingue entre los contratos causales, los que contienen no sólo la nuda promesa de una prestación, sino también el convenio relativo a la intención jurídica con que se da y se recibe esa promesa, los contratos abstractos, que son los que excluyen del contenido de la declaración de voluntad todo lo referente a las relaciones causales.

d) Por los requisitos necesarios para la formación del contrato.- Pudiendo ser estos:

1.- Consensuales, los cuales se perfeccionan por mero acuerdo de voluntades;

2.- Reales, los que, además del consentimiento, precisan la entrega de la cosa por una de las partes a la otra;

3.- Formales, los que exigen una forma especial para su celebración, o, más estrictamente, los que están sometidos a la forma especial, como es el caso de la notarial (13).

e) Por su naturaleza independiente o relacionada.- Algunos civilistas, presentan una clasificación de los contratos en:

1.- Preparatorios.- Según Sanchez Medal los contratos preparatorios son aquellos que tienen por objeto crear un estado de derecho, como preliminar necesario y aplicable a la celebración de otros contratos posteriores (14).

2.- Principales.- Los que cumplen por sí mismos un fin contractual propio o subsistente, sin relación necesaria con ningún otro contrato.

3.- Accesorios.- Son accesorios los que solamente pueden existir por consecuencia o relación con otro contrato anterior.

f) Por la influencia que en la ejecución del contrato puede desempeñar el tiempo de realización de la prestación.- A este respecto encontramos que existen contratos de tracto unico, es decir, de ejecución unica o instantánea y contratos de tracto sucesivo o continuo, los cuales tienen dos variedades, dependiendo de que la prestación haya de ser realizada de manera repetida, en fechas establecidas de antemano o cuando lo solicite una de las partes o bien cuando tenga que ser realizada de modo continuado y sin interrupción como es el caso del arrendamiento.

g) Por su regulación legal.- El Derecho moderno conserva todavía la distinción romana de los contratos nominados e inominados, dándole diverso sentido.

Se entiende por contratos nominados o típicos los que tienen una individualidad propia y reglas especiales en la ley (15).

Los contratos inominados son aquellos contratos faltos de individualidad y reglamentación legal (16).

2.3. DOCUMENTOS EN GENERAL.

2.3.1. Concepto. - Entendemos por documento, "Cualquier cosa, relación o escrito que sirve para ilustrar o comprobar algo" (17), siendo esto tomado de la idea de que este tipo de instrumentos, tienen la finalidad de guardar información para la posteridad. Según Toullier, los hechos pasados sólo podían ser retenidos en la memoria de dos maneras:

- a) Poniéndolos por escrito en el momento mismo en que suceden para que de ellos se conserve memoria (prueba escrita) y;
- b) Cuando quedaran en la memoria de quienes fueron testigos y que pueden narrarlos de viva voz (prueba testimonial). (18)

El documento, es o forma parte integral de otra figura del derecho, el instrumento, el cual en términos de connotación más amplia, es el objeto donde se comprende a la escritura, siendo precisamente el instrumento escrito al que se le denomina

documento.

La palabra instrumento, a lo largo de la historia ha tenido varias connotaciones, proviene del latín instrumentum, que a su vez proviene de la palabra instruere que significa enseñar.

En el Derecho Romano, se entendía por instrumento, "todo aquello con lo cual se podía instruir una causa." (19)

El Derecho Canónico, al respecto, nos presenta dos acepciones, las cuales son:

- 1.- En sentido latísimo, en el cual se comprende todo aquello que puede instruir una causa;
- 2.- En sentido estricto, por el cual se denota cualquier escritura, especialmente, la escritura pública, la cual tiene fe por sí misma (20).

En este sentido los Glosadores, nos dicen que dentro de los instrumentos se encuentran tres especies:

- a) Los auténticos, instrumentos que hacen prueba plena por sí mismos, y que no requieren adminículo alguno para su validez;
- b) Públicos, aquellos que son hechos a mano por un

escribano y;

c) Privados, los que no son ni auténticos ni públicos.

A este respecto, el escritor Aguilera de la Paz, en sus notas a Lessona (21), hace una referencia respecto de la clasificación presentada por los antiguos tratadistas diciendo que en realidad, los documentos auténticos y los públicos, son la misma cosa, ya que hacen prueba plena por sí mismos, sin la necesidad de ningún otro requisito ni circunstancia. Los documentos privados para el autor, son los que no hacen prueba plena, necesitando para ello el cumplimiento de alguna formalidad o trámite exigido por la ley para ese efecto.

Dentro de este concepto, encontramos una división:

- 1.- Documentos públicos y
- 2.- Documentos privados.

2.3.2. Documentos Públicos.- Para el derecho, documentos públicos son los escritos que consignan, en forma auténtica, hechos o actos jurídicos realizados ante fedatarios o autoridades dentro del

ejercicio de sus funciones y por ellos expedidos para certificarlos. (22)

Haciendo un analisis del concepto anterior, encontramos los siguientes puntos relevantes:

1.- El documento publico es escrito; dentro de este punto vemos que la escritura es un elemento esencial, pudiendo ser manuscrita o impresa por cualquier procedimiento, que la haga permanente.

A este respecto, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, nos determina en su articulo 49, lo siguiente: "Art. 49.- Para asentar las escrituras y actas en los libros de los notarios podra utilizarse cualquier procedimiento de impresion firme e indeleble....."

A este efecto, la misma ley nos marca los requisitos que debe cumplir una escritura, entre los que encontramos al articulo 61, el cual nos dice:

"Art. 61.- Las escrituras se asentaran con letra clara, sin abreviaturas...."

2.- El documento publico debe tener una forma autentica, esto es, la indubitabilidad de su proce-

dencia. Al efecto, encontramos que para buscar la autenticidad, desde épocas remotas se ha recurrido a la firma, a la rúbrica, a los sellos, a las huellas digitales, etc., buscando con esto que al determinar la procedencia de un documento de una persona en especial, ésta no se preste a duda (23).

La ley anteriormente citada, buscando la autenticidad absoluta, hace uso de todos los elementos, como son, el sello, la firma, etc., aunando a esto el uso de un libro llamado protocolo y otro que forma parte del mismo, el apéndice, prohibiéndole al notario actuar fuera de él.

3.- Los documentos públicos deben consignar hechos o actos jurídicos.

4.- Este tipo de documentos, deben estar certificados, ya sea por el fedatario o por una autoridad en ejercicio de sus funciones.

2.3.3. Documentos Privados. - Los documentos privados son los escritos que consignan hechos o actos jurídicos realizados entre particulares. (24)

En este tipo de documentos no encontramos la presencia de una autoridad o de un fedatario al

momento de su otorgamiento, al contrario, solamente en el intervienen los otorgantes y en algunos casos encontramos la intervención de terceros, como es el caso de testigos.

A este respecto, nuestra legislación contempla la posibilidad de que los particulares otorguen un documento privado en forma escrita para crear obligaciones de carácter unilateral o bilateral, sin contemplar la obligación de comparecer ante fedatario alguno para que el acto sea válido, esto es, sin cumplir con algún formalismo, como es el contrato de arrendamiento, el contrato de promesa, etc.

Para estos documentos, la autenticidad radica en las firmas o huellas digitales impresas, mas para declararlos válidos es necesario que se pruebe su autenticidad por medios preventivos o durante el procedimiento(25).

El problema que nos presenta el documento privado es la falta de constancia de su existencia cierta, caso contrario con el documento público, el cual, cuando es otorgado ante la presencia de un

fedatario, este puede ser repuesto en caso de pérdida por un procedimiento corto, ya sea solicitando una copia certificada ante el mismo fedatario que libró la escritura o ante una institución llamada "Archivo General de Notarías" el que tiene como finalidad guardar los libros donde actúa el notario, no así al documento privado, del cual debe ser probada su existencia en un tribunal por medio de un procedimiento judicial, para que éste surta los efectos de un documento público, como es el hacer prueba plena.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO SEGUNDO

- 1.-ROJINA Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil, ed. Porrúa, tomo II, pag. 67, México.
- 2.-RANGEL Couto, Hugo, La Teoría Económica y el Derecho, ed. Porrúa, pag. 24, México.
- 3.-ROJINA Villegas, Rafael, Ob. Cit. pag. 67.
- 4.-IDEM, pag. 68.
- 5.-IDEM, pag. 70.
- 6.-IDEM, pag. 75.
- 7.-IDEM, pag. 71.
- 8.-DE PINA, Rafael, Derecho Civil Mexicano, tomo II, pag. 30, ed. Porrúa, México.
- 9.-ROJINA Villegas, Rafael, Ob. Cit. pag. 72.
- 10.- SANCHEZ Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, ed. Porrúa, pag. 76, México.
- 11.-ROJINA Villegas, Rafael, Ob. Cit. pag. 7 y siguientes.
- 12.- CASTAN Tobeñas, José, Derecho Civil Español, Común y Foral, tomo III, pag. 429 y siguientes España.
- 13.- SANCHEZ Medal, Ramón, Ob. Cit. pag. 86.
- 14.- IDEM, pag. 87.
- 15.- CASTAN Tobeñas, José, Ob. Cit. pag. 463 y siguientes.
- 16.- IDEM, pag. 466 y siguientes.

- 17.- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO BRUGUERA, tomo VII.
- 18.- BECERRA Bautista, José, EL Proceso Civil en México, ed. Porrúa, pag. 135, México.
- 19.- IDEM, pag. 134.
- 20.- IDEM, pag. 136.
- 21.- IDEM, pag. 136.
- 22.- BECERRA Bautista, José, Ob. Cit. pag. 136.
- 23.- CAPITULO UNO DE LA PRESENTE TESIS, pag. 29.
- 24.- BECERRA Bautista, José, Ob. Cit. pag. 142.
- 25.- IDEM, pag. 143.

CAPITULO TRES

3.1.EL NOTARIO PUBLICO.

3.1.1. Significado Etimológico. - La palabra notario proviene del vocablo "NOTA" que es el título, escritura o cifra, ya que los escribanos escribían en cifras y abreviaturas los contratos entregados a las partes o bien, como vimos, por que "en todo instrumento ponían su sello , marca, cifra o signo para autorizar los actos en que intervenían" (1).

El Licenciado Jose María Megal nos señala en su libro Elementos de Derecho Notarial que "NOTARIO" fue incluso una palabra usada por los romanos, los que al convivir con la cultura griega "tomaron de ella la palabra "NOTA", de la raíz griega "NOT", que junto con el sustantivo "RIUS" dieron lugar a la voz notarius, es decir el oficial que hace uso de las notas" (2).

