

45
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ARAGON"

NATURALEZA JURIDICA DEL SANEAMIENTO POR EVICION

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LINCENCIADO EN DERECHO P R E S E N T A :

SIMON ROBERTO BRAVO GONZALEZ

TEBIS CON FALLA DE ORIGEN



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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

I N D I C E

			Página
INTRODUCCION			1
CAPITULO I	A-	ELEMENTOS DE INTEGRACION DEL CONTRATO	4
	1.	Consentimiento	8
	2.	Objeto	12
	3.	Solemnidad	15
	B-	ELEMENTOS DE VALIDEZ	16
	1.	Capacidad de las partes	17
	2.	Ausencia de Vicios en el Consentimiento	30
	3.	Licitud en el Objeto, <u>Mo</u> tivo o <u>Fín</u>	
	4.	Forma	36
CAPITULO II	A-	DE LOS CONTRATOS QUE <u>TRANS</u> PIEREN LA PROPIEDAD	38
	1.	De la Compraventa	40
	2.	Cesión de Derechos	48
	3.	Permuta	54
	4.	Dación en Pago	58

I N D I C E

Página

CAPITULO	III	A-	DE LAS CAUSAS PARA PRIVAR A LOS CONTRATOS DE SUS EFECTOS	61
			1. Por su Origen	61
			2. Nulidad	61
			3. Antecedentes	62
			4. Sus Clases	63
			5. Su Reglamentación	70
			6. Sus Efectos	71
		B-	POR SUS CAUSAS POSTERIORES	
			1. Ejecución Forzada	72
			2. Rescisión	76
			3. Sus Efectos	78
CAPITULO	IV	A-	NATURALEZA JURIDICA DEL SA NEAMIENTO POR EVICCIÓN	82
			1. De la Evicción	87
			2. Concepto	87
			3. Sus Elementos	87
			4. Cuando Procede	91

I N D I C E

	Página
B- DEL SANEAMIENTO	96
1. Su comparación con otras Figuras	98
2. Su Naturaleza Jurídica	101
C O N C L U S I O N E S	103
B I B L I O G R A F I A	105
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y	107
Código Civil, para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S.A. México, 1929	
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	
Y obras extranjeras	

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

En nuestro derecho positivo, en lo que se refiere la legislación Civil, permite que las partes celebren actos jurícos, de conformidad a la manifestación de su propia voluntad siempre y cuando no se violen preceptos de orden o interes público, ni se lesionen derechos de tercero.

Y la inquietud que me motiva a escribir este trabajo como Tema de Tesis, es porque al estudiar la Teoría General de las obligaciones y analizar los hechos ilícitos y el saneamiento por evicción, encontré que hay una similitud entre ambas figuras, así mismo considero que las acciones edilicias redhibitoria o quanti Minoris que se dá en la privación parcial no son más que las formas de indemnizar que se contempla en los hechos ilícitos reclamadas por el artículo 1915, del Código Civil, en su primer párrafo.

Partiendo de la base de que las obligaciones que nacen en virtud del mero consentimiento de las partes, pueden ser modificadas por consentimiento en contrario, en el supuesto de que la voluntad del vendedor fuera viciada, teniendo en cuenta la situación jurídica de estos actos, la compraventa de la cosa queda afectada de Nulidad.

Pero cuando aparecen estos vicios en los contratos traslativos de dominio a la propiedad, la Nulidad, no sería adecuada porque el efecto dañoso del acto ya se ha producido es necesario entonces que el autor de este acto repare el daño causado.

Que puede ser que el enajenante haya obrado de mala fe tiene la obligación de devolver a elección del adquirente

el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción, teniendo en consideración que todo acto viciado es un hecho ilícito.

El saneamiento por evicción, es una figura jurídica que tuvo su origen en el Derecho Romano, en el periodo preclásico por los Ediles Curules, encargados de la policía de los mercados, según el edicto curul, estos magistrados questionaban la conducta del vendedor a favor del comprador.

En atención especial a los contratos que transfieren la propiedad, el vendedor está obligado, la entrega del objeto al comprador con todos sus accesorios, frutos, y productos. así mismo, el vendedor debe vender objeto que es de su propiedad.

+ + +

C A P I T U L O I

ELEMENTOS DE INTEGRACION DEL CONTRATO

C A P I T U L O I

A.- ELEMENTOS DE INTEGRACION DEL CONTRATO

ANTECEDENTES HISTORICOS

El contrato es sin duda alguna la fuente más usual de de rechos y obligaciones, estos nacen y van perfeccionandose paulatinamente con el devenir del tiempo.

En la vida jurídica Romana, se reflejan de una u otra forma las etapas en que se vió inmersa esta cultura, en un principio en que los Romanos fueron eminentemente agricultores y guerreros de vida rudimentaria, igualmente fueron rudos y toscos sus contratos posteriormente con los contratos que celebraron con otros pueblos, se separan del formulismo y rigor antiguo, acogiéndose más a la buena fé y a la equidad, ya a fines de la República, se distinguían cuatro clases de contratos: Aut enim re contrahitur obligatio, Aut Verbis, Aut Litteris y Aut Consensu, los que se perfeccionaban por la entrega del Objeto, por las palabras utilizadas en su celebración, por las menciones escritas y por el simple consentimiento. (1)

Los contratos de Derecho Civil, fueron netamente Romanos, aunque posteriormente se aplicaron a las relaciones con los peregrinos, los contratos Reales y Consensuales tuvieron su origen en el Derecho de Gentes, mientras que los contratos de buena fe tenían una función específica, pues se aplicaban a un negocio determinado, los de derecho civil, servían para una infinidad de negocios, el contrato Litteris, se aplicaba

(1) Bravo Valdez Beatriz y Agustín Bravo González, "Derecho Romano, Segundo Curso, Editorial Pax-México, Décima Edición, Febrero 1984.

a obligaciones que tenían por objeto sumas de dinero, y la sponsio contrato Verbis, se adaptaba a varias operaciones, como la Compraventa.

Los juriconsultos aún cuando no se ocuparon en hacer un estudio sistemático de los elementos del contrato, tratan en sus numerosos escritos al respecto y tiene el mérito de haber sentado las bases, para que los estudiosos modernos del derecho elaboraran las teorías actuales.

Como hemos visto, el contrato ha sido y sigue siendo un instrumento en la realización de los demás variados intereses en la social, constituye la base de los diversos negocios y siempre se presenta realizando intereses económicos inicialmente opuestos para tratar de armonizarlos por lo que es necesario que los contratos deban ser lo más claros y precisos para que sean decifrados de tal manera que se establezca el verdadero alcance de la voluntad, entre más congruente sean no habrá problema de interpretación, situación que surge cuando la voluntad de las partes no ha sido expresada en forma por demás precisa.

El Lic. Leonoldo Aguilar, nos menciona las diversas acepciones de Contrato, desde el punto de vista jurídico:

a) Normativo, que tendría como misión fijar derecho positivo para los futuros contratos que se celebren entre las partes generalmente muy numerosos (2)

b) Se confunde con el documento o escritura en el que se hizo constar y aún el legislador usa esta sinonimia.

c) El contrato como documento puede ser un elemento constitutivo o un medio de prueba del contrato.

d) El significado más importante es el de acto humano,

es decir negocio jurídico, es la figura de gran trascendencia y frecuente en la historia de la humanidad.

El Lic. Manuel Bejarano Sánchez, nos dice: el contrato lo mismo que todo convenio, es un acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de voluntad, tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley, es una doble manifestación de voluntad, la de los -- contratantes que se ponen de acuerdo (3)

Para definir la situación señalada anteriormente, veremos los diversos conceptos de contratos, sin embargo antes de hacerlo queremos hacer notar que el contrato es -- una especie del convenio.

Y convenio es el acuerdo de dos o más personas para -- crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones Artículo 1792, del Código Civil.

GIUSEPPE BRANCA, define el contrato diciendo: contrato es pues un negocio jurídico, bilateral o plurilateral-patrimonial, en él las dos o más manifestaciones de voluntad se cruzan y se encuentran, consentimiento o acuerdo de las partes (4)

La generalidad de los autores optan por darnos la definición de nuestro Código Civil, para el Distrito Federal, el cual a la letra dice en su artículo 1792, transcrito ya con anterioridad y el artículo 1793, establece -- que los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de "Contratos"

(2) Aguilar Carabajal Leopoldo, "Contratos Civiles" Editorial Porrúa, S. A. Edición México, Septiembre 1982, pág. 24

Por lo anterior debemos considerar al contrato como el acuerdo de dos o más voluntades, para crear y transferir - derechos y obligaciones.

De las anteriores definiciones se desprenden las formas siguientes de convenios: Una amplia o lato sensu Artículo 1792, del Código Civil, otra restringida, equivale al concepto de contrato Artículo 1793, del mismo ordenamiento, la de convenio en sentido stricto o stricto sensu, ya que - el contrato es la especie del género convenio, crea y transfiere derechos y obligaciones, y el convenio en sentido - amplio las crea, transfiere, modifica o extingue, se tendrá por exclusión que el acuerdo de voluntades que modifique o extinga obligaciones o derechos, recibe el nombre de convenio stricto sensu.

Ahora bien ya definido el contrato, veremos que se precisa de ciertos elementos para que una vez nacido este empiece a surtir sus efectos jurídicos.

(3) Bejarano Sánchez Manuel, "Obligaciones Civiles" Editorial Harla, México, 1980, Pág. 31

(4) GIUSEPPE BRANCA, "Instituciones de Derecho Privado" Editorial Porrúa, S. A. México, 1978, Pág. 369

1.-

CONSENTIMIENTO

Siendo el acto jurídico, la manifestación exterior de la voluntad tendiente a la producción de efectos de derecho sancionado por la ley, precisa su formación de elementos esenciales, sin los cuales el acto jurídico no -- existe.

a) Voluntad o Consentimiento; b) el Objeto; c) la Solemnidad.

La voluntad o consentimiento, para lograr la celebración del acto jurídico, es necesario que los contratantes emitan una declaración de voluntad, o sea que se pongan de acuerdo, que haya acuerdo de voluntades, que integren el consentimiento, esas manifestaciones deben exteriorizarse

Como se observa de los conceptos anteriores, el consentimiento es un elemento de existencia, reportando en su estructura un contenido compuesto, donde se integran dos ó más voluntades que al ponerse de acuerdo generan un consentimiento y, éstas voluntades reciben el nombre de Oferta; propuesta ó policitación.

La aceptación, la connotación de oferta, propuesta ó policitación; es criticado ya que etimológicamente significa "Múltiples Ofertas ó Múltiples Limitaciones" y que por lo tanto no va de acuerdo con el consentimiento, ya que se necesita sólo una; a su vez el término "Licitación" - significa "Ofrecer precio en una Subasta" desde el punto de vista etimológica.

La oferta es una declaración unilateral de voluntad - siempre que esta propuesta tenga la intención de realizar

negocios jurídicos (recepticia) o sea que siempre debe dirigirse a otra persona, ya sea a persona determinada o indeterminada, que deseen contratar y además reunan los requisitos del acto que deseen celebrar, estén presentes o por medio de una comunicación y no estén en el mismo lugar discutiendo las condiciones del presunto contrato art 2243, del Código Civil, que a la letra dice:

"Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrarse un contrato futuro"

La oferta puede tener o no un plazo, si lo tiene estaremos a lo dispuesto por el artículo 1804, del Código Civil, el cual dispone:

"Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo"

Mientras que si se trata de una oferta sin plazo de terminado entre presentes su duración es muy limitada, es efímera ya que si la aceptación no se da inmediatamente la oferta expira; así lo dispone el artículo 1805, del Código Civil, que dice:

Quando la oferta se hace a una persona presente sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono; pero si la propuesta es entre no presentes su eficacia

cia es por todo el tiempo que sea necesario artículo 1806 del Código Civil.

Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del Correo público, o del que juzgue bas tante no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones.