3.1.2. Definición Legal. - El artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, define al notario como "el licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar

y dar forma en los términos de la ley a los instrumentos en que se consignan los actos y hechos jurídicos".

Ahora bien, para que un sujeto pueda aspirar a ser notario, de acuerdo al artículo 13 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, debe reunir ciertos requisitos que son los siguientes a saber:

- 1.- Ser mexicano por nacimiento en pleno ejercicio de sus derechos.
- 2.- Tener 25 años de edad cumplidos y no mas de 60.
- 3.- Observar buena conducta.
- 4.- Ser Licenciado en Derecho con la correspondiente cédula profesional.
- 5.- Acreditar cuando menos tres años de práctica profesional a partir de la fecha del examen de licenciatura.
- 6.- Comprobar por lo menos 8 meses de práctica notarial ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la solicitud de examen, bajo la dirección y responsabilidad de algun notario del Distrito Federal.
- 7.- No haber sido condenado por sentencia ejecuta

riada por delito intencional.

8.- Solicitar ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal el examen correspondiente y ser aprobado en el mismo.

Cumplidos los requisitos anteriores el aspirante deberá reunir los siguientes requisitos para obtener la patente de notario, y son los siguientes:

- 1.- Presentar la patente de aspirante al notariado expedida por el Departamento del Distrito Federal.
- 2.- No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional.
- 3.- Gozar de buena reputación, tanto en el ámbito profesional como en el personal.
- 4.- Haber obtenido la calificación correspondiente.

3.1.3. La Función del Notario Público.- La función del notario público va a ser la de autenticar y dar forma a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos que pasen bajo su fe, a solicitud de parte interesada.

Dicha función es de orden público y será el

presidente de la Republica Mexicana, por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal, el que encomendará su ejercicio a particulares licenciados en Derecho, quienes serán responsables de la prestación del servicio en la notaria o en el lugar en que sea necesaria su presencia por virtud de la naturaleza del acto o hecho juridico que pretenda pasar bajo su fe.

El Licenciado Luis Carral y de Teresa (3), nos señala que son tres las finalidades que persigue la función notarial:

1.- Seguridad;

2.- Valor y;

3.- Permanencia.

1.-SEGURIDAD.- Esta finalidad va a dar a los otorgantes la certeza de que el acto que están celebrando es conforme a derecho y con todos los requisitos legales necesarios para su celebración.

2.-VALOR.- Se refiere a la eficacia, fuerza y validez que el notario da al acto entre los contratantes y frente a terceros.

3.-PERMANENCIA.- Esta finalidad se refiere al fac-

tor tiempo, ya que se busca que el documento notarial sea permanente e indeleble, es decir que con el tiempo no sufra cambio alguno.

Es de aclararse, en lo referente a esta ultima finalidad es lo que busca y de hecho no se ha logrado en su totalidad, ya que con los medios de impresion que se tenian antiguamente y que son actualmente utilizados por algunos notarios, como lo es el caso de la llamada **gelatina**, la cual con el paso de los años y por las inclemencias del tiempo se va haciendo ilegible hasta llegar al grado de desaparecer por completo o quedar como una mancha en el protocolo.

3.1.4. Prohibiciones al Notario para Actuar. -

El notario en su actuación está sujeto a ciertas prohibiciones para intervenir, entre ellas están las siguientes:

- 1.- Cuando no va a actuar en algún asunto con imparcialidad;
- 2.- Cuando el acto en el que va a intervenir le corresponde exclusivamente a otro funcionario público;

3.- Cuando los otorgantes sean parientes consanguíneos o afines en línea recta, sin limitación de grados, los consanguíneos en la colateral hasta el cuarto grado inclusive y los afines en la colateral hasta el segundo grado;

4.- Si el notario o sus parientes antes mencionados tienen algún interés en el acto que ha de celebrar;

5.- Si el objeto o fin del acto es contrario a la ley o a las buenas costumbres;

6.- Si el objeto del acto es física o jurídicamente imposible;

7.- Recibir o conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos en que intervengan, excepto en los casos en que la ley se lo permita.

3.1.5. La Fe Pública. - El Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo define la fe pública como "un atributo del estado que tiene en virtud del IUS IMPERIUM y es ejercida a través de los órganos estatales y del notario" (4).

Para tratar el tema de fe pública es necesario tratar el concepto de fe, que significa

"creer en algo que no ha sido percibido por los sentidos; tener la certeza de algo que ocurrió sin haber estado presentes" (5).

Gimenez Arnau(6), nos dice al hablar de la fe pública "Juridicamente la fe pública supone la existencia de una verdad oficial, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda al albedrío sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos sin que podamos decidir autónomamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos el ente social, y nos define a la fe pública como la necesidad de carácter público, cuya misión es rebustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo queramos o no creer en ellos." (7)

Ahora bien, la fe del notario es pública, por que su actuación va a traer repercusión social y por lo tanto, "todo aquello que el certifique es creíble y cumple con una de las funciones del derecho, que es la certeza jurídica" (8).

Por lo tanto, podemos decir que la fe pública notarial es la garantía que da el notario de que el acto que se celebró ante él se otorgó conforme a derecho y que lo actuado es verídico, dando la seguridad jurídica a los contratantes.

En consecuencia, considero a la fe pública como la potestad de que se encuentra investido el notario para dar una veracidad oficial a los actos que pasan ante su fe.

3.2. El Protocolo. - De acuerdo con el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, el término protocolo está compuesto por dos palabras de origen griego: "PROTOS-PRIMERO" y "COLOA-PEGAR".

El diccionario de Legislación, de Joaquín Escriche, señala:

"Entre los romanos PROTOCOLUM era lo que estaba escrito a la cabeza del papel donde solía ponerse el tiempo de su fabricación" (9).

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, lo define en su artículo 42 de la siguiente manera: "Protocolo, es el libro o juego de libros

autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el Notario, durante su ejercicio asienta y autoriza con las formalidades de la presente Ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe".

El Protocolo viene a ser el instrumento de trabajo del notario donde va a plasmar su actuación, y viene a corroborarse con el artículo 43 de la citada ley que señala que el Notario no podrá autorizar acto alguno sin que lo haga constar en su protocolo, esto es que todo lo que pase ante la fe del notario deberá constar en este libro, en caso contrario no tendrá validez dicho acto.

El notario actuará en el protocolo autorizado por el Departamento del Distrito Federal, y nunca podrá tener mas de diez libros en cada ocasión.

Para asentar las actas o escrituras el notario podrá utilizar cualquier procedimiento de impresión firme e indeleble.

3.2.1. Clases de Protocolo. - En la actualidad existen tres clases de protocolo donde el Notario del Distrito Federal podrá actuar dependiendo de la

persona o personas que intervengan, y son las siguientes a saber:

1.-**Protocolo Ordinario:** Es preciso aclarar que aunque la ley no le da denominación especial a este protocolo, comunmente y para facilitar su identificación en el medio notarial, se le ha llamado protocolo ordinario.

Este protocolo está regulado en la sección cuarta, artículos del 42 al 59 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y es el libro o juego de libros autorizado por el Departamento del Distrito Federal, donde el notario asentará los actos y hechos jurídicos en que intervenga cualquier persona física o moral que no sean aquellas en las que por disposición legal el notario deba actuar en otro protocolo.

2.- **Protocolo Abierto Especial:** Este protocolo surge en nuestra legislación en la Ley Orgánica del D. F. y las reformas a la Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986 siendo regulado en la sección quinta de esta Ley, en su

artículo 594 donde señala: "Los notarios llevarán un protocolo abierto especial para los actos o contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal. En este mismo protocolo podrá también asentar las actas y escrituras en que intervengan las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, cuando actuen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble. Asimismo el artículo 89 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, marca la obligación al Notario de llevar un protocolo especial para los actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal, con sus respectivos apéndices e índices de instrumentos, lo que significa que será un protocolo totalmente independiente de cualquier otro que señalen los demás ordenamientos legales.

3.- Protocolo del Patrimonio Inmueble Federal: En este protocolo se plasman los actos jurídicos sobre bienes inmuebles en los que es parte el Gobierno Federal y en los casos en que conforme a la Ley

General de Bienes Nacionales se requiera la intervención del Notario, asimismo este protocolo será utilizado para los actos en los que intervengan las dependencias y organismos descentralizados de la Administración Pública.

Los Notarios denominados del Patrimonio Inmueble Federal serán los indicados para utilizar dicho protocolo, los cuales serán nombrados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología entre aquellos que estén autorizados legalmente para el ejercicio del notariado. Este punto lo trataremos en un capítulo posterior.

3.3. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

3.3.1. Concepto. -El Registro Público de la Propiedad es una "institución dependiente del Estado, la cual tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil cuya intervención es requerida para que éstos produzcan efectos frente a terceros, habiendo sido realizada la forma por el notario, teniendo esto como finalidad de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es en sinte-

sia la seguridad jurídica" (10).

En base al concepto anteriormente expuesto, encontramos varios elementos que consideramos pertinentes recalcar:

1.- El Registro Publico de la Propiedad es una Institución del Estado dependiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecologia, en lo que respecta al Registro Publico de la Propiedad Federal, teniendo en este caso como unica función la estadística, así como al Departamento del Distrito Federal en lo que respecta al Registro Publico del Distrito Federal, teniendo en este caso una función de control y seguridad jurídica, en principio.

2.- Esta institución tiene como finalidad el proporcionar publicidad, buscándola a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, siendo de esta manera posible conocer el estado verdadero de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisión o modificación, evitando los fraudes o errores relativos a la transmisión de propiedad de bienes inmuebles

principalmente.

3.- El encargado de dar forma a los actos jurídicos que serán inscritos en esta Institución por lo regular es el notario, según se desprende del artículo 3005 del Código Civil para el D. F., más también algunas dependencias como son: El Departamento del Distrito Federal, el ISSSTE, etc.

3.3.2. De los Funcionarios del Registro Público. - El Registro Público de la Propiedad del D.F., se encuentra organizado de acuerdo al artículo cuarto del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal de la siguiente manera:

- 1.- Un Director General;
- 2.- Un Área Jurídica;
- 3.- Un Cuerpo de Registradores;
- 4.- Las demás que sean necesarias para su funcionamiento.