Otra forma de extinguirse la oferta, es por la muer te del oferente, a menos que el aceptante lo ignore.

"Si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente sin que el aceptante fuere sabedor de su muer te quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato" artículo 1809, Código Civil.

La aceptación, es otra declaración unilateral de la voluntad en plena concordancia con los términos de la o ferta, es decir que la conformidad puede estar sujeta a modificaciones, lo que se podría considerar como una contra oferta, y no como una aceptación simple y llana.

La aceptación puede ser expresa, mediante palabras escritas o signos inequívocos, y en forma tácita cuando el aceptante realiza una serie de hechos o actos que pre supongan o autoricen a presumir la aceptación.

El silencio no puede ser una forma de aceptación si no se ponen de acuerdo los autores, diremos que consideran

do al mismo como ausencia de manifestación de voluntades.

En cuanto a que la aceptación puede hacerse a persona determinada o indeterminada, diremos que solo se puede hacerse a la persona que hizo la oferta, ya que no se puede hacer la aceptación de situaciones o hechos que se desconocen puesto que se ignora con quién se contrataría, no sucede igual en cuanto a que sea entre presente, o no, ya que puede hacerse la aceptación por medio de comunicación directa, carta, radio, etc.

En la aceptación se deben contener las mismas bases de la oferta y ésta debe ser seria.

De todo lo anterior destacamos que tanto la oferta como la aceptación producen efectos jurídicos distintos, cuando se integran en la voluntad o consentimiento generando un acto jurídico.

Una vez que se hace una oferta, propuesta o policitud y es aceptada esta, se integra el consentimiento si además existe el objeto, el cual veremos a continuación.

+ + +

2.-

O B J E T O

El objeto, como elemento esencial del negocio tiende a la producción de consecuencias dentro del campo del de recho.

Consecuencias que no son otras que la creación, trans misión, modificación o la extinción de derechos y obliga ciones, por lo que podemos ver tres significados a propó sito.

a) Como objeto directo del contrato que es el que crea o transfiere derechos y obligaciones.

b) El objeto indirecto del contrato, que es el obje to de las obligaciones que debe cumplir el deudor que con sisten en un dar, un hacer o un no hacer.

c) La cosa material, que la persona debe entregar.

Las palabras que pueden tener distintas acepciones se rán entendidas en aquella que sea más conforme a la natu raleza y objeto del contrato si:

Se entiende que, todo objeto, puede ser materia de conocimiento o sensibilidad de parte del individuo, así co mo la calidad y pueda ser materia de contrato, creando así consecuencias de derecho.

Haciendo referencia al objeto, el Código Civil nos dice en relación con el artículo 1792, del mismo ordena-

miento, convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones el artículo 2011, del Código Civil, prescribe la prestación de cosa que pueda consistir:

- I. En la traslación de dominio de cosa cierta
- II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta
- III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida

El artículo 2027, nos dice: "Si el obligado a prestar un hecho no lo hiciere, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la sustitución sea posible"

Esto mismo se observará si no lo hiciere de la manera convenida, en este caso el acreedor podrá pedir que se haga lo mal hecho.

El artículo 2028, del Código Civil, establece:

"El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa que dará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención.

Si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruída a costa del obligado.

Según se trate, respectivamente de obligaciones de dar, de hacer o de no hacer y al objeto como sinónimo de cosa o de hecho. El artículo 1824, nos dice: "Son objeto de los contratos:

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

No todos los juristas están de acuerdo en estas tres acepciones, y al respecto Don Manuel Bejarano Sánchez, nos dice - estar de acuerdo con la segunda acepción, porque de lo contrario todos los contratos tendrían el mismo objeto, si tomáramos en cuenta la primera acepción y la tercera comprende sólo una especie de objeto, (la de dar) (5)

Para emitir ésta opinión el citado jurista toma en cuenta el artículo 1824, del Código Civil, transcrito anteriormente y se adhiere a su posición, Don Rafael Rogina Villegas, en su libro, Derecho Civil Mexicano, únicamente acepta el objeto directo y el objeto indirecto, ya que en cuanto al punto tres - dice que ni siquiera son objeto de las obligaciones. (6)

Otros autores, como Borja Soriano y Ernesto Gutierrez y - González, si aceptan todos los elementos, siguiendo el artículo 1825, del Código Civil, cuando determina: (7)

La cosa objeto del contrato debe: a) existir en la naturaleza, b) ser determinada o determinable en cuanto a su especie c) estar en el comercio

La cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza aunque sí puede ser materia de contrato de una cosa que existirá, el artículo 1826, del Código Civil, nos dice, " Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, sin embargo no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento.

(5) Bejarano Sánchez Manuel, "Obligaciones Civiles, Editorial--Harla, primera edición México, 1980, página 29

(6) Rogina Villegas Rafael, "Derecho Civil Mexicano, Editorial--Porra, México, 1976

La cosa objeto del contrato debe ser determinada en cuanto a su especie, el cumplimiento del contrato es jurídicamente imposible si no es factible determinar su objeto, ya que esto impediría el cumplimiento del contrato al no proporcionar las bases para su individualización, que ni el acreedor sabrá qué cosa puede exigir, ni el deudor conoce que deberá entregar.

La cosa objeto del contrato debe estar dentro del comercio, podemos decir que las cosas pueden ser objeto del contrato excepto: los que por su naturaleza, nunca pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente, como las nubes ó el mar etc.

Las que la ley declara irreductible a propiedad particular, como podemos confirmarlo con el artículo 749, del Código Civil, "Estan fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y por disposición de la ley, las que ella declara irreductible a propiedad particular.

3.- LA SOLEMNIDAD

Como hemos visto, el contrato requiere de dos elementos de existencia, consentimiento y objeto, pero la ley, establece uno más "La Solemnidad" (Adopción, Legitimación, Matrimonio, Divorcio, Administrativo etc.), donde se advierte en determinados actos que para realizarlos es un elemento constitutivo.

(7) Borja Soriano Manuel, "Teoría de las Obligaciones" Editorial Porrúa, S.A. México, 1971

(8) Gutierrez y González Ernesto, "Derecho de las Obligaciones, Editorial Cájica, Puebla, Pue., Quinta Edición Pág. 333 - 1981

B.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO

Una vez que el acto jurídico, a cumplido con todos sus elementos de existencia, deberá reunir además los requisitos de validez los cuales son necesarios para ser perfecto y así producir efectos jurídicos plenos.

Vistos los elementos de existencia donde analizamos en que forma nace el Acto Jurídico, debemos pasar al desarrollo del mismo que va desde su concepción hasta su extinción.

No es suficiente que el acto jurídico nazca, sino que debe desarrollarse a plenitud, para lo cual necesita de algunos requisitos para cumplir sus propósitos y esos requisitos de validez en los contratos, se encuentran enumerados en el artículo 1795, del Código Civil, interpretado a contrario sensu.

"El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas
- II.- Por vicios del consentimiento;
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece

Algunos autores critican la forma en que el legislador con-
cibió este artículo.

El Lic. Ernesto Gutierrez y González, al respecto manifie
ta que, cuando determina los elementos de existencia del con-
trato, observó una forma positiva al determinar cuales son los
elementos de existencia del contrato, no así en cuanto a los -
requisitos de validez, y decir: el contrato para ser válido re-
quiere que se reúnan los elementos enunciados en el artículo -
1795, interpretados a contrario sensu.

1.- CAPACIDAD LEGAL DE LAS PARTES

antes de ver esta capacidad, trataremos la capacidad de Goce
ce, siendo esta la aptitud que toda persona tiene para ser ti-
tular de derechos y obligaciones, por lo que todas las perso-
nas por el solo hecho de ser personas, la tienen, por lo que -

la capacidad de goce es inmanente de la personalidad y que en el fondo se identifica con ésta.

El Dr. Raúl Ortiz Urquidí, la llama también capacidad, atributo, al decir que la capacidad de goce la tienen todas las personas, entendiéndolo por atributo algo que les es imprescindible esencial, constante y necesario, el código civil, la llama "Jurídica" en su artículo 22, que dice: "La capacidad jurídica, de las personas físicas, se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley, y se le tiene por nacido, para los efectos declarados en el presente código por lo que desprendemos de este artículo, ésta capacidad se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte, sin dejar de mencionar que un individuo, desde que es concebido, entra bajo la protección de la ley, y se le tiene por nacido, para los efectos declarados en el presente código. (9)

Grados de la Capacidad de goce: al respecto el Licenciado Rafael Rojas Villegas, señala los siguientes grados de la capacidad de goce: (10)

"El grado mínimo, que es correlativo al ser concebido pero no nacido, con la única condición de que viva desprendido del seno materno más de 24 horas o bien que sea presentado vivo - al Registro Civil.

Estos seres tienen capacidad para recibir por herencia legado o donación, el artículo 1314, del código civil que a la letra dice: "Son incapaces de adquirir por testamento o por intestado, a causa de falta de personalidad,

(9) Ortiz Urquidí, Raúl, "Derecho Civil, parte General, Editorial Porrúa, S.A. 1977, Página 297

los concebidos cuando no sean viables, conforme a lo dispuesto en el artículo 337.

El siguiente grado es el correspondiente a los menores de edad, el mayor de edad en pleno uso de sus facultades mentales y, en general, que no esté sujeto a interdicción ni por ésta, ni por ninguna otra de las causas que al respecto señala el artículo 450, del código civil, que dice: "Tienen incapacidad natural y legal:

- I.- Los menores de edad
- II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o invencibilidad, aún cuando tengan intervalos de lúcidos
- III.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes
- IV.- Los sordo-mudos que no saben leer ni escribir.

Asimismo existen algunas restricciones comunes a la capacidad de goce de mayores o menores.

Las que nos señalan en materia de contratos los artículos 174, del código civil, que a la letra dice: "Los cónyuges requieren autorización judicial para contratar entre ellos, excepto cuando el contrato sea el de mandato, para pleitos y cobranzas o para actos de administración"

El artículo 175, dice que también se requiere autorización judicial para que el cónyuge sea fiador de su consorte o se obligue solidariamente con él en asuntos que sean de interés exclusivo de éste, salvo cuando se trate de otorgar caución para que el otro obtenga su libertad.

La autorización, en los casos a que se refieren éste y los dos artículos anteriores, no se concederá cuando resulten per-

judiciales los intereses de la familia o de uno de los cónyuges"

Y el 176, que dice: "El contrato de compraventa, sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio esté sujeta a régimen de separación de bienes"

La que para los cónyuges divorciados, sean también mayores de edad, como lo señala el artículo 289, del código civil, que dice: "En virtud del divorcio, de los cónyuges recobrarán su entera capacidad para contraer nuevo matrimonio."

El cónyuge que haya dado causa al divorcio no podrá volver a casarse sino después de dos años, a contar desde que se decretó el divorcio para los cónyuges que se divorcien voluntariamente puedan a volver a contraer matrimonio, es indispensable que haya transcurrido un año desde que obtuvieron el divorcio"

La que nos señala para la mujer el artículo 158, del código civil, que dice: "La mujer no puede contraer nuevo matrimonio sino hasta pasados trececientos días después de la disolución del anterior, a menos que dentro de ese plazo diere a luz un hijo. En los casos de nulidad de divorcio puede contarse este tiempo desde que se interrumpió la cohabitación."

La aptitud del marido para prescribir contra la mujer como nos lo señala el artículo 177, del código civil que dice "El marido y la mujer durante el matrimonio, podrán ejercitar los derechos y acciones que tienen el uno en contra del otro pero la prescripción entre ellos no corre mientras dure el matrimonio"

Y asimismo lo reitera el artículo 1167, del mismo código civil, que dice: "La prescripción no puede comenzar ni correr

- I.-Entre ascendientes y descendientes durante la patria potestad, respecto de los bienes a que los segundos tengan derecho conforme a la ley.
- II.-Entre los consortes
- III.-Entre los incapacitados y sus tutores o curadores mientras dura la tutela
- IV.-Entre copropietario o coposeedores, respecto del bien común.
- V.-Contra los ausentes del Distrito Federal que se encuentran en servicio público
- VI.-Tiempo de guerra, tanto fuera como dentro del Distrito Federal.