Cada una de las dependencias citadas anteriormente cuentan con ciertas características y funciones, las cuales se encuentran determinadas en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad

y el Manual de organización que expida el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

3.3.3. Principios Registrales. - Los Principios Registrales constituyen el fundamento y la fuente inspiradora de todo el sistema. Son indispensables, pues las fincas y los derechos inscritos, así como sus titulares, tienen que someterse a ellos para producir los efectos deseados que se han previsto de antemano, efectos de los cuales el más importante es la creación de una situación de privilegio, de oponibilidad y de verdad registral. Son ellos los que confieren al sistema registral su carácter científico y lógico, permitiéndole, así, alcanzar sus finalidades ordenadamente. Además, no son reglas de aplicación directa, sino postulados que ilustran y explican las leyes que forman el sistema. En cuanto a los principios que rigen al Derecho Registral, encontramos como principales a los siguientes:

1.- PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN. - Por inscripción debe entenderse todo "asiento hecho en el Registro y el acto mismo de inscribir" (11). La finalidad del

principio de inscripción es el hacer público un acto que extraregistralmente a dado ya nacimiento a derecho que se inscribe, es decir, declara, exterioriza y publica un derecho que existe ya en la realidad jurídica. "Nuestro sistema registral, es pues, declarativo a diferencia de otros sistemas que son constitutivos del acto jurídico" (12). A este efecto el código civil en su artículo 3008 nos dice que la inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos meramente declarativos.

2.- Principio de especialidad.- No solamente es necesaria la publicidad del acto jurídico que se ha realizado, además es indispensable el determinar el bien sobre el cual recaen los derechos.

Por aplicación a este principio, en los asientos deben aparecer inscritos con precisión:

- a) La finca de que se trate (base física);
- b) El derecho que sobre ella recae (contenido jurídico y económico); y
- c) La persona que puede ejercer el derecho (titular).

3.- Principio de Consentimiento. - Al momento que se hace una inscripción sobre la base de una instancia, ésta ha de fundarse en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho.

Este principio del consentimiento consiste en que "para que el registro se realice, es suficiente un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente" (13).

4.- Principio de Tracto Sucesivo o Continuo. - Según este principio, los asientos del registro deben formar una serie eslabonada, de forma que toda transmisión o extinción de derechos aparezca como resultado de la voluntad del titular inscrito. De ello resulta que este principio no pueda aplicarse a las adquisiciones originarias, tratase de las que lo son conforme a las reglas de Derecho Civil (pues el derecho no deriva en tales casos de la voluntad del anterior titular, si es que éste existía) o de las que sean originarias desde el punto de vista meramente registral, es decir, el caso de la primera inscripción que se conoce con el nombre de "INMATRICULACION".

En relación a este principio, el Código Civil aplicable, nos dice en su artículo 3019 "Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inmatriculación."

5.- Principio de Rogación.- Encontramos en este principio la necesidad de que para que se pueda practicar la inscripción respectiva, es necesario que se presente una manifestación de la voluntad con esta finalidad, es decir, una instancia.

Sin ésta, el registrador se encuentra imposibilitado para practicar cualquier trámite registral, al efecto nuestro ordenamiento jurídico, anteriormente citado, nos hace una referencia en su artículo 3018 de quienes tienen derecho para pedir la inscripción de un acto jurídico.

6.- Principio de Prioridad.- En relación a este principio, el Código de la materia nos determina en el artículo 3016 lo siguiente:

"Art. 3016.-En dicha solicitud que surtirá

efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y la finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral....."

En base a lo anterior, entendemos por el principio de prioridad, al derecho que se le da al adquirente para ser o tener un derecho de preferencia frente a terceros.

7.- Principio de Legalidad. - Este principio tiende a obtener la concordancia del mundo registral con la realidad jurídica. Esa finalidad se logra únicamente si se impide el ingreso al registro de títulos que no sean válidos y perfectos. El medio para conseguir esto último, consiste en someter los títulos que se presentan para inscripción, a un examen cuyo objeto es determinar, antes de proceder al registro, si el título tiene algún defecto que justifique la suspensión o denegación de la inscripción. Esto se desprende del artículo 3021 del ordenamiento en cuestión.

8.- Principio de Fe Pública Registral. - Respecto a este principio, encontramos el artículo 3007, el

cual nos dice que "los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros", así mismo, el artículo 3009, nos determina que "El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

Si analizamos el texto anterior, concluiremos que los requisitos, todos indispensables, para que opere esa protección registral, son los siguientes:

- a) Que el derecho del transferente esté registrado;
- b) Que la transferencia sea derivada del derecho inscrito, mediante contrato válido u otro contrato translativo;
- c) El derecho de preferencia del adquirente debe ser registrado;
- d) La ineficacia, por cualquier causa que sea, del

derecho del otorgante, debe ser en virtud de un título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, para que pueda funcionar la protección registral del adquirente;

e) La buena fe, que en este caso, consiste en que el adquirente ignore la existencia del título no registrado o las causas de invalidez o ineficacia; y;

f) La adquisición debe ser a título oneroso, siendo esto por causas de equidad, protegiendo la ley al adquirente, el cual a pagado por la transmisión de un derecho.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO TERCERO

- 1.- CAPITULO UNO DE LA PRESENTE TESIS, pág. 29.
- 2.- MEGAL, José María, Elementos de Derecho Notarial, pág. 19.
- 3.- CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Registral, pág. 56, ed. Porrúa, México.
- 4.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, pág. 153, ed. Porrúa, México.
- 5.- IDEM, pág. 154.
- 6.- GIMENEZ ARNAU, Enrique, Derecho Notarial, ed. Universidad de Navarra, pág. 37 y 38, España.
- 7.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Ob. Cit., pág. 154.
- 8.- Revista de Derecho Notarial, No. 19, año VI, diciembre de 1962, pág. 158 y siguientes, México.
- 9.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Ob. Cit., pág. 93.
- 10.- COLIN Sanchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, pág. 13, ed. Porrúa, México.
- 11.- IDEM, pág. 71.
- 12.- NUÑEZ Lagos, Rafael, El Registro de la Propiedad Española, Madrid, año 1941, pág. 125 y siguientes.
- 13.- CARRAL, Luis, Principios Registrales, Revista del Derecho Notarial Mexicano, No. 20, año 1962, pág. 24 y siguientes.

CAPITULO CUARTO

4.1. Legislación en Materia de Vivienda.

4.1.1. INFONAVIT.- Esta ley se desprende del artículo 123, apartado A, fracción XII, de la Carta Magna, el cual establece que todas las empresas estarán obligadas a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación debe ser cumplida mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda, cuyo objeto es constituir depósitos en favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgarles crédito barato y suficiente, por medio de la creación de un organismo de financiamiento.

Con fecha 24 de diciembre de 1971, el señor presidente de la república, formuló una iniciativa que tenía por objeto modificar la fracción XII, apartado A, del artículo 123 constitucional, para lo cual, en la exposición de motivos de la iniciativa que presentó el C. Presidente, se expresó una de las bases principales, estimándose que sólo "la participación generalizada de todos los patrones

del país, haría posible la extensión de este servicio a la clase trabajadora, el otorgamiento de una vivienda digna e higiénica, mediante la integración de un Fondo Nacional de la Vivienda que otorgará préstamos al sector obrero para la adquisición, construcción, reparación y mejoramiento de sus habitaciones". (1)

La ley del INFONAVIT, entró en vigor el 24 de abril de 1972, creando el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, siendo este un organismo de servicio público, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Los derechos que crea la nueva Ley, son imperativos, imponiéndole al patrón una obligación de carácter irrenunciable, pues, al remitirnos al artículo quinto de la Ley Federal del Trabajo, encontramos que ésta es de carácter público y, por tanto, aun convenio en contrario entre patrón y trabajador subsiste la obligación y el derecho respectivamente.

4.1.2. La Forma de los contratos en la Ley del INFONAVIT y comentarios a la misma. - La Ley

anteriormente citada, marca los pasos y la forma a seguir para la celebración de compraventa en su artículo 42, el cual nos dice:

"Art. 42.- Los recursos del Instituto se destinarán:

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

El importe de estos créditos deberán aplicarse:

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

..VI.- A las demás erogaciones relacionadas con su objeto."

"Los contratos y las operaciones relacionadas con los inmuebles a que se refiere este artículo, así como en el desarrollo y ejecución de los conjuntos habitacionales que se lleven a cabo con financiamiento del Instituto, estarán exentos del

pago de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los estados o del Distrito Federal, y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones, el impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables."

"Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, 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."

"Los beneficios otorgados por el presente artículo a los programas habitacionales que se realizan con fondos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se harán

extensivos a los trabajadores derechohabientes de ese Instituto que realicen operaciones de compra de casa habitación por medios distintos a los del Instituto, siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada, no sea superior al de las casas-habitación que el mismo proporciona a sus afiliados. Por el excedente se pagarán los impuestos en los términos previstos por las leyes respectivas."

En relación al artículo anteriormente citado, vemos que el INFONAVIT da la posibilidad de que los contratos y operaciones que se realicen en relación a conjuntos habitacionales, sean redactados en un documento privado, siempre y cuando el registrador del Registro Público de la Propiedad se encargue de constatar la autenticidad de las firmas que aparecen en éstos, significando una excepción al esquema notarial existente.

En cuanto a la forma en los contratos de compraventa encontramos que el Código Civil para el Distrito Federal, nos determina cuando podrán otorgarse en documento privado (art. 2317 del Código

Civil para el D.F.). Así mismo, la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 78, nos marca que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos, deberá hacerse constar en escritura pública, mencionando ciertas excepciones en el Código Civil, las cuales se encuentran contenidas en los artículos: 1.- 730, que nos habla de los bienes afectos al patrimonio familiar, siendo éste el que resulte de multiplicar por 3650 el importe del salario mínimo general diario vigente en el D.F., en la época en que se constituya el patrimonio;

2.- El art. 2317, que nos hace referencia a los contratos por los cuales el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, también podrán otorgarse en documento privado, eliminando a los testigos y la ratificación de firmas a que hace mención el artículo 3005 del Código Civil.

Otra de las irregularidades que encontramos

en la ley que se está comentando es el hecho de que, si bien es cierto que el registrador tiene funciones certificatorias, lo normal en las leyes de los Estados y del Distrito Federal es que las funciones propiamente fedatarias las desarrolle el notario, por estar investido de fe pública, para hacer constar la autenticidad de los actos jurídicos sometidos a su consideración.