Otra restricción viene hacer la referente a los incapacitados, como lo deducimos del artículo 1166, del código civil, que dice: "La prescripción no puede comenzar ni correr contra los incapacitados, sino cuando se haya discernido su tutela conforme a las leyes. Los incapacitados, tendrán derecho de exigir responsabilidades a sus tutores cuando por culpa de éstos no se hubiere interrumpido la prescripción"

Finalmente encontramos una restricción para los extranjeros en el artículo 27, Constitucional, en su fracción I, el cual nos dice: " Artículo 27,...

I.- Sólo los Mexicanos por nacimiento o por naturalización y las Sociedades Mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refie-

a aquellos: bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas.

El estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas.

Fracción II, Las asociaciones religiosas denominadas iglesias, cualquiera que sea su credo, no podrán, en ningún caso tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ni capitales ni depósitos sobre ellos, por que tuvieren actualmente por sí o por interpósita persona, entrarán al dominio de la Nación, concediéndose acción popular para denunciar los bienes que se hallaren en tal caso.

La prueba de presunciones será bastante para declarar fundada la denuncia. Los templos destinados al culto público son de la propiedad de la Nación, representada por el Gobierno Federal, quién determinará los que deben continuar destinados a su objeto.

Los obispos, casas curales, seminarios, aulas o colegios de asociaciones religiosas, conventos, o cualquier otro edificio que hubiere sido construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso, pasarán des

de luego de pleno derecho, al dominio directo de la Nación para destinarse exclusivamente a los servicios públicos - de la Federación o de los Estados en sus respectivas jurisdicciones.

Los templos que en lo sucesivo se erigieren para el culto público serán propiedad de la Nación.

Fracción III, Las instituciones de beneficencia pública o privada que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, pero podrán adquirir, tener y administrar capitales impuestos sobre bienes raíces sin que los plazos de imposición no excedan de diez años.

En ningún caso las instituciones de esta índole podrán estar bajo el patronato, dirección, administración, cargo o vigilancia de corporaciones o instituciones religiosas, ni de ministros de los cultos o de sus asimilados aun que estos o aquéllos no estuvieren en ejercicio.

Fracción IV, Las sociedades comerciales por acciones no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas.

Las sociedades de esta clase que se constituyeren para explotar cualquier industria fabril, minera, petrolera o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión que sea estrictamente necesaria para los establecimientos o servicios de los objetos indicados y que el ejecutivo - de la unión, o de los estados fijarán en cada caso.

Fracción V, los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

Fracción VI, fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV y V, así como los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, o de los núcleos dotados, restituidos o constituidos en centro de población agrícola, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al objeto de la institución.

Los estados y el Distrito Federal, lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para los servicios públicos.

Las leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente.

El precio que se fijarán como indemnización a la cosa expropiada se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base.

Fracción VII, los núcleos de población, que de hecho ó por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común las tierras, bosques y aguas que -- les pertenezcan o que se les hayan restituido o restituyeren

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que -- por límites de terreno comunales cualquiera que sea el origen de estos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población.

El ejecutivo Federal se avocará al conocimiento de dichas cuestiones y propondrá a los interesados la resolución definitiva de las mismas.

Si estuvieran conformes, la proposición del Ejecutivo tendrá fuerza de resolución definitiva y será irrevocable -- en caso contrario, la ó partes inconformes podrán reclamar la ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin perjuicio de la ejecución inmediata de la proposición presidencial.

El fin de la capacidad de goce, lo observamos como nos lo señala el Art. 22, del Código Civil, ya anteriormente -- descrito, con la muerte, así también esa capacidad se prolonga en ocasiones hasta después de la muerte, presunción -- de la muerte.

Capacidad de ejercicio, es la aptitud que tienen determinadas personas para hacer valer derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismas. El Dr. Raúl Ortiz Urquidí, la --

llama también capacidad constitutiva, y dicha capacidad de ejercicio necesariamente supone la de goce, ya que si no es titular de derechos y obligaciones, menos aún es posible pensar en el ejercicio de los primeros ni en el cumplimiento de los segundos en forma o manera alguna.

De conformidad con el Art. 646, del código civil, que nos dice: "La mayoría de edad comienza a los diez y ocho años-cumplidos"

El Art. 647, del mismo ordenamiento civil, dice: "El mayor de edad dispone libremente de su persona y sus bienes"

Podemos precisar que a diferencia de la capacidad de goce, la capacidad de ejercicio no empieza con la concepción sino mucho después, a la época que señala con el comienzo de la mayoría de edad, que actualmente es en los diez y ocho años.

Sin embargo al igual que la capacidad de goce la capacidad de ejercicio se puede adelantar para determinados efectos que la ley señala, como la emancipación que se obtiene por ministerio de ley, el Art. 643, del Código Civil, nos señala los casos determinados en que la emancipación es necesaria.

El emancipado tiene la libre administración de sus bienes pero siempre necesita durante su menor edad:

a) De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces.

b) De un tutor para los negocios judiciales, por lo que resulta obvio que el límite máximo de la edad que debe tener el emancipado constituye la edad de dieciocho años.

pues ya sabemos que a partir de ésta comienza la mayoría de edad y con ella la plena capacidad de ejercicio.

En cuanto al mínimo, hay variación en las edades, dieciseis años si se trata de los hombres y catorce en lo que toca a las mujeres, ya que es sólo a partir de estas respectivas edades que el artículo 148, del Código Civil, permite la celebración del matrimonio.

"Para contraer matrimonio, el hombre necesita haber cumplido dieciseis años y la mujer catorce. El jefe del Departamento del Distrito Federal, o los delegados, según el caso pueden conceder dispensas de edad por causas graves y justificadas"

Sin embargo debió expresarse que la emancipación hace salir definitivamente al menor de la patria potestad, pues obtenida aquélla no se volverá a recaer en ésta, así se divorcie o en viude el menor o se anule su matrimonio, artículo 641, del Código Civil, que nos dice: "El matrimonio del menor de dieciocho años produce de derecho la emancipación, aunque el matrimonio se disuelva, el cónyuge emancipado, que sea menor no recaerá en la patria potestad.

Grados de la capacidad de Ejercicio, al concebido pero no nacido y al mayor de edad privado totalmente de inteligencia o perturbados en lo absoluto de sus facultades mentales.

Los dos carecen de toda facultad o siquiera posibilidad de ejercer por sí mismos sus derechos y de cumplir también por sí mismos, sus obligaciones.

El incapacitado que no disfruta de su cabal juicio pero que tiene intervalos de lucidez;

La regla general es que el incapacitado carece de aptitud para participar personalmente en la vida jurídica, sin embar

admite la excepción señalada en el Art. 1295, que dice: "Testamento es un acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y declara o cumple deberes para después de su muerte"

Claro está previa la satisfacción de los requisitos exigidos por los artículos 1307, del Código Civil, que dice: "Es válido el testamento hecho por demente en un intervalo de lucidez, con tal de que al efecto se observen las prescripciones siguientes: y el artículo 1311, del mismo ordenamiento establece: "Firmarán el acta, además del notario y de los testigos, el juez y los médicos que intervinieron para el reconocimiento, poniéndose al pie del testamento razón expresa de que durante todo el acto conservó el paciente perfecta lucidez de juicio, y sin este requisito y su constancia será nulo el testamento"

El menor no emancipado, si bien es cierto que carece de facultades para ejercer sus derechos y cumplir sus obligaciones personalmente, tiene la capacidad de testar cuando ya cumplió más de dieciséis años de edad artículo 1306 a contrario sensu, que especifica en su fracción I, que los menores que no han cumplido dieciséis años de edad, ya sean hombres o mujeres II. Los que habitualmente o accidentalmente no disfrutan de su cabal juicio.

El menor emancipado, que no tiene libre administración personal de todos sus bienes, no solo de los adquiridos por su trabajo, sino también de los que sean suyos por cualquier otro título, aún cuando requiera de la autorización judicial.

El artículo 643, del Código Civil, dice: "El emancipado de ne la libre administración de sus bienes, pero siempre nece

sita durante su menor edad:

- a) De la autorización judicial para la enajenación, gravamen ó hipoteca de bienes.
- b) De un tutor para negocios judiciales.

Finalmente corresponde el último grado al mayor de edad que tiene sin restricción, la libre disposición de su persona y de sus bienes, artículo 647, del Código Civil, que a la letra dice: "El mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes"

Restricción de la Capacidad de Ejercicio.

Como puede acontecer que determinada persona lleve a pa decer alguna perturbación psíquica que la coloque en condición de incapaz para realizar por sí misma su vida jurídica situación que resuelve el derecho mediante la institución de la Interdicción, cuyo efecto es precisamente el de anular la capacidad de ejercicio como dicen los Arts. 635, Código Civil, "Son nulos todos los actos de administración ejecutados y los contratos celebrados por los incapacitados sin la autorización del tutor, salvo lo dispuesto en la fracción IV, Art. 537, del propio Código, así como el Art. 636, que dice: "Son también nulos los actos de administración y los contratos celebrados por los menores emancipados si son contrarios a las restricciones establecidas por el Art. 537, de la ley citada.

Art. 637, del Código Civil, Dice: " La nulidad a que se refieren los artículos anteriores, sólo puede ser alegada sea como acción, sea como excepción, por el mismo incapacitado ó por sus legítimos representantes, pero no por las personas con quienes contrató, ni por los mancomunados en ellas" Art 638, Código Civil, dice: "La acción para pedir la nulidad --- prescribe en los términos en que prescriben las...

acciones personales o reales, según la naturaleza del acto cu
ya nulidad se pretende"

Artículo 639, del Código Civil, dice: " Los menores de edad no pueden alegar la nulidad de que hablan los artículos 635 y 636, en las obligaciones que hubieren contraído sobre mate
rias propias de la profesión o arte en que sean peritos"

Fin de la capacidad de ejercicio, para que una persona pue
da ejercitar sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí misma indispensablemente se necesita que esa persona viva por lo que la muerte sería un medio de ponerle fin en forma definitiva.

Otro medio es la interdicción, solo que este medio es so
lo en forma temporal algunas veces, cuando en el incapaz, de
saparece la causa que lo originó.

2.- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO

La voluntad del autor o de las partes que celebran el ac
to, debe estar exenta de defectos o vicios. La voluntad ele
mento fundamental del acto jurídico, debe ser cierta y libre como resultado de una determinación real y espontáneamente - decidida.

El artículo 1812, Código Civil, establece: "El consentimien
to no es válida si ha sido por error, arrancada por violencia o sorprendido por dolo"

El error viene a ser un concepto falso de la realidad una creencia no conforme con la verdad. Pero no todo error produce efectos jurídicos, o sea no todo error produce efectos ju
rídicos, además de que la teoría agrega uno más que impide la formación del consentimiento por sus efectos.

El error indiferente, recae sobre circunstancias acciden

tales ó sobre motivos personales, secretas que no trascienden en la celebración del acto, aquí podríamos encuadrar el error de cálculo, el cual da lugar a la rectificación así - se establece en el artículo 1814, del Código Civil.

El error Nulidad, es el que vicia la voluntad, es el error determinante, produce como lo señala el Art.1813, de la ley Civil, "El error de derecho o de hecho invalida el contrato, cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró esté en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa"

El error obstáculo, por su parte impide la reunión de -- las voluntades. Produce la inexistencia del contrato porque recae sobre un aspecto tan importante y trascendente para la validez que impide la formación del acuerdo de voluntades de los contratantes y obstaculiza la integración del -- consentimiento.

Así mismo se clasifica el error por la materia sobre la que recae, en hecho y derecho, el primero se refiere a circunstancias fácticas, de hecho; mientras que en el segundo - en error de derecho, la equivocación versa sobre la existencia, alcance o interpretación de las normas jurídicas.