Haciendo un estudio en relación a la exposición de motivos, encontramos que la razón de lo anteriormente señalado, radica en que las medidas tomadas en la Ley tienen como finalidad el abaratar el costo real de las viviendas y tiene como antecedente algunas leyes locales y la Ley General de Bienes Nacionales, la cual autoriza enajenar bienes inmuebles por medio de contratos privados, (esta ley será comentada posteriormente). Sin embargo, la figura notarial interviene en la dirección, perfección, validez y constitución misma del derecho, siendo su participación previa a la del registrador, ya en la práctica.

Consideramos que el registrador no tiene

posibilidad de dar fe de un acto jurídico, en virtud de que el mismo reglamento del Registro Público no se la otorga, aunando a esto el hecho de que el mismo no participa en la constitución de los actos jurídicos, ya que la actividad registral es la única que les es competente.

Esta ley, aun cuando su finalidad es el dar un beneficio al trabajador, algunos autores dicen que la Ley en cuestión se encuentra vulnerando la soberanía de los estados, mediatizando a la ley local, diciendo que esta situación se encuentra muy fuera de los lineamientos que les impone la Constitución tanto a los estados como a la Federación, ya que ésta les marca las facultades tanto explícitas como implícitas.

Sin duda alguna, la ley del INFONAVIT, según nuestro criterio, no se encuentra fuera de los lineamientos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por el contrario, la misma crea una Ley que tiene como finalidad el cumplir con la disposición encuadrada en el artículo 123, apartado A, fracción XII, dándole la

posibilidad de regular la forma en los contratos que realice, confiriéndole así una facultad expresa al Congreso de la Unión y restringiéndole a los Estados la posibilidad de legislar en materia de forma, en lo que a contratos translativos de dominio, relacionados con bienes inmuebles, destinados a casa habitación para los trabajadores afiliados al INFONAVIT se refiere.

4.2. Ley del Notariado para el Distrito Federal.- Al referirnos al Notario en nuestro capítulo tercero, hicimos mención de los atributos de este personaje sin hacer referencia alguna a la forma manejada en esta ley, disposiciones que trataremos de comentar en este apartado.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal vigente, fué promulgada en el Diario Oficial de la Federación el día ocho de enero de mil novecientos ochenta, por el entonces presidente de la república José López Portillo, entrando en vigor sesenta días después de su publicación y abrogando la Ley del Notariado para el Distrito y Territorios Federales

del treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y cinco.

Su acatamiento es de orden público, teniendo un ámbito de competencia únicamente dentro del territorio que comprende el Distrito Federal, entendiéndose con ello que el carácter de esta Ley es netamente local.

La función notarial, según se desprende de la misma, corresponde al Ejecutivo, el cual la ejercerá por conducto del Departamento del Distrito Federal, encomendándola a particulares, mediante la expedición de patentes, debiendo ser estos licenciados en derecho, según se desprende del artículo primero de la ley comentada.

4.2.1. La Forma en la Ley del Notariado.- La Ley del Notariado, marca la forma que se debe cumplir cuando el acto jurídico versa sobre bienes inmuebles en su artículo 78. Dicho precepto nos dice:

"La enajenación de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos

reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal."

Al respecto, consideramos que la Ley del Notariado, busca primordialmente la seguridad jurídica, plasmando en un documento de carácter público la voluntad de las partes, dejando así lo acontecido en el protocolo como constancia.

La forma notarial debe cumplir con ciertos requisitos, los que tienen como finalidad el no dejar duda tanto del acto, así como del cumplimiento de todos y cada uno de los elementos de existencia y validez del mismo.

Uno de los requisitos de existencia del acto jurídico, como vimos, es el consentimiento, que, en este caso será expresado por escrito, verbalmente o tacitamente. Por escrito, mediante el otorgamiento del instrumento en la forma prevista por la ley, haciendo uso, en este caso de la inserción de

la firma, como es lo que sucede con el documento notarial, teniendo como finalidad el certificar la comparecencia y las firmas, dando así fe de la manifestación de la voluntad de los otorgantes. Dicho documento deberá firmarlo y sellarlo el notario, después de haberlo hecho tanto comprador como vendedor, poniendo al final su sello de autorizar (Art. 60 fr. 1 de la Ley del Notariado para el D.F.).

Otro de los elementos de existencia del acto jurídico, como vimos en el Capítulo Preliminar, es el objeto. A este efecto la Ley en cuestión, nos marca en su artículo 79 que para determinar el objeto, en el caso de bienes inmuebles, "el notario exigirá el título o títulos respectivos que acrediten la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla." Esto nos hace ver que, el notario tiene la obligación de constatar la existencia de un derecho, previamente a la redacción de la escritura que será transmitido, creando así también, una obligación a las partes de acreditar el susodicho derecho. La finalidad de este ordenamiento, es

nuevamente la seguridad jurídica, en este caso de la existencia de un derecho y la posibilidad de disponer de él.

Siendo el notario un "particular investido de fe pública, en cada escritura deberá hacer constar tanto su nombre y apellidos como el número de notaría a la cual esta adscrito" (2), creándole así una responsabilidad personal al notario y no a la notaría directamente, ya que ésta es el "lugar donde el notario ejerce sus funciones." (3) En cada escritura que redacte, hará constar y certificará el haber tenido a la vista los documentos presentados para su redacción. Lo anterior representa la veracidad de los hechos y la comprobación de la existencia del objeto, así como la posibilidad jurídica del mismo, pues, aunado a esto, será necesario que inserte, en caso de inmuebles, los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, con la finalidad anteriormente señalada, posibilitando la corroboración de los datos por las partes que están celebrando el acto. Esto, es otra característica de los documen-

tos publicos, la posibilidad de corroborar los datos insertados en ellos.

Dentro de la escritura redactada por el notario, este determinará con precisión los elementos del contrato, de tal modo que no puedan confundirse con otros, siendo esta una de las razones por las que la misma Ley requiere que, para ejercer la función notarial sea necesario antes del otorgamiento de la patente, el grado de licenciatura en derecho, trayendo consigo no solamente la responsabilidad a nivel notarial, también a nivel profesional, en caso de alguna falta por incompetencia para desempeñar el cargo. En pocas palabras, el notario está obligado a adecuar la voluntad de las partes al precepto legal.

La forma que da el notario a los actos jurídicos, como vemos, engloba hasta el detalle más mínimo haciéndolo constar fehacientemente, más, no solamente es obligación del notario adecuar la voluntad de las partes al tipo legal, además, la obligación de constatar la capacidad de las partes, como lo marca el artículo 62 de la Ley del Notaria-

do para el Distrito Federal en su fracción XIII, el cual dice:

"Hará constar bajo su fe:

"a) Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, a su juicio, tienen capacidad legal;....."

Ya externamente a la Ley citada, la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, le impone la obligación de que, en caso de ser una enajenación de bienes inmuebles, deberá solicitar una constancia de **NO ADEUDOS**, por algún concepto fiscal o pago de servicios, como pueden ser el pago del impuesto predial, por el servicio de agua, etc., para poder redactar una escritura, siendo esto otro de los formalismos que deberán ser insertados en la escritura que libre el notario, tomándose esto como un aspecto fiscal encomendado a esta figura jurídica, de acuerdo al artículo 5o de la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

Otra de las obligaciones impuestas al notario por una ley externa a la Ley del Notariado es la contemplada en el artículo 2448 J, fracción V del

Código Civil para el Distrito Federal, que consiste en hacer constar que el inmueble vendido no ha sido dado en arrendamiento, o en caso contrario, que ha sido notificado el arrendatario de la compraventa que piensa realizar el arrendador, dando así la posibilidad de que el arrendatario ejercite su derecho del tanto, cumpliendo con lo ordenado por el artículo 2448 J, fracciones I y II de la Ley anteriormente citada, evitando así la posibilidad de invalidar el contrato de compraventa por no haber cumplido la parte vendedora con el derecho del tanto, esto en el caso de viviendas destinadas a casa habitación.

Así mismo, se le a encargado la tarea de retener los impuestos que se causen con motivo de la enajenación de inmuebles, trayendo consigo la obligación de hacer constar en la escritura, por ejemplo, el hecho de que ni el comprador ni sus dependientes económicos han adquirido por un periodo de 36 meses anteriores a la firma de la escritura predio alguno, colindante al que es materia de la operación, esto de acuerdo al artículo 27

fracción I del la Ley de Hacienda del Distrito Federal, evitando así que se defraude al fisco y en caso de una declaración falsa, aparte de la sanción a que se hace acreedor de acuerdo al artículo 81 de la Ley del Notariado en virtud de haber declarado falsamente ante una autoridad pública, tendrá que cubrir el adeudo fiscal que se genere por omitir el rendir su declaración con veracidad.

Es así que, dentro de la escritura se relacionará la certificación que se solicitó previamente al Registro Público de la Propiedad, con el fin de hacer constar en la misma escritura que el inmueble vendido, pasa a la parte compradora libre de todo gravamen o limitación de dominio, a efecto de que, en caso contrario se percate la adquirente de cualquier problema relacionado con lo anteriormente señalado que pudiera tener el inmueble, evitando así el fraude, ya que con el aviso que realice el notario se inscribirá el primer aviso preventivo, dando con esto prioridad al primer supuesto adquirente frente a terceros, de acuerdo al artículo 3016 del Código Civil para el Distrito

Federal.

En conclusión, la forma en los contratos translativos de dominio fijada por la Ley del Notariado para el Distrito Federal, aun cuando representa en cierta forma, una complejidad por el cúmulo de formalismos que se requieren para su redacción, proporciona la certeza jurídica, que es necesaria para la transmisión del dominio de bienes inmuebles, así como también la seguridad jurídica de que el acto que se está realizando se encuentra redactado de tal forma que no se preste a controversia entre los otorgantes y, lo más importante, que se encuentra redactado en un documento público, de acuerdo a lo prescrito para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, aunando a ello la oponibilidad a terceros de los derechos de propiedad.

4.3. Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales del los Trabajadores del Estado. - La Ley en cuestión, fue publicada por el entonces presidente de la República Licenciado

Miguel de la Madrid Hurtado en el Diario Oficial de La Federación, el día 27 de diciembre de 1983.