Otra clasificación es por la manera en que se genera puede ser simple o fortuito cuando surge y se mantiene espontáneamente por aquél que lo padece y el individuo o calificado, el cual ha sido provocado o mantenido activamente por artificios ajenos.

EL DOLO Y LA MALA FE

El hecho de provocar o mantener deliberadamente el error mediante maniobras o artificios realizados por la otra parte contratante o por un tercero con anuencia de ella, la actitud malévolamente de pretender aprovecharse de un error ajeno ya provocándolo, ya manteniéndolo enganosamente, se llama dolo en materia civil.

Mientras que la mala fé, se conoce cuando al advertirse el error por una parte, se abstiene la otra parte de alertarlo, o lo disimula y se aprovecha de él.

Nuestro Código Civil, nos da una definición tanto del dolo como de mala fé en su artículo 1815, que dice: "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido"

Ahora bién tanto el dolo como la mala fé producen la nulidad relativa, del contrato al que afectan, artículo 2228 del Código Civil, que a la letra dice: "La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo"

En el dolo como en la mala fé, no sólo se sanciona el error fruto de tales figuras, sino que también la conducta ilícita del agente, la cual el derecho debe reprimir.

Dolo principal y dolo incidental, el primero se emplea para determinar la voluntad de que una persona al celebrar un negocio jurídico de tal forma que los maquinaciones y artificios en que dicho acto se celebró fueron fundamentales-

y si ellos no hubieran empleado para inducir error o mantener en él a ésa persona, el negocio no se hubiera celebrado; en cuanto al dolo incidental, no mueve a persona contra quien se emplea a la celebración del negocio, sino sólo al celebrar el contrato en condiciones distintas de las que sin él habría admitido.

Para reafirmar estas dos tipos de dolo tenemos los artículos 1821, del Código Civil, que dice: "Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración del contrato, y que no importen engaño o amenaza alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia.

Así también el artículo 1820, del mismo ordenamiento que dice: "El dolo o mala fé, de una de las partes y el dolo que proviene de tercero, sabiendolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.

DOLO BUENO Y DOLO MALO

El dolo bueno consiste en las exageraciones evidentes que a modo de propaganda se efectúan para la recomendación de algún objeto o de los servicios de alguna persona, este tipo de dolo no dará causa a la nulidad, mientras que el dolo malo se refiere a las maquinaciones, surestiones o artificios que se emplean para inducir al error o mantenerlo en él a alguno de los contratantes.

Dolo recíproco, es cuando ambas partes proceden con dolo ninguna de ellas por tanto puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones, ya que ambos contratantes incurrieron en la comisión de un hecho ilícito y ninguno -

merece la protección de la ley así lo establece el artículo 1817, del Código Civil.

TEMOR O VIOLENCIA

El temor es considerado por algunos autores como el Dr Raúl Ortiz Urquidi, como el verdadero vicio de la voluntad y no la violencia, que esta viene a ser la fuente del miedo, pero no el vicio mismo (11)

También el Lic. Manuel Bejarano Sánchez, nos dice que - la fuerza física o amenazas sobre una persona, para debilitar su ánimo y arrancarle declaraciones que no desea hacer constituye violencia, la cual se divide en física y - moral, las cuales producen el temor, siendo éste el elemento psicológico, el cual vicia la voluntad realmente, al suprimir la libertad de decisión (12)

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

Advertimos, que el Código Civil, emplea únicamente el - término violencia. En otras legislaciones, el planteamiento de la teoría es más apropiado, ya que se exige que la - violencia sea la causa fundamental, que impela a otorgar - la voluntad en determinado sentido, además de que el mal - con el cual se amenaza sea grave y provoque un temor racional fundado, y sea inminente.

Por lo que se consideró que si se tomara al temor como vicio de la voluntad y no a la violencia, se tuviera una es

fera o campo de acción más amplio para lograr en mayor medida los fines superiores del Derecho, ya que podrían invalidarse contratos que fueran concertadas en el influjo - del temor.

Requisitos para que la violencia se constituya como vicio de la voluntad.

Debe ser determinante e injusta; las condiciones generales que los contratantes expusieron sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato, y que no importen engaño o amenazas alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia, así lo estatuye el Art. 1821, del Código Civil.

LA LESION

Es otro de los vicios que pueden afectar el contrato - bilateral, oneroso y conmutativo, consiste en la desproporción exagerada de las prestaciones que las partes se deben recíprocamente por el acto jurídico, el Art. 17, del Código Civil, nos dice: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la nulidad del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación

El derecho concedido en este artículo su duración es - de un año. Desafortunadamente la protección que los legisladores han buscado no ha resultado tan efectiva como de-

searon, ya que es difícil que se den las situaciones evidente desproporción entre las prestaciones que se conceden recíprocamente los contratantes y demás que sea exagerada la ganancia producida por la explotación, designada por la suma ignorancia o debilidad de la misma, notoria en experiencia o extrema miseria, situaciones que no se pueden conjugar fácilmente.

3.- LA LICITUD

El Código, no nos proporciona el concepto de lo que es lícitud, sino a contrario sensu, en su artículo 1830, que establece: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres"

El concepto de lo ilícito, y por consecuencia de su opuesto contradictorio, lo lícito, no alude a toda clase de leyes, solo a las de orden público.

Cuando el sujeto crea un contrato, una declaración unilateral de voluntad, o cualquier otro acto jurídico -- que se oponga a lo prescrito por la norma general obligatoria, dicho acto no surtirá efecto alguno porque nunca podría prevalecer sobre el mandato de la ley.

Por lo que hemos de considerar como motivo o fin lícito el motor principal del acto y, además que trascienda a la atmósfera del contrato

4.- LA FORMA

La forma legal en el acto jurídico es una manifestación exterior de la voluntad, por ende debemos considerar a la forma como la manera de externar dicha voluntad.

La forma tiende a preservar un medio de prueba de la realización del acto, por lo que los contratos formales serán aquéllos que se plasmen de la manera prevista en la ley.

El Código Civil, consagra, un régimen equilibrado entre el consensualismo y el formalismo, exigiendo la forma como un medio de prueba del acto, es cierto sí se piensa que el contrato celebrado sin la forma legal es válido, ya que se puede probar su creación por otras formas o documentos aún siendo diferentes de los exigidos por la ley, o tácitamente por el hecho del cumplimiento voluntario del contrato, y el que implica una confirmación del acto

En ambos casos, cualquiera de las partes podrá exigir a la otra el otorgamiento del contrato en la forma legal y -- convalidar así dicho acto, al respecto creo conveniente hablar del Art. 1796, del Código Civil, que dice:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley.

Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o a la ley.

(11) Ortíz Urquidí Raúl, Ob. cit.

(12) Bejarano Sánchez Manuel, Ob. cit

C A P I T U L O I I

DE LOS CONTRATOS QUE TRANSPIEREN LA PROPIEDAD

C A P I T U L O I I

A.- DE LOS CONTRATOS QUE TRANSFIEREN LA PROPIEDAD

En la teoría general del contrato, al estudiar los grupos de contratos que se forman nos encontramos con que cada autor hace su propia clasificación, de que ésta forma al agrupar a determinados contratos con determinadas características, podemos aplicarles normas jurídicas parecidas pero sin olvidar su diferencia específica.

No es una de nuestras finalidades, el estudio de las diversas clasificaciones de los contratos, pero creo prudente recordar brevemente ya, que he de tratar algunos contratos, el Lic. Leopoldo Aguilar, nos da algunas características que se toman para formar las diversas clasificaciones:

a) Por las obligaciones que generan, ya que pueden ser a cargo de ambas o de una de las partes.

b) El resultado económico que producen.

c) La indeterminación de las prestaciones o su determinación, da nacimiento a la clasificación de los contratos encomutativos y aleatorios.

d) Respecto de los derechos que generan los contratos -- pueden ser personales o reales.

e) Por la forma de pago o de las prestaciones a cargo -- del deudor, se clasifican en contratos de prestación única continuada o periódica.

f) Contrato de duración indeterminada, o sea no sujeta a término ni condición, sino únicamente a la voluntad de las partes teniendo en cuenta la naturaleza de la necesidad a --

que sirve.

g) Contratos individuales y contratos colectivos según las personas que intervienen en su celebración sean individuos o personas morales o colectividades.

La obligación también durante su vida puede estar sujeta a diversas titularidades.

Lo normal es que dicha obligación se exija y cumpla, pero hay ocasiones en que puede ser cumplida por persona diversa al que la creó.

Así mismo puede ser exigida también por persona diversa al que le dió vida, ya porque así lo convinieron, ya porque así lo determine la ley.

(13) Aguilar Carbajal Leopoldo, Ob. cit.

1.- DE LA COMPRA VENTA

Es indiscutible que de los contratos, el de compra venta es el más usual, en la vida cotidiana, lo cual no se puede considerar como una situación casual, ya que este contrato tiene como función crear el medio de apropiación y disfrute de los bienes o de la riqueza ya existente.

Mediante la compra venta podemos encontrar la forma de adquisición del dominio, considerándose como el prototipo de los contratos traslativos de dominio, e impone sus normas a los contratos que tienen dicha finalidad.

Actualmente el contrato de compra venta, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

Los códigos mexicanos de 1870 y 1904, dan una definición parecida a la del derecho Romano, ya que expresan que el vendedor se obliga a entregar la cosa, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo convenio en la cosa y en el precio, aunque la cosa no se haya entregado, ni se ha pagado el precio, además expresan que desde el momento en que la venta es perfecta, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor; se obliga el vendedor a la entrega de la cosa, a garantizar la evicción y el saneamiento de vicios se declara nula la venta de cosa ajena y nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

Por lo que, de lo anteriormente expresado se llega a la conclusión que de la definición que hace el Artículo 2248, Código Civil, que a la letra dice: " Habrá compra venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad

de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero"

Se refiere al efecto obligatorio del contrato, pero el otro precepto, el artículo 2014, del Código Civil, establece "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradicción, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del registro público"

Estatuye el efecto traslativo de propiedad, para las cosas ciertas y determinadas.

Por lo que consideramos, que en la compraventa, de género, es necesaria la Traditio, para la transferencia de la propiedad, según el artículo 2015, del mismo ordenamiento Civil que dice: "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor"

El contrato de compraventa, es un contrato principal, - porque existe por sí mismo; bilateral, porque da nacimiento a derechos y obligaciones recíprocas; oneroso, porque la ventaja es consecuencia de una prestación o contraprestación, - conmutativo, porque al momento de la celebración están fijas las prestaciones; aleatorio, ocasionalmente, en la venta de cosa futura y en la compra de esperanza; consensual para muebles y formal para inmuebles; instantáneo o de tracto sucesivo según que las obligaciones nazcan y se extingan al momento de la celebración, o bien que se prolonguen a travez del tiempo, consensual por posesión real, porque se per

fecciona el contrato en forma independiente de la entrega de la cosa.

Elementos esenciales de la compraventa, como en todo acto jurídico, en el contrato de compraventa, encontramos dos elementos de esencia o esenciales:

EL CONSENTIMIENTO.-Debe tener como contenido respecto del vendedor, transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, a cambio del precio; en el comprador, adquirir la propiedad de la cosa a cambio del pago, así lo establece el artículo 2248, del Código Civil, anteriormente transcrito.

EL OBJETO.-Toda vez que existe una necesidad técnica hay dos clases de objeto, el directo y el indirecto, el primero consiste (en la compraventa) en la creación de las obligaciones, transmitir el dominio y pagar el precio, es decir cuando no exista la voluntad de transmitir la propiedad del objeto del contrato, por un precio, cuando no exista la cosa o cuando no haya precio, carecerá de objeto directo por lo que será inexistente.