Esta Ley, así como la del INFONAVIT, se desprende del artículo 123 de la Constitución, que a diferencia de la segunda, la ley del ISSSTE se desprende del apartado B, fracción XI, inciso f), en el que se hace una reglamentación al trabajador denominado burócrata. Está dentro de la clasificación de burócrata toda persona que preste sus servicios en las dependencias o entidades del Gobierno, mediante designación legal o nombramiento, por estar incluido en las listas de raya de los trabajadores temporales, con excepción de aquéllos que presten sus servicios mediante contrato sujeto a la legislación común y a los que perciban sus emolumentos exclusivamente con cargo a la partida de honorarios (art. 5 fr. III de la Ley del ISSSTE).

En cuanto al término Dependencia, la Ley en cuestión nos dice en su artículo 5o:

"Para efectos de esta ley, se entiende:

I. - Por dependencias, las unidades administrativas

de los Poderes de la Union y del Gobierno del Distrito Federal; al igual que las de los estados y municipios que se incorporen al Régimen de seguridad social de esta ley;....."

4.3.1. Carácter y Ambito de Validez de la Ley del ISSSTE.- La Ley del ISSSTE, presenta una similitud en relación a otras leyes que tienen una finalidad similar, el prestar un servicio social a determinado núcleo de la población, siendo en este caso, los Trabajadores al Servicio del Estado.

En primer lugar, encontramos que la Ley en cuestión es de orden público, entendiendo por ello: "El mecanismo a través del cual el Estado (el legislador o en su caso el juez) impide que ciertos actos particulares afecten los intereses fundamentales de la sociedad". (4)

Así mismo, encontramos que la presente Ley se encuentra catalogada de interés social, lo cual nos hace referencia a que "tiene como finalidad el hacer que la sociedad o un grupo determinado de la misma se encuentre protegido y satisfaga sus necesidades mediante la intervención directa y perma-

nente del Estado mediante disposiciones legislativas así como también a través de un gran número de medidas de carácter administrativo que integran una gran actividad permanente de los poderes públicos, dirigidas a satisfacer las necesidades colectivas" (5). Ya en relación al ámbito de validez del ordenamiento, encontramos que su observancia es en general, para toda la República, existiendo una limitante en razón de que no será aplicada a toda la población, solamente a los trabajadores al servicio civil de las dependencias y de las entidades de la administración pública federal que por ley o por acuerdo del Ejecutivo Federal se incorporen a su régimen, así como a los pensionistas y a los familiares derechohabientes de unos y otros (Art. 1 fr. I de la ley del ISSSTE).

4.3.2. Características del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. - El ISSSTE, ya como Instituto, encuentra su origen en la Ley del I.S.S.S.T.E., publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 2 de enero de 1981 por el entonces presidente José López

Portillo, siendo esta presentada como tal.

El ISSSTE, es un organismo descentralizado y tiene, por tanto, como principales características el ser un organismo con personalidad jurídica y patrimonio propio, dando con esto a entender que podemos considerar a este Instituto como una empresa con autonomía propia, dependiendo del Estado sólo en las cuestiones que expresamente determine la Ley.

4.3.3. La Forma en los Contratos Translativos de Dominio de acuerdo a la Ley de ISSSTE. - A este efecto, la Ley en cuestión, nos marca en su artículo 108 que "Todos los inmuebles adquiridos o construidos por los trabajadores para su propia habitación, con los recursos del Fondo para la Vivienda administrados por el Instituto, quedarán exentos a partir de la fecha de su adquisición o construcción de todos los impuestos federales y del Departamento del Distrito Federal por el doble del crédito y hasta por la suma de diez veces el salario mínimo del Distrito Federal elevado al año, durante el término que el crédito permanezca insoluto."

A este respecto, consideramos que el "Instituto", da ciertos beneficios a los derechohabientes, sobre todo de carácter fiscal, más también restringe los derechos del adquirente, pues impide al comprador vender o gravar los inmuebles que garanticen el crédito. Encontramos que esto tiene un fundamento, la autorización que debe dar el acreedor al deudor para que éste sea substituido, más, para nosotros, esta limitante va aunada a otra de uso, el hecho de que el comprador, aún cuando haya liquidado la deuda necesita pedir autorización al Instituto para poder enajenar.

Al respecto, consideramos que no se encuentra en todo lo correcto el uso o costumbre tomado por el Instituto, así como tampoco el artículo 110 de la Ley en cuestión, ya que, no es posible una autorización previa para enajenar algo que ya está dentro del patrimonio de una persona ni aún en el supuesto de que el bien materia de la operación tenga una reserva de dominio, asimismo, en el caso de créditos, el Código Civil, nunca habla de la rescisión en caso de enajenación del bien que sirve

de garantía del mismo. Creemos que es operante única y exclusivamente una substitución de deudor, para la cual tiene que manifestar su aceptación el acreedor, de acuerdo al artículo 2051 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal.

Lo anterior se encuentra fundado en el artículo 110 de la Ley del ISSSTE y como dijimos, la costumbre. El artículo 110 de la Ley en cuestión nos dice:

"Los créditos que se otorguen con cargo al fondo deberán darse por vencidos anticipadamente si los deudores, sin el consentimiento del Instituto, enajenan las viviendas,....."

Nuevamente, en el artículo 108, la Ley del ISSSTE nos dice:

"Gozarán también de exención los convenios, contratos o actos en los que se hagan constar las correspondientes operaciones, los cuales tendrán el carácter de escritura pública para todos los efectos legales y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad respectivo, incluyendo la constitución del régimen de propiedad en condominio que

haga constar el Instituto en relación a los conjuntos que financie o adquiera, sin menoscabo de que el trabajador pueda acudir ante notario público de su elección en las operaciones en que sea parte.....".

Haciendo un análisis de lo anterior, encontramos que la Ley en cuestión no maneja una forma ya establecida en el propio ordenamiento, por el contrario, deja que por deducción se entienda que el Instituto redactará sus contratos en Documentos Públicos, los cuales dice, "Tendrán el carácter de escritura pública, sin tomar en cuenta lo que es realmente. A este respecto, la Ley del Notariado del Distrito Federal, en su artículo 60, nos dice: "Art. 60.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

I.- El original que el notario asiente en el libro autorizado, conforme al artículo 46 de este Ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario....."

Otro fundamento que encontramos para respaldar lo anteriormente dicho es la definición que se encuentra contemplada en el Diccionario de la Lengua Española, el cual nos dice:

"**escritura.**- Instrumento público, firmado a presencia de testigos por la persona o personas que lo otorgan, de todo lo cual da fe el notario."

Creemos que la escritura es una especie de los documentos públicos, documento que se encuentra perfectamente diferenciado de los demás, por las características que tiene, como son entre otras "El ser otorgado ante notario público". Consideramos que el único capaz de redactar una escritura, sobre todo de carácter público como pretende la Ley del "Instituto", es el Notario, el cual se encuentra regido por un ordenamiento que tiene un ámbito de validez puramente local, situación que presenta discordancia entre la ley de ISSSTE y la Ley del Notariado para el D. F., ya que esta última nos marca, como se aprecia en su artículo 60, que se entenderá por escritura el original que el notario asiente en el libro autorizado, conforme al artí-

culo 46 de ese ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes así como la firma y sello del notario para que pueda ser considerada como tal, tendría el Instituto que, aparte de tener el carácter de notario, cumplir con los requisitos que marca la ley para tal efecto, cosa que no puede cumplir por las características del mismo.

Algo que le proporciona el Instituto al adquirente, dándole cierta seguridad al acto que está realizando, es el hecho de que la misma ley le da la potestad de decidir si la redacción del documento que contendrá la compraventa será hecha por el Instituto en documento público o por un notario en una escritura pública, documentos que aun cuando son del mismo género, tienen grandes diferencias.

Esto permite que una de las partes, en este caso el adquirente, opte, ya sea por un contrato privado inmerso en un documento público que "Tendrá el carácter de escritura pública", según la ley del ISSSTE, redactado por el Instituto o por un fedatario el cual realmente está legitimado, como vimos,

para redactar una escritura publica y, así dejar constancia feaciente de la celebracion del acto en un documento que tiene el caracter de publico y sobre todo que el documento se encuentra realmente redactado por un perito en derecho, no por un agente que puede en un momento dado, ser extraño a la materia.

4.4. Ley del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas.- La Ley del ISSFAM, fue publicada en el Diario Oficial de la Federacion el día veintinueve de junio de mil novecientos setenta y seis por el entonces Presidente de la Republica, licenciado Luis Echeverria Alvarez.

Dentro de las funciones principales que tiene el Instituto, encontramos en su articulo segundo fracción II la de "Administrar los recursos del Fondo de la Vivienda para los miembros del activo del Ejército, Fuerza Aerea y Armada, a fin de establecer y operar un sistema de financiamiento que les permita obtener un crédito barato y sufi-

ciente para:

a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo las sujetas al régimen de condominio;....."

4.4.1. Fundamento Constitucional de la Ley del ISSFAM.- La presente Ley se encuentra fundada y motivada en el artículo 123, apartado "B", fracción XIII, segundo párrafo de nuestra Constitución Política, el cual nos dice que:

"El Estado proporcionará a los miembros en el activo del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, las prestaciones a que se refiere el inciso f) de la fracción XI de este apartado, en términos similares y a través del organismo encargado de la seguridad social de los componentes de dichas instituciones; y....."

4.4.2. La Forma de los Contratos de Compra-venta de Bienes Inmuebles en la Ley del ISSFAM.- A este respecto, encontramos que dentro de los preceptos de la Ley del Instituto no se encuentra regulada una forma determinada.

Al contrario de las otras leyes la Ley en

cuestión nos permite suponer que la forma en los contratos translativos de dominio relacionados con bienes inmuebles, se rige por lo dispuesto en las leyes locales al respecto y, por tanto, en el Distrito Federal, se encuentra regida por el Código Civil Para el Distrito Federal.

Lo anterior lo deducimos del artículo 122 de la Ley de referencia el cual nos dice en su fracción V lo siguiente:

"Art. 122.- Las operaciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetarán a las siguientes reglas:

.....V.- Los honorarios notariales por el otorgamiento de las escrituras serán cubiertos por mitad entre el Instituto y los militares. El pago de los impuestos y gastos serán por cuenta exclusiva del comprador."

Las operaciones a que hace referencia el artículo 121 de la Ley del ISSFAM son las modalidades que puede sufrir el contrato de compraventa de casas habitación, como pueden ser:

a) La compra-venta a plazos;

- b) La compra-venta con garantía hipotecaria; y,
- c) La compra-venta con reserva de dominio.

En conclusión, la ley del ISSFAM se remite a la Ley local, en lo que a la forma de los contratos translativos de dominio de bienes inmuebles se refiere, en virtud de que su fundamento constitucional, a diferencia de la ley del ISSSTE y la ley del INFONAVIT, no le permite expresamente el regular la forma de los contratos que suscribe.

4.5. Código Civil para el Distrito Federal.-

El Código Civil para el Distrito Federal, vigente fue promulgado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de marzo de mil novecientos veintiocho por el entonces Presidente de la República Plutarco Elías Calles, entrando en vigor el día primero de octubre de 1932, según decreto publicado en el Diario Oficial el día primero de septiembre de mil novecientos treinta y dos.

Dentro de los motivos que se tuvieron para la redacción del nuevo Código, encontramos el de simplificar las bases para la celebración del contrato

de compraventa de bienes inmuebles, "facilitando así también, sus formalismos y aumentando en gran medida las garantías de los terceros contra la mala fe de los vendedores" (6).

Encontramos también la regulación de una forma para transmitir la propiedad de bienes inmuebles, que se hace por el simple endoso del certificado de propiedad, que el registrador tiene la obligación de extender al vendedor, "adoptando algunas precauciones para evitar que esa forma para transmitir la propiedad diera origen a fraudes en contra de terceros o del fisco" (7), lo cual creemos que debió ser cotidiano, en razón de que se podía realizar la venta del mismo bien varias veces antes de quedar debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Como aclaración, hacemos notar que el actual Código Civil para el Distrito Federal, fué promulgado en el año de 1928 y después entrado en vigor en el año de 1932 como "Código Civil para el Distrito y Territorios Federales", entendiéndose con esto que el ámbito de validez de este ordenamiento

fue, hasta antes de la desaparición de los Territorios de Baja California Sur y Quintana Roo, que posteriormente pasaron a formar parte de los Estados de la Federación, no solamente el territorio que comprende el Distrito Federal, como lo es actualmente, sino también los Territorios de Baja California Sur y Quintana Roo.

4.5.1. Tesis o jurisprudencias respecto a la forma regulada en el Código Civil para el Distrito Federal. - A este respecto, encontramos que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha dictado Tesis en las que se trata de explicar la importancia que ostenta este elemento de validez "forma" dentro del contrato de compraventa, que tiene como objeto un bien inmueble. La primera de ellas nos habla de que:

"En el derecho moderno, la transmisión voluntaria de la propiedad, no exige el empleo de las formas particulares, sino que se efectúa por razón del convenio mismo, que no solamente produce obligación sino que es translativo de la propiedad de modo que un comprador aún cuando no se le haya entregado la

cosa, es propietario de ella, y tiene, además de las acciones que se derivan del contrato, las reales que provienen del derecho de propiedad."

Quinta Epoca: Tomo XXVI, pag. 2159. Marquez Rocha José.

Apéndice 1975, pag. 319

Apéndice 1975, pag. 319

Apéndice 1975, pag. 319

Apéndice 1975, pag. 320

La tesis anteriormente citada se encuentra bajo el número 105 y se titula "COMPRAVENTA, TRANSMISION DE LA PROPIEDAD".

Esta tesis, nos determina que el efecto que tiene el contrato de compraventa, se realiza desde el momento de expresar la voluntad de las partes que intervienen en el mismo, sin que para ello se requiera que ésta sea plasmada en la forma que lo determina la ley, teniendo como único defecto el hecho de que ese contrato solamente operará entre las partes que lo celebraron.

En relación a esto, encontramos otra tesis que nos determina cuál es el efecto que tiene el no

cumplir con la forma que marca la ley. La Tesis a que se hace referencia es la numero 89, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual nos dice:

"COMPRAVENTA DE INMUEBLES. FALTA DE ESCRITURA. - El contrato de compraventa de inmuebles es consensual respecto de las partes, a tal grado que si una de ellas no quiere cumplir con la formalidad de elevar el contrato a escritura publica o privada (según el caso), la otra parte tiene la acción para exigir judicialmente que se extienda la formalidad escrita, porque, según el criterio reiterado de esta Suprema Corte de Justicia, esa formalidad no es esencial para la validez y existencia de un contrato entre las partes, sino que es *ad probationem*, de suerte que, independiente de dicha formalidad, la compraventa existe entre las partes; sin embargo, no acontece lo mismo respecto de terceros, pues, mientras el contrato no revista la forma exigida por la Ley, aquél no produce efectos contra dichos terceros, según se desprende así de los artículos 2316, 2317, 2320, 2322, 3002, fracción I, y 3003

del Código Civil del Distrito Federal."

Amparo directo 2167/74.- Miguel Angel Ramos Guzmán.- 28 de julio de 1975.- 5 votos.- Ponente: Arturo Serrano Robles.

A este respecto consideramos que la Tesis anteriormente citada, aun cuando se encuentra dentro de lo correcto, encontramos cierta anomalía cuando nos dice que "la forma no es esencial para la validez de un contrato entre las partes", en razón de que, como vimos en nuestro Capítulo Primero, la forma se encuentra dentro de los elementos de validez del acto jurídico y, a falta de ésta, se presenta una nulidad relativa, "pudiendo ser subsanada esta deficiencia al momento de cumplir con la forma determinada por la Ley" (8). Tomemos en cuenta que la forma en el contrato de compraventa puede ser cumplida de tres maneras que son a saber:

- 1.- Verbalmente;
- 2.- Por escrito privado; y
- 3.- Por una Escritura Pública.

Más, para la celebración de un contrato de compraventa que tiene por objeto un bien inmueble,

encontramos que el mismo Código Civil nos dice en su artículo 2317 que la forma será escrita, ya sea en un documento privado o en uno público, dependiendo del valor que tiene el objeto dentro del mercado, dejando así a un lado la posibilidad de que se celebre un contrato verbal por las partes que intervienen en el mismo. Lo anteriormente expuesto, tiene como finalidad el hacer la observación de que la misma Tesis nos da la posibilidad de celebrar un contrato de compraventa de bienes inmuebles verbalmente, diciendo que éste será completamente existente y válido entre las partes, sin tomar en cuenta la nulidad que se genera por la omisión de la forma que marca la Ley, tomando en cuenta que el contrato celebrado, por el simple hecho de haberse expresado la voluntad de las partes verbalmente, ya es existente.

Por otro lado, encontramos que otra Tesis de la Suprema Corte de Justicia, nos hace ver que la forma en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, solamente constituye una prueba del acto celebrado. La Tesis a la que hacemos referencia es

la 78, titulada "COMPRAVENTA, LA FORMA NO ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA", que nos dice lo siguiente:

"Al lado de los documentos constitutivos o "ad Solemnitatem", existen los declarativos o "ad probationem", y mientras que los primeros son aquellos sin los cuales el acto jurídico que en ellos se hace constar no puede nacer y se dice que son constitutivos del acto mismo, como acontece verbigracia, tratándose del acta de matrimonio, de la letra de cambio, del cheque, etc.; en cambio, los segundos, ciertamente para la demostración del acto o contrato que contengan, pero no excluyen la prueba de ese acto o contrato por otros medios entre las partes, como sucede precisamente tratándose de la compraventa, puesto que no es en ella la forma elemento de constitución, aunque puede serlo para su eficacia respecto de terceros, y tan no es la forma elemento de constitución de la compraventa, que inclusive cuando exige la ley que el contrato se otorgue en escritura pública, la ineficacia se purga, a pesar de la inobservancia de la forma,

cuando voluntariamente lo cumplen los que lo celebran."

Amparo directo 5946/73.- Elias Naime Nemer.- 6 de junio de 1975.- Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Ramón Palacios Vargas.

4.5.2. La Forma en el Código Civil para el Distrito Federal.- La forma del contrato de compraventa se encuentra regulada en el Libro Cuarto, Título Segundo, Capítulo VIII, del Código Civil.

Al respecto, el ordenamiento anteriormente citado, en su artículo 2316, nos hace el señalamiento de que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, marcando para ello la excepción del contrato de compraventa que recae sobre bienes inmuebles. Esta excepción, como habíamos visto (9), representa los elementos fundamentales de la Teoría del Acto Jurídico, en virtud de que efectivamente, cuando se omite el cumplimiento de la forma determinada por la ley, produce la nulidad relativa del acto que se ha realizado, ya que ésta (la forma), representa más que un elemento de validez, un elemento de

seguridad para las partes.

Otro de los preceptos importantes respecto a la forma regulada por el Código Civil, es el contenido en el artículo 2317, el cual nos marca las dos posibles formas en las que se puede celebrar un contrato de compraventa de bienes inmuebles, las que pueden ser por medio de un contrato privado o público, dependiendo del valor que tenga la cosa en el mercado, fijado por un avalúo. Este precepto nos dice lo siguiente:

"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".

La forma en los contratos de compraventa de

bienes inmuebles, como dijimos anteriormente, busca a toda costa el proporcionar seguridad jurídica a las partes intervinientes en dicho contrato y, así mismo, el certificar la veracidad del otorgamiento de la voluntad de las partes.

El mismo artículo anteriormente citado, nos marca una excepción a la regla general anteriormente citada cuando nos dice que:

"Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas."

De acuerdo a lo anterior, encontramos que se presenta una contrariedad, en razón de que, como primera finalidad, la forma busca la seguridad jurídica del acto que se celebre por medio de una certificación de firmas, para después romper con ella, dando la posibilidad de que las partes cele-

bren un contrato sin una certificación de que la voluntad de las partes fué realmente expresada y que el contrato cumple con los requisitos indispensables para su existencia. Más, tomando en consideración la Tesis número 89, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, podemos conjeturar y decir que el contrato es total y absolutamente válido entre las partes que lo celebraron, aun cuando no cumpla con los requisitos marcados por el Código Civil del D. F.. En relación al tercer párrafo del artículo en cuestión, nos encontramos en el mismo supuesto anteriormente citado.