Nuestro Código Civil, reglamenta lo relativo al objeto indirecto, en su artículo 1324, que a la letra dice: "Son objeto de los contratos"

I.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Cuando hay una pérdida total de la cosa antes de la celebración del contrato.- Notemos que se da cuando falta el objeto indirecto del contrato como se verá en los siguientes casos: Cuando la cosa esté fuera del comercio, cuando se destruye materialmente; cuando no se tiene conocimiento de su paradero, o conociéndolo existe una imposibilidad de recupe

rarla.

A su vez, el artículo 2021, del Código Civil, nos dice: La pérdida de la cosa puede verificarse:

I.-Pereciendo la cosa o quedando fuera del comercio;

II.-Desapareciendo de modo que no se tengan noticias de ella o que, aunque se tenga alguna, la cosa no se puede recobrar

El Código Civil, en su artículo 2269, nos dice: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad".-Por su parte el artículo 2279, nos dice: "La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe"

Sin embargo vemos que las cosas futuras si pueden ser objeto de contrato, siempre que sean susceptibles de existir exceptuando la herencia de una persona viva, aún que ésta pte su consentimiento Artículo 1826, del Código Civil.

Las cosas futuras dan nacimiento a otras modalidades del contrato como son:

a) Compra de esperanza prevista por el artículo 2792, del Código Civil, que dice: "Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados" Por medio de este contrato se adquiere, por una suma determinada, los frutos que una cosa produzca en un tiempo determinado, teniendo el

vendedor derecho al precio que se fijó, toda vez que el comprador corrió los riesgos de obtener o no los frutos.

b) Compra de cosa futura; se encuentra en el artículo 2309 del Código Civil, que dice: "Si se venden cosas futuras tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza. Como vemos consiste en la venta de una cosa futura, pero a diferencia de la compra de esperanza, es cosa principal, tomando el riesgo el comprador de que posiblemente no llegue a existir.

c) Compraventa de cosa esperada; dicho contrato queda sujeto a una condición suspensiva, por lo que si no llegare a existir la cosa principal, tampoco la obligación.

d) Compra de cosa por elaborar, aquí la entrega de la cosa por elaborarse queda sujeta a un término, en consecuencia el contrato existe, nacen las obligaciones y sólo a la entrega de la misma se le sujeta a un término, en determinadommento de que la cosa no llegara a existir se dará una presunción en el sentido de que se dan por existentes las cosas.

e) Compraventa de la herencia de una persona viva, el Código Civil, la prohíbe por inmoral, en su artículo 1326, que dice "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva aún cuando ésta preste su consentimiento"

La posibilidad jurídica de la cosa consiste en que ésta se encuentre dentro del comercio y sea determinada o determinable, de lo contrario no podría ser objeto de contrato y segundo que el precio sea cierto en dinero y justo, al respecto el artículo 2248, del Código Civil, que a la letra dice: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se o

bliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.-Al tratar el problema de la capacidad nuestro Código Civil, nos dice que el vende dor debe tener el poder de disposición, sin embargo conside ramos que es necesario que aún cuando una persona sea capaz puede transmitir la cosa, si la tiene, por lo que es neces ario que pueda tener el poder de disposición.

En cuanto a la forma, se presenta desde el momento mismo de la escritura pública, pasando por el contrato privado, la consensualidad, por falta de la forma sólo se produce una nu lidad relativa, permitiéndolo así, a los contratantes una ac ción para darle al contrato la forma omitida según podremos ver en los artículos 1833, del Código Civil, que dice: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que ésta no revista esa forma no será válida, salvo disposi ción en contrario; sólo si la voluntad de las partes para ce lebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas pue de exigir que se dé al contrato la forma legal"

Artículo 2230, del mismo ordenamiento dispone: "La acción y la excepción de nulidad por falta de forma compete a todos los interesados"

La nulidad de un acto jurídico por falta de forma esta blecida por la ley se extingue por la confirmación de ese ac to hecho en la forma omitida Artículo 2231, Código Civil.

Artículo 2232, nos dice: "Cuando la falta de forma produz ca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto

revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en forma prescrita por la ley.

Asimismo el contrato de compraventa de bienes inmuebles deberá inscribirse en el Registro Público de la propiedad para que surta efectos en relación a terceros, así vemos que el Código Civil, en su Art. 2322, establece que: "La venta de bienes raíces no producirá efectos contra -- terceros sino después de registrada en los términos prescritos en este código.

Por su parte el Art. 3003, del mismo ordenamiento Civil dice: "Los encargados y los empleados del Registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

I.- Rehusen admitir el título, o si no practican el -- asiento de presentación por el orden de entrada del documento del aviso a que se refiere el Art. 3016;

II.- Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen -- practicarlo sin motivo fundado;

III.- Retarden, sin causa justificada, la práctica del -- asiento a que dé lugar el documento inscribirle;

IV.- Cometan errores inexactitud u omisiones en los --- asientos que practiquen o en los conflictos que expidan --

y V.- No expidan los certificados en el término reglamentario.

Como la Compraventa genera obligaciones a cargo de ambas partes, citaremos tanto las del vendedor como las del comprador.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

a) Transferir la propiedad de la cosa o la titularidad del ...

derecho según lo establece el artículo 2248, del Código Civil transcrito anteriormente.

b) Conservar y custodiar la cosa vendida hasta su entrega como lo determina el artículo 2017, del Código Civil, que dice " En los casos en la que la obligación de dar cosa cierta im^o porte la traslación de la propiedad de esa cosa, y se pierde o deteriora en poder del deudor, se observarán las reglas siguientes:

I.-Si la pérdida fue por culpa del deudor, éste responderá al acreedor por el valor de la cosa y por los daños y perjuicios;

II.-Si la cosa se deteriora por culpa del deudor, el acreedor puede optar por la rescisión del contrato y pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el estado que se encuentre y eximir la reducción de precio y el pago de daños y perjuicios;

III.-Si la cosa se perdiera por culpa del acreedor, el deudor queda libre de la obligación;

IV.-Si se deteriora por culpa del acreedor, éste tiene la obligación de recibir la cosa en el estado en que se halla.

V.-Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida a menos que otra cosa se haya convenido"

c) Entregar la cosa vendida artículo 2283, Código Civil, que nos dice: "El vendedor está obligado:

I.-A entregar al comprador la cosa vendida;

II.-A garantizar las calidades de las cosas;

III.-A prestar la evicción.

a) Garantizar al adquirente una posesión útil, artículo 2283

transcrito con anterioridad.

e) Garantizar al comprador una posesión pacífica.

f) Responder de la evicción Arts. 2283 y 2142, del Código Civil, este último establece: "En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa"

g) Pagar la mitad de los gastos de escritura y de registro Art. 2263, del Código Civil, " Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario"

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

a) Pagar el precio, pudiendo ser anticipado, contado, fiado.

b) Pagar el cincuenta por ciento de los gastos de escritura y registro, salvo pacto en contrario.

c) Recibir la cosa.

La ley concede al vendedor varias garantías y también al comprador las cuales son:

a) Derecho de preferencia, b) Derecho de retención.

2.-

CESION DE DERECHOS

Hemos visto que así como se pueden transmitirse las cosas corporales también se pueden transmitir los derechos o las deudas.

El acreedor transfiere a otro su derecho y se produce así una sustitución del titular de esos derechos sin modificar...

la relación jurídica.

En Roma, la sustitución de sujetos llegó a efectuarse mediante la novación (extinguendo la obligación original y creando una nueva con diverso sujeto) sin embargo ante la evolución del derecho tenemos primeramente la transmisión de los derechos, como los códigos: francés y español, y posteriormente se reconoce la posibilidad de transferir las deudas como en los códigos civiles de Alemania, Suiza y el nuestro de 1928.

La transferencia del derecho personal o de crédito puede realizarse por medio de dos procedimientos diversos:

- I.- La cesión de derechos; y
- II.- La subrogación por pago.

Mientras que la transmisión de la deuda solamente de una forma:

- III.- Cesión o asunción de deudas.

El Lic. Manuel Bejarano Sánchez, nos define la cesión de derecho, la cual nos dice: "Es un contrato en virtud del cual el titular de un derecho (cedente) lo transmite a otra persona (Cesionario) gratuita u onerosamente sin modificar la relación jurídica

Mientras que el Código Civil, en su artículo 2029, nos dice: "Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiriera a otro los que tenga contra su deudor."

Dicha definición comprende la cesión de derechos personales de crédito y obligaciones, de las cuales preferimos la que proporciona el Lic. Bejarano Sánchez, por considerarla más amplia. El contrato de cesión de derechos se considera como un contrato en constante movimiento versátil, ya que puede

asumir la forma de la compraventa, permuta o la donación como podemos ver:

a) Asume la forma del contrato de compraventa, si a cambio de los derechos cedidos se paga un precio cierto y en dinero, artículo 2248, del Código Civil, que a la letra dice: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero"

b) Asume la forma de permuta cuando a cambio de los derechos cedidos, se recibe otra cosa, ya sea derechos, artículo 2327, del Código Civil, que dice: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra, se observará en su caso, lo dispuesto en el artículo 2250"

c) Y asume la forma de donación si los derechos se transmiten gratuitamente artículo 2332, que nos dice: "Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes"

De la misma forma se deben observar las reglas particulares del acto jurídico correspondientes, según observamos en el artículo 2031, del Código Civil, que establece: "En la Cesión de crédito se observarán las disposiciones relativas al acto jurídico que le dé origen, en lo que no estuvieren modificadas en este capítulo"

Pueden también cederse los derechos personales o de crédito, a los que se refiere el legislador, en general cualquier especie de derechos, aún los derechos reales como podemos observar en el artículo 2046, del Código Civil, que nos dice: "El que cede alzadamente o en globo la totalidad de ciertos derechos: pero no está obligado al saneamiento de

cada una de las partes, salvo en el caso de evicción del to do o de la mayor parte"

Pueden por otra parte cederse los derechos hereditarios autorizados por el Art. 2047, del Código Civil, "El que cede su derecho a una herencia, sin enumerar las cosas de que ésta se compone, sólo está obligado a responder de su cali dad de heredero"

Dicho artículo comprende la transferencia de un sin número de facultades jurídicas que pueden ser de diversa naturaleza, así como la cesión de las garantías accesorias - al derecho de crédito, como podemos observar en el Art. 2032 que dice: "La cesión de un crédito comprende la de todos - los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio, salvo aquellos que son inseparables de la perso na del cedente"

Los intereses vencidos se presume que fueron cedidos -- con el crédito principal. En realidad cualquier derecho -- puede ser enajenado por cesión de derecho, a no ser los -- contratos llamados traslativos de dominio, de los derechos -- que no se pueden ceder, ya sea porque no lo permita su naturaleza, no lo autorice la ley, o bien porque se hubiese -- convenido en su intranmisibilidad, el Art. 2030, del Código -- Civil, dice: "El acreedor puede ceder su derecho a un terce ro sin el consentimiento del deudor, a menos que la cesión -- esté prohibida por la ley, se haya convenido en no hacerlo o no lo permita la naturaleza del derecho"

El deudor no puede alegar contra el tercero que el dere cho no podía cederse porque así se había convenido cuando ese convenio no consta en el título constitutivo del dere-

cho.

FORMA DE LA CESION DE DERECHO.--Este contrato puede celebrarse en un escrito privado que firmarán tanto el cedente como por el cesionario y dos testigos, tratándose de derechos cuya enajenación esté sujeta a la forma de escritura pública, tal como la herencia, la partición constará en escritura pública, siempre que en la herencia haya bienes cuya enajenación deba hacerse con esa formalidad Art.1777,-- Código Civil, así mismo existen efectos que se producen tanto entre las partes (cedente y cesionario) como entre terceros.

Efectos para las partes.

a) En el momento en que se celebre el acto se transfieren por el cedente al cesionario todas las facultades jurídicas si dicha consecuencia no estuviere sujeta a un plazo condición suspensiva.

b) Al ceder un crédito, también se ceden las garantías accesorias del crédito pasan con el nuevo titular, lo mismo que los intereses vencidos, así lo dispone el Art.2032, del Código Civil, "La cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda ó privilegio, salvo aquéllos que son personales del cedente.