Como vemos, el artículo 2317, nos presenta varias opciones, dándonos como punto final el hecho de que los contratos que celebre el Departamento del Distrito Federal con motivo de los programas de regularización de la tierra, sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que

correspondan conforme al arancel respectivo. Con esto, el legislador tiene la intención de abaratar el costo de escrituración, en los casos que para ello sea necesario, como es el caso de un contrato de compraventa en el que una de las partes es de escasos recursos económicos, más, en este último párrafo, da nuevamente la posibilidad de que, esa persona de escasos recursos, opte por un documento privado, falta de seguridad jurídica o un documento público el cual contiene todos y cada uno de los requisitos tanto de existencia como de validez y, sobre todo, la presentación de facilidades para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Independientemente de la forma prescrita en el artículo 2317, el artículo 2320, nos marca la regla general en cuanto a forma se refiere, diciéndonos:

"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 escri-

tura publica, salvo lo dispuesto por el artículo 2317".

4.6. "Ley General de Bienes Nacionales".

4.6.1. Antecedentes Históricos. - En cuanto a este tema, presentaremos las diferentes etapas que ha tenido la Ley General de Bienes Nacionales desde el momento que se ha considerado a México como una República libre y soberana.

4.6.1.1. México Independiente. - Para México, la Independencia representó la recuperación de la soberanía y por tanto la facultad de adoptar la forma de gobierno que más conviniera a su población, hablando desde el punto de vista político.

Ya en el aspecto económico, le presentó a nuestro país la reivindicación a su favor de los bienes y por tanto del derecho de propiedad que había detentado la corona española sobre las tierras conquistadas y que se puede decir que no habían sido objeto de ningún acto translativo de dominio ya que en realidad no se había pactado nada al respecto entre mexicanos y españoles, más era un

derecho que se le daba al conquistador, el tener el dominio directo sobre el espacio conquistado.

La Iglesia católica juega un factor sumamente importante en cuanto a los bienes inmuebles se refiere, ya que ésta concede el dominio directo al gobierno español sobre todos los bienes pidiendo a cambio el ser la única Iglesia que impartiera una religión y, por tanto, el tener el dominio de ciertos bienes que le sirvieran para cumplir con su cometido.

Debido a la estructura monilítica del clero católico, "la Iglesia se constituyó en la institución que tenía más bienes inmuebles en toda la República" (10).

Por decreto de 1831, el IV Congreso Constitucional del Estado de Zacatecas convocó a un concurso sobre el tema del destino de las rentas y de los bienes del clero. Don José María Luis Mora obtuvo el premio con el documento intitulado "Disertación sobre la Naturaleza y Aplicación de las Rentas y Bienes Eclesiásticos y sobre la Autoridad a que se Hayan Sujetos", en el cual exponía

la tesis de que el clero católico debía cumplir una función de carácter espiritual y de que los asuntos del orden temporal debían ser atendidos por el Gobierno, de manera que llegaba a la conclusión de que "los bienes que manejaba la iglesia debían pasar al orden público" (11).

4.6.1.2. Leyes de Reforma.- Al triunfo de la Revolución de Ayutla, el liberalismo aporta mejores condiciones sociales, y es así que el 25 de junio de 1856, se publicó la "Ley de Lerdo" de desamortización de bienes, ordenando que todo lo perteneciente a corporaciones civiles o religiosas de la República se adjudicasen a los arrendatarios calculando su valor por la renta estimada como rédito al 6% anual. Esta Ley perseguía el objetivo de "movilizar la propiedad raíz y, desde el punto de vista fiscal, la normalización en el pago de los impuestos" (12).

El Licenciado Benito Juárez, entonces Presidente Interino de México, inició la verdadera integración del patrimonio nacional al expedir las leyes de Reforma. La primera y más importante de

estas leyes, fué la del doce de julio de 1859, que declara:

"Entran al dominio de la Nación todos los bienes que el clero secular y regularmente ha estado administrando con diversos títulos, sea cual fuere la clase de predios, derechos y acciones en que consistan o el nombre y aplicación que hayan tenido. Como efecto político de esta ley, destaca en su artículo tercero la declaración y separación de la iglesia con el Estado" (13).

4.6.1.3. Ley de Inmuebles de 1902.- La legislación especial que debía regir los bienes de propiedad pública que señalaba el Código Civil de 1884, se expidió hasta 1902, ante la imperiosa necesidad de su reglamentación por separado para proveer su protección jurídica, así como su ordenación, conservación y vigilancia.

El 18 de diciembre de 1902 se promulga la Ley sobre Clasificación y Régimen de los Bienes Inmuebles Federales, "la que en cinco capítulos y 71 artículos especifica, organiza y estructura la administración y control de los bienes de propiedad

nacional" (14).

El régimen jurídico netamente administrativo de esta ley confirmó la posesión, conservación y administración de los bienes federales a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al igual que el conocimiento y resolución de todos los asuntos referentes a contratos u operaciones de que pueden ser objeto dichos bienes, siendo esto por regla general y a falta de prevención en contrario.

Su principal característica es, que hace una división del régimen de dominio público en dos clases:

- 1.- Bienes del dominio público o de uso común y;
- 2.- Bienes propios de la hacienda federal.

La urgencia de la expedición de esta ley hace explicable que equiparara el concepto de dominio público con el de uso común, siendo que el primero es el género y el segundo la especie.

Sin embargo, los bienes destinados a servicios públicos y a los equiparados a éstos, o sea los templos, quedaron un tanto desprotegidos, en razón de que ante las omisiones de esta ley, remite

la aplicación supletoria del Código Civil, y no obstante que los declara imprescriptibles e inembargables si están prestando un servicio público, dando la posibilidad de que si no fuese así, los particulares podrán apropiarse de estos bienes sin mayores obstáculos, más, sin considerar que precisamente estos bienes constituyen el ejemplo de inmuebles de dominio público.

Ya también en esta Ley se determina el procedimiento para enajenar bienes no útiles para servicios públicos, estableciendo que debería hacerse por regla general en pública subasta y con aprobación expresa del Congreso de la Unión, cuando el valor fuera superior a cien mil pesos, debiéndose publicar en el Diario Oficial de la Federación las condiciones de enajenación.

Como observación, las leyes anteriormente comentadas no presentan una forma específica, en lo que se refiere al contrato de compraventa o al de donación, por lo cual consideramos que éstas tomaban como supletorio al Código Civil y, así darles forma a los actos que de esta naturaleza celebraba

al Gobierno con los particulares.

4.6.1.4. Ley General de Bienes Nacionales de 1968.- En esta Ley, se presentan ciertas modificaciones en cuanto a conceptos básicos se refiere.

Dentro de las reformas que se adicionan a la Ley, encontramos a las siguientes:

1.- Se determinó que los inmuebles de dominio privado se destinen preferentemente al servicio de las dependencias del Gobierno Federal de las Entidades Federativas, de los municipios y de instituciones de servicio social, "disponiendo que aquellos que no fueran adecuados para destinarlos a esos fines se tuviera la posibilidad de enajenarlos bajo determinadas condiciones que se señalaban en la misma ley" (15).

2.- Se facultó al Titular del Ramo correspondiente, a designar a los notarios del patrimonio nacional, situación que anteriormente tenía que ponerse a consideración del Ejecutivo Federal.

3.- Los bienes comprendidos en el dominio privado reciben análogamente la protección de la ley aludida aunque en menor grado que los sujetos al dominio

público, en virtud de que se encuentran parcialmente sujetos al derecho común y son susceptibles de ser enajenados bajo determinadas condiciones y supuestos que prevé la Ley y pueden ser objeto de prescripción en favor de particulares, duplicándose los términos establecidos en el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en materia Federal; se encuentran sujetos a la jurisdicción de los poderes federales y pueden ser objeto de todos los contratos que regula el derecho común, exceptuando solamente los de comodato y las donaciones no autorizadas por la ley.

4.6.1.5. Ley General de Bienes Nacionales de 1982.- La Ley General de Bienes Nacionales de 22 de diciembre de 1981, fué promulgada en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de enero de 1982.

4.6.2. Contenido de la Ley, en relación a la forma.- La Ley en cuestión, contiene diversas disposiciones relacionadas con la forma en los contratos translativos de dominio y la función notarial, cuyo texto es el siguiente:

"ARTICULO 67.- En la enajenación de inmuebles que

realice el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en favor de personas de escasos recursos, para satisfacer necesidades habitacionales, no se requerirá el otorgamiento de escritura ante notario, sino solo el contrato relativo, cuando el valor del inmueble no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año que corresponda al Distrito Federal...."

En relación a este precepto, encontramos que en beneficio de las personas de escasos recursos, para satisfacer sus necesidades habitacionales, conservó la disposición de la ley anterior en el sentido de que no se requiere el otorgamiento de escritura pública ante notario, únicamente cambiando el monto de la operación de la cantidad de \$20'000.00 a la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año que corresponda al Distrito Federal.

Indudablemente esta medida representa una disminución en el costo de adquisición de inmuebles de propiedad Federal.

Haciendo consideraciones en cuanto a la forma de los contratos, encontramos que la finalidad que tiene, es el retomar la idea contenida en el Código Civil, para implantarla posteriormente en la Ley General de Bienes Nacionales, regulando una forma que dista en gran medida de ser segura a un 100%, al momento que da la posibilidad de celebrar un contrato translativo de dominio en un documento de carácter netamente privado.

Por otro lado, encontramos en otro de sus artículos al personaje que representa la seguridad que es necesaria al momento de darle forma a este tipo de contratos, "El Notario", del que hace referencia el artículo 72 de la Ley en cuestión, el cual nos dice:

"ARTICULO 72.- Los actos jurídicos relacionados con inmuebles en los que sea parte el Gobierno Federal y que en los términos de esta ley requieran la intervención del notario, se celebrarán ante los notarios del patrimonio inmueble federal que nombrará la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología entre los autorizados legalmente para ejercer el

notariado.

Los notarios del patrimonio inmueble federal llevarán protocolo especial para los actos jurídicos de este ramo, y sus respectivos apéndices e índices de instrumentos y con los demás requisitos que la ley exija para la validez de los actos notariales. Estos protocolos especiales serán autorizados por las autoridades locales competentes y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, quien podrá realizar revisiones o requerir información periódica sobre los mismos....."

De acuerdo a esas disposiciones, "diversos Notarios de los Estados han venido actuando como Notarios del Patrimonio Inmueble Federal" (16), situación que en cierta forma se encuentra incorrecta, en virtud de que en ningún momento la Ley General de Bienes Nacionales determina que se expedirá una patente especial para intervenir en los actos jurídicos que tome parte el Gobierno Federal.