Los intereses vencidos se presume que fueron cedidos -- con el crédito principal.

c) El deudor podrá oponer al cesionario las mismas excepciones que tendría contra el cedente, toda vez que la relación jurídica es la misma, no se altera, Art.2035, del Código Civil, que dice: "Cuando no se trate de títulos a la orden o al portador, el deudor puede oponer al cesionario las excepciones que podría oponer al cedente en el momento

en que se hace la cesión.

Si tiene contra el cedente un crédito que aún no exige cuando se lleva a cabo la cesión, podrá invocar compensación, excepto en el caso en que su crédito no sea exigible después de que lo sea el cedido.

d) El cedente a título oneroso, queda sujeto a responder por la evicción, pues así se puede garantizar la existencia y legitimidad del crédito, pero no la solvencia del deudor, así deberá asegurar que existe el crédito que el cedente es el legítimo titular, que no está afectado de vicios que lo hagan invalidos y que es un crédito expedito -- es decir que tiene la libre disposición del mismo sin afectar derechos de terceros, pero responderá inclusive de insolvencia del deudor, cuando ésta era pública y notoria -- desde antes de la cesión como lo aclaran los Artículos 2042, del Código Civil, "El cedente está obligado a garantizar la existencia o legitimidad del crédito al tiempo de hacerse la cesión, a no ser que aquél se haya cedido con el carácter de dudoso"

Y el Artículo 2043, determina: "Con excepción de los títulos a la órden, el cedente no está obligado a garantizar la solvencia del deudor, a no ser que se haya estipulado expresamente ó que la insolvencia sea pública y anterior a la cesión.

La garantía por evicción puede ser renunciada, limitada ó extendida al arbitrio de ambas partes en una cláusula de responsabilidad, con tal que obren de buena fe, pues no debe olvidarse que la responsabilidad proveniente de dolo no es renunciable"

EFFECTOS FRENTE TERCEROS

a) Frente al deudor cedido, donde la cesión de derechos no es oponible mientras no sea notificada fehacientemente ya sea judicialmente ante dos testigos o ante notario público, Art. 2036, Código Civil, que nos dice: "En los casos a que se refiere el artículo 2033, para que el cesionario pueda ejercitar sus derechos contra el deudor, deberá hacer a éste la notificación de la cesión, ya sea judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante dos testigos ó ante notario"

Mientras no ocurra la notificación a que se refiere el artículo 2036, el deudor se libera de su deuda y la extingue pagando al acreedor primitivo, Art. 2040, C.C.

Sin embargo, ya notificado sólo se libera pagando al cesionario, Art. 2041, que dice: "Hecha la notificación no se libera el deudor sino pagando al cesionario"

b) FRENTE A LOS DEMAS TERCEROS

La cesión de derechos no surte efectos, no es oponible a los demás terceros mientras no ocurra algún hecho - demuestre en forma indubitable la fecha real de la celebración del acto.

3.-

PERMUTA

Se puede decir que la permuta es el antecedente de la compraventa, ya que en las culturas antiguas donde no se utilizaba la moneda como un común denominador, se intercambian objetos.

Sin embargo difiere de ésta en que es un intercambio - de una cosa que incluso puede ser mueble ó de un derecho - por la naturaleza de ambas pretenciones es la misma.

El artículo 2327, del Código Civil nos da una definición de éste contrato "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará, en su caso, lo dispuesto en el artículo 2250"

Aún cuando la permuta ha sido el antecedente de los contratos transmisivos de dominio, ha vuelto a presentarse en razón de los índices inflacionarios que se presentan con mucha frecuencia en multitud de países, que se encuentran en crisis.

El contrato de permuta es un contrato principal, bilateral, por oposición a real, aleatorio cuando se permutan cosas futuras, aunque generalmente es un contrato instantáneo

Elementos esenciales son: consentimiento y objeto, el primero es con el ánimo de transferir la propiedad, y en el segundo es cuando las cosas o bienes objetos de la permuta deben existir en la naturaleza, estar en el comercio y ser determinados o determinables en cuanto a su especie.

En cuanto al régimen legal que debemos aplicar a la permuta encontramos que el Código Civil, nos da las mismas reglas de la compraventa, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores, "Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, artículo 2331"

Elementos de validez, encontramos que la forma es consensual sobre muebles y formal sobre inmuebles. En la capacidad se aplican las mismas reglas que aplican a la compraventa.

En tanto que para la lesión en la permuta, veamos que se

aplican las reglas generales a todo que nos señala el artículo 17, del Código Civil, que dice: "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 de pedir la nulidad del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho concedido en este artículo dura un año"

En cuanto a las obligaciones de las partes observamos que cada permutante se obliga a transmitir la propiedad y custodiar las cosas hasta su entrega y además que esta sea en tiempo modo y lugar, responsabilidad por vicios ocultos garantía de una posesión pacífica y responder de la evicción.

Cuando en la permuta se entregan cosas ajena existe un derecho de retención artículo 2328, del Código Civil, el que señala "Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le da en permuta y acredita que no era propia del que la dió, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió"

Además de que se reglamenta la protección a los terceros de buena fe, en el artículo 2330, del Código Civil, nos dice: "Lo dispuesto en el artículo anterior no perjudica, los derechos que a título oneroso haya adquirido un tercero de buena fe, sobre la cosa que reclame el que sufrió la evicción"

Así como el artículo 2329, que dice: "El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reñ

vindicar la que dió si se halla aún en poder del otro permu-
tante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hu-
biere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios"

Como vimos, presunone una rescisión o resolución del
contrato de pleno derecho, puesto que le concede la acción
reivindicatoria, pero no se trata de reivindicación, puesto
que, si lo fuera se ejercería también contra terceros.

4.-

DACION EN PAGO

Quando un acreedor recibe de su deudor una conducta diversa de la que es objeto de la obligación, estamos ante la dación, siendo ésta otra forma de extinguir la obligación, y de transmitir la propiedad.

La dación en pago, se caracteriza por la variación en el momento del pago, de la prestación o abstención debida contando con el consentimiento del acreedor.

Estando el deudor, ante la necesidad de pagar lo que debe, y contando con la aprobación del acreedor a recibir una cosa por otra, contando con el principio de la libre voluntad de las partes en los convenios, el acreedor podrá recibir un objeto distinto de la deuda, y es así como surge la "Datio in solutum" la dación en pago, advirtiéndose que nada se opone a extender el principio a toda clase de obligación a las de hacer y de no hacer, y tal corriente encuentra a estos en la doctrina, como lo señala al respecto, LaFaille que se pronuncia por una fórmula amplia de la dación y destaca que el proyecto de Código Civil, Argentino de (1930) la define en términos comprensivos de cualquier conducta, en artículo 729, "la obligación quedará extinguida cuando el acreedor aceptare en su lugar una prestación diversa" (14)

Identica posición como el artículo 364, del Código Civil Aleman.- En el mismo sentido, el jurista Mexicano, José de Jesús Ledesma Uribe, afirma "De acuerdo con nuestra legislación Civil, la dación en pago se refiere habitualmente a las obligaciones de dar, sin embargo, no existe ni precepto ni principio de derecho que se oponga a otras posibles combinaciones dentro del terreno de lo lícito" (15)

El Lic. Ernesto Gutierrez y González, define la dación en pago así: "La dación en pago es un convenio en virtud del cual un acreedor acepta recibir de su deudor por pago de su crédito, un objeto diverso del que se debe" (16)

Mientras tanto nuestro Código Civil, en su artículo 2095 nos da la siguiente definición: "La obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida"

Los requisitos para que exista la dación en pago son los siguientes:

a) Que el acreedor consienta en recibir en pago una conducta diversa de la que le es debida. El principio de la identidad es la substancia del pago, lo autoriza a rechazar cualquier otro objeto que no sea la concertada en la obligación pero puede renunciar a esa limitación y aceptar en pago algo diferente.

b) Cuando el deudor entrega la cosa, sobreviene el hecho u observe la abstención propuesta. La necesaria entrega de la cosa imposibilita dar en pago cosas futuras, o menos que lo que se transfiera fuera el derecho a percibir las.

c) La cosa objeto de la dación en pago, debe ser propiedad del deudor ya que la dación en pago con un bien ajeno es nula, artículo 2097, del Código Civil, que dice: "No es válido el pago hecho con cosa ajena; pero si el pago se hubiere hecho con una cantidad de dinero u otra cosa fungible ajena no habrá reconvención contra el acreedor que la haya consumido de buena fe"

(14) Lafaille, Héctor, "Derecho Civil, Editorial Ediar, Buenos Aires Argentina, 1947

Sin embargo el acreedor no se le puede obligar a recibir otra cosa, como lo señala el artículo 2012, del Código Civil, que dice: "El acreedor de cosa cierta no puede ser obligado a recibir otra aún sea de mayor valor"

Y por último, en cuanto a la evicción tenemos que si el acreedor sufre en la cosa que se dió en pago en substitución del primer objeto, no puede reclamar el pago de ésta, y tiene sólo derecho a una indemnización por el nuevo objeto perdido.

+ + +

(15) Ledesma Uribe, José de Jesús, "La Dación en pago del derecho Romano al derecho actual, Revista, Jurídica del Departamento de derecho de la U.I.A.No.9, México, 1977

(16) Gutiérrez y González, Ernesto, Ob. cit.

DONACION

Otra de las formas de transferir la propiedad es el contrato de donación, aunque debido a su gratuidad, no se profundizará en este contrato.

Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes. Artículo 2332, del Código Civil.

Como podemos observar, este contrato reúne las siguientes características:

- 1.- Es definitivo, porque desde su celebración las partes salen que obtendrá una de ellas.
- 2.- Es unilateral porque sólo uno de las partes se obliga sin que la otra le quede obligado.
- 3.- Es gratuito, porque la aceptación es real dependiendo de lo que se done.
- 4.- Puede ser consensual, formal o real, dependiendo de lo que se done.
- 5.- Es comutativo porque las partes o mejor dicho el donante sabe a que se obliga y el donatario sabe lo que obtendrá
- 6.- Es típico, o nominado por que la ley la considera en su regulación.

El caso es que se trata de un contrato de los que transfieren la propiedad, sin embargo, lo consideramos en el presente trabajo, porque es un contrato gratuito y en caso de revocación no se daría el sancionamiento en virtud de su gratuidad..

C A P I T U L O I I I

DE LAS CAUSAS PARA PRIVAR A LOS CONTRATOS
DE SUS EFECTOS

C A P I T U L O III

A.-DE LAS CAUSAS PARA PRIVAR A LOS CONTRATOS DE SUS EFECTOS

1.-

POR SU ORIGEN

El estudio respecto a la invalidez, de los actos jurídicos, es de capital importancia y de gran relación con el tema central de este trabajo, por lo cual reservamos un capítulo completo al respecto.

En este tema se palntean situaciones de suma importancia en el terreno de las relaciones de la vida privada, ya que se plantea el hecho que se presenta al faltar en la formación del acto jurídico una circunstancia capaz de atacar su eficacia.

Si efectivamente nos encontramos ante la invalidez o ineficacia, en relación con un determinado acto que ocasiona la carencia de efectos, jurídico, lo que puede ser por diversas circunstancias.

Ahora bién, podemos decir que basta con que falte alguno de los elementos de existencia, para que el negocio no exista jurídicamente, es decir para que sea inexistente.

En tanto que si falta algún elemento de validez, el negocio si existe, pero herido de nulidad (ya sea relativa o absoluta)

2.-

NULIDAD

Los actos y contratos, desde el punto de vista de la invalidez, de acuerdo con el Código Civil, pueden ser nulos ó anulables.

Antes de aparecer la categoría de los actos inexisten-

tes, no se presentaba dificultad alguna, en llamar a esta teoría, en "Teoría de las Nulidades" pero al aparecer dicha categoría, surge el problema, porque dado el acto-negocio- no existe jurídicamente, no lo podemos llamar nulo, sino inexistente, y por su connotación la nulidad no puede comprender la inexistencia.