La misma Ley nos determina en su artículo 72 que en los actos jurídicos que forme parte el

Gobierno Federal, relacionado con bienes inmuebles y que requirieran la intervención del notario, serán celebrados ante el notario del patrimonio inmueble federal que sean nombrados por la SEDUE, entre los autorizados legalmente para ejercer este tipo de funciones, lo cual no nos da ninguna pauta para pensar que sea una nueva patente, al contrario, nos pone en manifiesto que será una designación especial surgida de una situación similar, esto es, también de carácter especial, en virtud de que el Estado es el encargado de salvaguardar los intereses de la sociedad, siendo esta una de las razones para que el notario que actúe con estas facultades lo haga en el libro especial de protocolo a que se refiere la citada ley.

Haciendo consideraciones en relación al artículo anteriormente comentado, encontramos que la misma ley le marca a este personaje la pauta a seguir para la formalización de un contrato translativo de dominio, regulando los honorarios que se han de cobrar por el servicio prestado, lo que permite a los particulares el obtener un servicio

que representa seguridad a un precio inferior al que normalmente se genera siendo esto acorde a lo dispuesto en el Código Civil en su artículo 2317. El precepto a que hacemos referencia es el artículo 74 de la Ley que se está comentando, el cual nos dice:

"ARTICULO 74.-En los demás casos en que intervengan los notarios del patrimonio inmueble federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tomando como base el arancel que establezca los honorarios de los notarios, determinará el porcentaje de reducción de tales honorarios, tomando en cuenta el uso público o interés social al que pretendan aplicarse los inmuebles que sean objeto de la operación sin que dicha reducción pueda ser inferior al 50 %."

A este respecto consideramos que si la misma ley esta dando la posibilidad de elevar el contrato a un documento público, es innecesario el manejar la posibilidad de celebrar a los contratos translativos de dominio en un documento privado, siendo que éste proporciona menor seguridad jurídica y

sobre todo, una mayor dificultad al momento de registrarlo ante el Registro Público de la Propiedad, situación que de ninguna manera representa una economización al adquirir un inmueble que se encuentre dentro del patrimonio del Gobierno Federal.

Haciendo ciertas consideraciones, encontramos que la Ley General de Bienes Nacionales no se contrapone en nada a nuestra Carta Magna, ya que, contrariamente a lo manifestado por el licenciado Fernando Flink en su conferencia titulada "Comentarios a la Ley de Bienes Nacionales en el aspecto Notarial" (17), la Ley General de Bienes Nacionales tiene una tendencia netamente Constitucional. Para apoyo de lo anteriormente dicho, pongo en manifiesto las siguientes razones que considero pertinente expresar:

A) Como dijimos anteriormente, la Ley no determina que se otorgará una patente especial para los notarios que intervengan en actos jurídicos en los cuales forme parte el Gobierno Federal, al contrario, determina que facultará a los notarios que ya

se encuentren en funciones.

B) La Ley en cuestión no invade la esfera local desde el momento que regula la posibilidad de que en caso de no existir ningún notario facultado para intervenir en este tipo de actos, facultará o habilitará a notarios de diferente circunscripción, vigilando que los actos se hayan cumplido de acuerdo a las disposiciones legales, ejerciendo para ello las atribuciones que le correspondan, situación que se encuentra regulada en el artículo 73 de la Ley General de Bienes Nacionales.

C) El Gobierno Federal, siendo una persona moral especial por sus características, también debe tener cierto trato especial, sobre todo en relación a los bienes que se encuentran dentro de su patrimonio, protegiendo de esta forma a la población que es en realidad el propietario de esos bienes.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO CUARTO

- 1.- Exposición de motivos de la iniciativa del C. Presidente de la República sobre las reformas a la fracción XI del apartado A del artículo 123.
- 2.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, ed. Porrúa, pag. 177 y siguientes, México.
- 3.- IDEM.
- 4.- CARBONNIER, Jean, Droit Civil, tomo I, Introducción "Les Personnes, 10a. edición, Presses Universitaires de France, Paris.
- 5.- DICCIONARIO JURIDICO, ed. U. N. A. M.
- 6.- EXPOSICION DE MOTIVOS DEL CODIGO CIVIL.
- 7.- IDEM.
- 8.- CAPITULO PRELIMINAR DE LA PRESENTE TESIS, pag. 20.
- 9.- IDEM, pag. 18 y siguientes.
- 10.- LOPEZ ESCUTIA, Luis Angel, Retrospectiva y Perspectivas para un sistema Publico Nacional del Suelo e Inmuebles", obra inedita, pag. 6
- 11.- SILVA HERZOG, Jesus, Breve Historia de la Revolución Mexicana, ed. Fondo de Cultura Económica, tomo I, México.
- 12.- TENA RAMIREZ, Felipe, Leyes Fundamentales de México 1908-1986. ed. Porrúa.
- 13.- IDEM.
- 14.- LOPEZ ESCUTIA, Luis Angel, Ob. Cit., pag. 10.

15.- IDEM, pag. 26.

16.- FINCK, Fernando, Comentario a la Ley de Bienes Nacionales en el Aspecto Notarial, Revista de Derecho Notarial, pag. 67, año XV, Junio de 1971, No. 43, México.

17.- IDEM, pag. 68 y siguientes.

CONCLUSIONES

1.- Aun cuando hay gran diversidad de maneras para hacer patente el acuerdo de voluntades de quien realiza un acto jurídico, la legislación establece la posibilidad de expresar el consentimiento sin exigir formalidad alguna.

2.- La ausencia de forma no es causal de nulidad del acto jurídico, lo son los formalismos que son el revestimiento que se le da a la voluntad, al momento de expresarla.

3.- Los contratos translativos de dominio de bienes inmuebles, en la legislación mexicana, se encuentran dentro de la categoría de los denominados formales. Para que estos contratos tengan validez, es necesario que la voluntad sea expresada por escrito.

4.- Los formalismos que se determinan como elemento de validez representan además un medio de prueba para las partes, lo que les da confianza.

5.- Algunas legislaciones regulan la forma, (entendida esta como formalismo), para los contratos de

compraventa de bienes inmuebles, dando la posibilidad de redactar el contrato en un documento público o privado.

6.- Considero que para seguridad jurídica de los contratantes, es menester protocolizar el acto, esto es, otorgar ante notario todo documento que contenga una transmisión de propiedad de bienes inmuebles.

7.- El legislador ha tratado de regularizar la venta de los inmuebles que se enajenan por conducto de Instituciones de beneficio social que tienen como fin hacer cumplir el mandato Constitucional previsto en el artículo 40., tratando de evitar el acaparamiento de la vivienda de interés social por parte de personas que buscan con ello un lucro, evitando enajenar los inmuebles a personas que ya no tienen la necesidad de una vivienda, circunstancia esta que está lejos de lograr el cumplimiento del espíritu del legislador constitucional, ya que este tipo de disposiciones permiten comerciar con inmuebles de esta categoría.

8.- Es necesario que se unifique la legislación en

cuanto a la formalidad para los contratos translativos de dominio de bienes inmuebles, evitando así la confusión entre las partes, trayendo consigo una seguridad mayor para las partes.

"BIBLIOGRAFIA"

- 1.- ALBALADEJO, Manuel, "La Forma y la Interpretación del Negocio Jurídico", Separata de la revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Oviedo, España, 1958.
- 2.- BONNECASE, Julien, "Elementos de Derecho Civil", T. II, Edit. Jose M. Cajica, Puebla, Mexico, 1968.
- 3.- BORJA MARTINEZ, Manuel, "Teoría General de las Obligaciones", Edit. Porrúa, Mexico, 1975.
- 4.- BECERRA Bautista, José, El Proceso Civil en Mexico, ed. Porrúa.
- 5.- CARBONNIER, Jean, Droit Civil, tomo I, Introducción "Les Personnes", 10a. edición, Presses Universitaires de France, Paris.
- 6.- CARRAL Y DE TERESA, Luis, Derecho Notarial y Registral.
- 7.- COLIN Sanchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, ed. Porrúa.
- 8.- CASTAN Tobeñas, José, Derecho Civil Español, Común y Foral, tomo III, España.
- 9.- CHICO ORTIZ, Jose María y RAMIREZ RAMIREZ,

Catalino, "Temas de Derecho Notarial y Calificación Registral del Instrumento Público", Edit. Montecorvo, Madrid, 1972.

10.- DE CASTRO Y BRAVO, Federico, "Temas de Derecho Civil", Edit. Rivadeneira, S. A., Madrid, 1976.

11.- DARESTE, Nouvelles études d' Histoire du Droit, año 1902, traducción Minerva Chavez.

12.- ESQUIVEL Obregón, T., Apuntes para la Historia del Derecho en México, ed. Porrúa.

13.- FRAGA, Gabino, "Derecho Administrativo", Edit. Porrúa, Mexico, 1986.

14.- GIMENEZ ARNAU, Enrique, Derecho Notarial, ed. Universidad de Navarra, España.

15.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, ed. Cajica, México.

16.- KURI Breña, Daniel, Los Fines del Derecho, Bien Común, Seguridad, Justicia, ed. Jus, México.

17.- LOPEZ ESCUTIA, Luis Angel, Retrospectiva y Perspectivas para un Sistema Público Nacional del Suelo e Inmueble, obra inédita.

18.- MARGADANT S., Guillermo Floris, El Derecho Privado Romano, ed. Esfinge, México.

19.- MAZEAUD, HENRI, LEON Y JEAN, Lecciones de Derecho Civil, Vol. I, trad. Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1960.

20.- MEGAL, José María, Elementos de Derecho Notarial.

21.- Nueva Enciclopedia Temática, ed. Richards, Panamá.

22.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, Derecho Notarial, ed. Porrúa, México.

23.- PINA, Rafael de, Diccionario de Derecho, 3era. ed. Edit. Porrúa, México, 1982.

24.- RANGEL Coto, Hugo, La Teoría Económica y el Derecho, ed. Porrúa.

25.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, T. I, II, IV, Edit. Porrúa, México, 1985.

-----, Derecho Civil Mexicano, Edit. Porrúa, México, 1987.

26.- SAN NICOLÒ, Inicios del Derecho Neobabilónico, año 1929.

27.- SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, edit. Porrúa, México, 1973.

28.- SERVA ROJAS, Andres, Derecho Administrativo,
Edit. Porrúa, Mexico, 1987.

29.- TENA RAMIREZ, Felipe, Derecho Constitucional
Mexicano, Edit. Porrúa, Mexico, 1988.

30.- TENA RAMIREZ, Felipe, Leyes Fundamentales de
Mexico 1808-1986, ed. Porrúa.