Por lo anterior se pretendió llamarla "Teoría de la invalidez" situación que no resolvió el problema ya que nulidad e invalidez, significan lo mismo; lo que es nulo carece de validez, de valor y fuerza para obligar o tener efecto.

Luego se pretendió llamarla "Teoría de la Ineficacia" de denominación que no se considera idónea, ya que existen negocios que sin ser nulos, son ineficaces, como los sujetos a una condición suspensiva, que siendo perfectamente válidas, son ineficaces mientras la condición no se realice.

Por lo anterior entusiasmado por la denominación tradicional de Teoría de las Nulidades, para los negocios que teniendo existencia jurídica, estén heridos de nulidad y aún para los negocios que carecen de dicha existencia.

3.- ANTECEDENTES

Podemos decir que la materia de las nulidades (no la teoría) es tan agra, como la misma humanidad, tomando en cuenta que el hombre es un ser esencialmente social, que necesariamente vive en sociedad, y por ello en constante relación con los demás hombres, por lo que los intereses particulares frecuentemente se enfrentan unos con los otros y también con los de la sociedad, o de tal situación se presenta la necesidad de buscar una sanción al proceder de quién día llegar

al delito atentaba contra el interés común y el orden público y cuya sanción no pudo ser otra que la más idónea y efectiva de todas en el campo de lo que ahora llamamos derecho privado, la sanción de la Nulidad, pues nada menos que con ella se desbarata, se desconoce y se deja sin efecto el acto afectado.

La teoría de las nulidades tuvo su origen en Francia, fue donde tomó forma, sin desconocer, no obstante que fue en Roma de donde surgieron las bases al decir que "Toda Ley para ser respetada debe estar protegida por una sanción"

SUS CLASES

La teoría de la nulidad sólo se ocupó originalmente de la nulidad Relativa y de la Absoluta, motivo por el cual se le denominó bipartita.

Las ideas de Japiot y Piedelievre, evolucionaron la teoría de las nulidades, el primero de ellos, criticó la Escuela Clásica, por considerar ésta a la nulidad como un estado del acto; proponiendo que este fuera un derecho de crítica dirigido contra los efectos del acto argumentado, que la vida del acto válido no puede consistir más que en la --realización plena y entera de sus efectos y que la nulidad de un acto no exige la nulidad de todos los otros.

Recomienda Japiot, que se aplique una teoría más específica de las nulidades, y no de aplicaciones o soluciones en Blok, propone así el principio de interés frente a los intereses de la persona protegida por la nulidad, también están los intereses particulares de la otra parte y en general de los terceros y los de la sociedad.

Por su parte Piedelievre, examina los casos prácticos en los que se aplica el principio "Que lo que es nulo -- ningún efecto produce" y encuentra los siguientes actos:

- a) El de los actos nulos que produce efectos secundarios, documentos auténticos Nulos, que valen como privados.
- b) El de los actos nulos que sólo producen efectos durante cierto tiempo "Sociedad de hechos"
- c) El de los actos nulos que de inmediato desarrollan todos sus efectos "Los celebrados por el heredero aparente" y ...
- d) El de los casos en que por imposibilidad material no es posible destruir sus efectos "Contrato de -- arrendamiento nulo"

En conclusión Piedelievre, dice: que cuando un acto sea nulo, no le impide producir ciertos efectos, considera que la nulidad no se dirige contra del mismo acto, si no de sus consecuencias.

Fue Napoleón, quién al discutirse el proyecto del Código Civil de Napoleón, en el libro denominado "De las Cualidades y Condiciones Necesarias para contraer Matrimonio" dijo que no hay matrimonio cuando no hay consentimiento, el que por primera vez habló de la inexistencia, y Bonnacase, quienes desarrollan la idea, que después recogen nuestros legisladores para introducirla a nuestro derecho vigente.

4.- SUS CLASES RELATIVA Y ABSOLUTA

Nuestros Códigos anteriores (1870) y (1884), solamente se ocuparon de las dos nulidades nulidades "La Absoluta y la Relativa" pero no, de la inexistencia, que en todo caso podemos considerar que se encontraba englobada dentro de la nulidad absoluta, toda vez que en los anteriores códigos se define la obligación Nula, como la que nunca ha existido legalmente.

El Código de 1928, ya nos habla de la inexistencia, tomando de la doctrina Francesa y Jurisprudencia, el Art. 2224 del Código Civil, nos dice: "El acto jurídico inexistente -- por falta de consentimiento ó de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno.

No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Así cuando falta uno de los elementos esenciales del acto jurídico este es inexistente, asimismo cuando falta uno de los elementos de validez del propio acto jurídico, el mismo es nulo o inválido.

Pero decir simplemente, que hay nulidad cuando falta un elemento de validez, no se resuelve el problema, pues al ser dos las clases de nulidades y cuatro los requisitos de validez, ya no estamos en condiciones de decir cuando es nulidad relativa y cuando absoluta.

Este problema creemos, lo resuelve perfectamente el Código Civil, sin dejar a dudas, atendiendo a estos tres puntos:

- a) El origen de ambas nulidades
- b) Sus características.
- c) Producción de efectos del acto de cuya nulidad se trate, según que esté afectado de la absoluta o de la relativa.
 - a) Atendiendo a su origen, nuestro Código se ajusta a la teoría clásica, y nos dice en su artículo 22-28, cuando falta la capacidad, la voluntad y la forma (cuando es requerido por la ley)

Sin embargo, si se trata de la licitud, se separa de la teoría clásica, y nos dice en su artículo 2225, "La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta ya relativa, según lo disponga la ley.

- b) En cuanto a sus características, encontramos que conforme al artículo 2226, que la nulidad absoluta se caracteriza:

- 1.- Porque puede hacerla valer cualquier interesado
- 2.- Porque no es convalidable
- 3.- Porque es imprescriptible

c) para nuestro Código, basta la presencia de uno de estos tres requisitos para que la nulidad relativa se produzca.

Así a contrario sensu lo dispone la parte final del artículo 2227, del Código Civil, al establecer "La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

Pués bien, en virtud de la postura de nuestro Código relativo a que no se requiere que la nulidad, para ser relativa reúna las tres características que señala la teoría clásica, es como podemos entender el contenido del Artículo 2225, conforme a lo cual establece que la ilicitud tanto es causa de nulidad relativa, como de nulidad absoluta, pues si la ilicitud existe y la nulidad pueda hacer la valer cualquier interesado y además es imprescriptible y no puede convalidarse, por descontado que dicha nulidad es prescriptible o es convalidable, o puede hacerla valer únicamente la persona a cuyo favor la establece la ley, en tonces no obstante dicha ilicitud, la nulidad es relativa

Distinción entre ambas nulidades, atendiendo a la producción de efectos del negocio atacable por la una o por-

la otra de aquéllas. Desde luego debemos decir que común a ambas nulidades, es que los efectos de la sentencia que las decreta se produzca retroactivamente, o sea a partir de la celebración del acto nulo, y no de la sentencia.

Ahora bien la diferencia estriba en que la nulidad relativa siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos, como expresamente lo estatuye la parte final del artículo 2227, del Código Civil, sin perjuicio de que esos efectos queden destruidos por el carácter de la sentencia.

En cambio según el artículo 2226, del mismo ordenamiento la nulidad absoluta, por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad.

De ello puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

Lo anterior nos hace imaginar que dicho acto no producirá en el órden civil efecto legal alguno, ni siquiera transitoria o provisionalmente

Los casos en que por el contrario, la nulidad produce efectos los cuales encontramos en el matrimonio, ya que siempre tiene a su favor la presunción de ser válida, y solo se considerará nulo cuando así lo declare una sentencia que cause ejecutoria.

Por lo que concluimos que la inexistencia, desde el punto de vista jurídico, no existe como acto jurídico, pero sí como una realidad del mundo exterior, como acto real aunque no susceptible de producir efectos jurídicos.

La nulidad absoluta, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos re-troactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad.

+ + + +

De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción. Y la nulidad relativa permite siempre que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

5.- SU REGLAMENTACION

Como ya lo vimos someramente en el punto anterior nuestro código civil, reglamenta perfectamente tanto la inexistencia como la nulidad absoluta y relativa.

En cuanto a la inexistencia tenemos a los artículos 2224 en relación al 1859, los cuales, transcribimos anteriormente- estos están señalados como tales, para el contrato en su artículo 1794, el cual nos dice: "Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

Es por lo cual, el artículo 2224, sólo se refiere a la falta de cualquiera de estos elementos y no señala nada respecto de la solemnidad, no obstante que también, es elemento esencial del negocio.

En cuanto a la nulidad absoluta tenemos que nos hablan los artículos 2225, 2226, aunque el artículo 2225, hace también referencia a la nulidad relativa y desde luego el artículo 2227, interpretado a contrario sensu.

Por lo que concluimos, que salvo los cuatro primeros artículos del capítulo relativo, del 2224 al 2227, de los que vimos, el 2224, se refiere a la inexistencia, el 2226 y 2227 a las características respectivas de la nulidad absoluta y relativa, así como a la producción de efectos de ambas nuli

dades, y el 2225, al concreto de la ilicitud, como causa tan to de una como de otra de las dos nulidades; los cinco últi mos artículos del 2238, al 2242, que establecen reglas comu nos para ambas nulidades, todos los demás artículos aluden a la nulidad relativa señalando, ya sea sus causas, formas de convalidación, términos de prescripción, etc., de los cu les hablaremos en el siguiente punto.

6.- SUS EFECTOS

La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado; al respecto nos dice el artí culo 2239, "La anulación del acto obliga a las partes a res tituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en vir tud o por consecuencia del acto anulado".

Y resumiendo el artículo 2241, del mismo Código Civil, es tablece: "Mientras que uno de los contratantes no cumpla con la obligación de anulación en virtud de la declaración de nulidad del contrato está obligado, no puede ser compelido el otro a que cumpla con su parte".

Aquí por lo tanto se presenta el caso de la acción pau liana, conforme a la cual y al texto expreso del artículo 21 63, que dice: "Los actos celebrados por un deudor en perjui cio de su acreedor pueden anularse, a petición de éste si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédi to en virtud del cual se intenta la acción es anterior a e llos.

Es prudente aclarar que se trata de actos reales y no simuladamente, pues contra éstos actos se da la acción de

simulación a que hacen referencia los artículos 2180 a 2184 del Código Civil.

B.- POR SUS CAUSAS POSTERIORES

1.- Ejecución Forzada.-Cuando el acreedor se ayuda de la fuerza pública y fuerza al deudor al cumplimiento del compromiso, decimos que estamos frente a la ejecución forzada.

Por lo que se dice, que una de las características de la relación jurídica es la coercibilidad, o sea el poder que tiene el titular de un derecho para lograr coactivamente el cumplimiento y la satisfacción del mismo.

El hecho de poner en movimiento a la autoridad jurisdiccional para lograr así el auxilio y respeto de la norma de derecho, es una medida eficaz, con que cuenta el acreedor para lograr su observancia.

Cuando resulta imposible el cumplimiento del objeto de la obligación, en tales casos se concede o deberá conceder se al acreedor, una forma distinta de cumplimiento, a lo que se le conoce como cumplimiento por equivalente, y para tal efecto tenemos los distintos tipos de cumplimiento:

- a) Obligaciones de dar
- b) Obligaciones de hacer y no hacer

a) Dentro de las obligaciones de dar una suma de dinero siempre es posible obtener la ejecución forzada en naturaleza; como en derecho existe el principio de que el deudor responde de sus obligaciones con todo su patrimonio como lo señala el artículo 2964, del Código Civil, que dice: "El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos

sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley son inalienables o no embargables.

Si la obligación de dar consiste en la entrega de una cosa determinada en su individualidad, el juez dictará una orden de secuestrar la cosa misma y hacer entrega de ella al acreedor, pero si hubiere sido destruida u ocultada por el deudor, sólo será posible un cumplimiento por equivalente, mediante el pago de daños y perjuicios, previa estimación del valor de la cosa.

Si se trata de bienes genéricos, también será posible el cumplimiento en naturaleza, adquiriendo a cargo del deudor dichas cosas en donde puedan ser obtenidas.

b) Obligaciones de hacer y no hacer, estas obligaciones definitivamente encontramos mayor dificultad para su cumplimiento, ya que en este tipo de obligaciones es indispensable el concurso del deudor, quien no puede ser violentado para que proporcione el hecho o la abstención que debía conceder.

No obstante, el cumplimiento en naturaleza es posible, si el hecho puede ser proporcionado por un tercero, caso en el cual se realizará por éste con cargo al deudor; o si el hecho del que debió abstenerse el deudor produjo una obra material que pueda ser destruida, supuesto en el que la ejecución decretada por el juez consistirá en borrar los efectos del hecho prohibido, al respecto el artículo 2027, del Código Civil, establece: "Si el obligado a prestar un hecho, no lo hiciera, el acreedor tiene derecho de pedir que a costa de quién se ejecute por otro, cuando la

substitución sea posible.

Esto mismo se observará si no lo hiciere de la manera convenida. En este caso el acreedor podrá pedir que se desa haga lo mal hecho"

Por su parte el artículo 2028, nos dice: "El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención. Si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruida a costa del obligado"

Pero si hablamos de aquellas obligaciones que pueden ser cumplidas sólo por el deudor, o de obligaciones de no hacer irremediamente quebrantadas, el acreedor será satisfecho sólo por equivalente.

En nuestro derecho el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, faculta a los jueces, a aplicar medi das de apremio a las partes, para hacer cumplir sus resolu ciones, como lo observamos en los artículos 517, que dice "Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez, señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento atendidas las circunstancias del hecho y de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliera, se observa ran las reglas siguientes:

I.- Si el hecho fuere personal del obligado y no pudie re prestarse por otro, se le condenará empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del deudor para exi gir la responsabilidad civil.

II.- Si el hecho pudiere prestarse por otro, el juez nom

brará persona que lo ejecute a costa del obligado en el término que le fije.

III.- Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento ó la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía.

Asimismo el Art. 73, del mismo ordenamiento nos dice: "Los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apremio que juzguen eficaz:

I.- La multa hasta por las cantidades a que se refiere el artículo 61, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia;

II.- El auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras si fuere necesario;

III.- El cateo por orden escrita;

IV.- El arresto hasta por quince días.

Si el caso exige mayor sanción, se dará parte a la autoridad competente.

Por lo que consideramos las medidas de apremio, son una manifestación de las facultades jurisdiccionales otorgadas a las personas que encarnan el órgano jurisdiccional a efecto de que puedan hacer efectivo el debido cumplimiento de sus determinaciones.

Estas se manifiestan con absoluta claridad en los elementos llamados vocatio; coertio y executio, que conjuntamente a los conocidos como notio y iudicium, integran la jurisdicción.

2.-

RESCISION

Ha sido definida como un procedimiento que se dirige a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado y obligatorio, en condiciones normales, a causa de accidentes externos mediante los que se ocasiona un perjuicio económico a alguno de los contratantes o de sus acreedores.

La acción de rescisión, debe demandarse judicialmente-ya que no basta la declaración del acreedor y al respecto podemos señalar el artículo 1.49, del código civil, que nos dice:

"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible"

La rescisión puede ser exigida por el contratante víctima del incumplimiento que está exento de culpa, y según a criterio del juez, también puede ser exigida por el contratante que faltare a consecuencia de un incumplimiento anterior.

Por regla general la rescisión tiene aplicación en los contratos bilaterales, teniendo sus excepciones como lo señala el artículo 2731, que dice: "Aquel a cuyo favor se ha constituido la renta, mediante un precio, puede demandar la rescisión del contrato, si el constituyente no le da o con

serva las seguridades estipuladas para su ejecución"

Siendo este un contrato unilateral; sin embargo, la regla pertenece como dijimos antes a los contratos bilaterales mejor denominados, como prestaciones recíprocas o a cargo de ambas partes.

Algunos autores piensan que la resolución por rescisión tiene una fundamentación de tipo filosófico y que hacen derivar de la equidad, puesto que viene siendo una especie de satisfacción por equivalente, al autorizar la equidad, que uno de los contratantes no quede ligado por el contrato en virtud del cual la otra de las partes no ha cumplido con su equivalente.

Otros autores, piensan que la explicación, se encuentra en el estudio de las condiciones, ya que en todo contrato bilateral se sobreentiende que una de las partes cumple al igual o porque la otra va a cumplir, y si una no cumple la otra parte no tiene porqué cumplir.

Pensando en un contenido más afortunado el primer fundamento, puesto que la condición, implica un evento futuro de realización incierta en donde ocasionalmente interviene la mano del hombre, porque si ese evento quedase única y exclusivamente al arbitrio de una de las partes, estaríamos frente a una condición meramente potestativa y nula de pleno derecho.

En el caso de la rescisión, opera siempre frente a un cumplimiento, y éste queda totalmente al arbitrio de uno de los contratantes.

Cuando existe otra posibilidad, o sea cuando se opta por

el cumplimiento y éste resulta imposible se podrá cambiar la acción por la rescisión; o sea que el actor inicia su acción de cumplimiento desde luego con el pago de daños y perjuicios, y en un momento posterior puede, habiendo ya ejercitado su acción, cambiarla por la de rescisión, a contrario sensu, no funciona ya que el acreedor al demandar la resolución demuestra con eso mismo que quiere renunciar a obtener el cumplimiento, y por lo tanto no puede pretender que el deudor lo efectue, sino a través de la demanda de resolución.

3.- SUS EFECTOS

Los efectos de la rescisión son que destruye el contrato privandolo de efectos retroactivamente, borrando en lo posible todas sus consecuencias.

No obstante, hay ocasiones en que no puede producirse la extinción retroactiva del contrato y ello sucede en dos casos:

a) cuando la resolución pudiere causar perjuicios a un tercero de buena fe, cuyos derechos deben ser respetados y

b) cuando a raíz del contrato se hubiesen creado efectos que no se puedan restituir.

Pero también puede tener cierta finalidad, como efecto de protección al derecho del acreedor, por el incumplimiento del deudor, el cual tiene su fundamento en la necesidad de evitar un enriquecimiento ilegítimo del deudor incumplido, en detrimento del acreedor que cumple.

El deudor incumplido debe resarcir al acreedor de los daños y perjuicios causados con el hecho ilícito del incumpli-

miento al cuantificar ésta responsabilidad, hay ocasión de plantear el problema de que se trata de una verdadera obligación de valor y no propiamente de una obligación de suma o de cantidad.

Y esto se contempla en el artículo 1915, del Código Civil en su primer párrafo, que a la letra dice:

"La reparación del daño debe consistir a elección del ofendido en el restablecimiento de la situación anterior cuando ello sea posible, o en el pago de daños y perjuicios

Cabe la posibilidad, como efecto extinguir las obligaciones a cargo del deudor incumplido en forma concomitante, a la extinción de las citadas obligaciones del acreedor perjudicado, como una consecuencia ineludible a la reciprocidad o interdependencia de las obligaciones de ambas partes en todo contrato sinalagmático.

Analizando la retroactividad, en forma separada, pero en el mismo orden de que el efecto de la resolución del contrato bilateral por incumplimiento, consiste primordialmente en la recíproca restitución, de las prestaciones que se hubieren realizado, además de que la parte que falla a su cumplimiento debe pagar los daños y perjuicios a la otra.

Quizas sea demasiado general a este principio al aplicarse a casos concretos, como la devolución de frutos, erogación de gastos de administración, y el de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado de las cosas objeto del contrato, dan lugar a situaciones especiales y no fáciles, -le resolver.

En relación con lo anteriormente expuesto, el artículo 2311, del Código Civil nos dice:

"Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador de ben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exi gir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alqui ler o renta que fijarán peritos, una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la co sa.

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

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

Por lo que en el supuesto de que no se trate de un con trato de compraventa, sino de cualquier otro contrato sina lagnático, en la rescisión se fijará el importe de las cita das compensaciones por otros medios que no sean precisamen te la intervención de peritos de ambas partes.

En consecuencia, las partes al celebrar un contrato tie nen como propósito fundamental el cumplimiento en su inte gridad las obligaciones que a cada una le corresponden.

Y en orden a esta finalidad el Derecho Civil otorga va rias formas de tutela al derecho del contratante (acreedor), permitiéndole la ejecución forzada de la obligación del con tratante deudor en mora, sin embargo, esta finalidad primor dial de obtener ya sea directa o indirectamente la presta

ción a favor del contratante-acreedor no en todos los casos resulta conveniente para dicho contratante, pues puede ocurrir que el mismo cumplimiento de la prestación por este último ya no sea posible en virtud de que el contratante deudor haya caído en insolvencia o simplemente porque el cumplimiento tardío o diferente del originalmente pactado pierda interés para el contratante-acreedor, en tal caso procede la rescisión. (17)

(17) Sánchez Medel Urquiza José Ramón, "La resolución de los contratos por incumplimiento" Editorial Porrúa, S.A. México, 1979, pág. 2

C A P I T U L O I V

NATURALEZA JURIDICA DEL SANEAMIENTO POR
EVICCIÓN

C A P I T U L O I V

A.- NATURALEZA JURIDICA DEL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

Desde el derecho Romano, la principal obligación de las partes en la compraventa, era no sólo, transferir la cosa si no garantizar una posesión pacífica, por lo que los deberes del vendedor eran los siguientes:

a) Guardar la cosa en su poder desde el momento de la compraventa, hasta el de la entrega, respondiendo de la culpa leve y, a fortiori, de la grave y del dolo.

b) Transmitir al comprador, en el momento previsto en el contrato, la posesión del objeto vendido. La entrega de una cosa específica debía hacerse en el lugar donde se encontraba en el momento de celebrarse el contrato, salvo pacto en contrario.

c) Responder de la evicción y de los vicios ocultos del objeto (pero no de los visibles)

Estos deberes del vendedor encontraban su sanción en la actio empti. Además, en caso de evicción, podía proceder, según el caso, la actio auctoritatis, o la actio ex stipulatuduplae, y para la indemnización o la rescisión por vicios ocultos, encontramos dos acciones edilicias:

En el contrato consensual de compraventa, típico contrato bilateral y bonae fidei, el comprador tenía derecho al saneamiento, no sólo en caso de haber sufrido evicción, sino también por otros daños y perjuicios que hubiera sufrido por el hecho de no ser propietario el vendedor; por ejemplo en caso de que el comprador llegara a ser heredero del verdade

ro propietario. En casos como este último, el objeto de saneamiento era el precio con sus intereses, mientras que en el saneamiento por evicción el comprador defraudado podía pedir el valor del objeto en el momento de la evicción.

Poco a poco se extiende la *actio empti* a los casos que el vendedor hubiera callado, maliciosamente, la existencia de ciertos vicios invisibles, y Juliano sanciona estos vicios, inclusive en el caso en que el vendedor no supiera nada de ellos (D.18.1.45)

Paralelamente, y en un ritmo más rápido, se desarrolla la responsabilidad del vendedor de esclavos (y, más tarde de animales), en el derecho edilicio; así en tiempos republicanos aún, se establecía una lista de vicios corrientes de esclavos (ciertas enfermedades, la tendencia a escaparse o suicidarse, pereza, responsabilidad noxal pendiente), de los que el vendedor respondía automáticamente; y, en caso de descubrirlos, el comprador disponía de una *actio redhibitoria* para hacer anular la compraventa, acción que prescribía a los seis meses de efectuada la misma (18)

Dicha obligación ha sido reconocida en casi todas las legislaciones del mundo, nosotros le hemos dado un ámbito de aplicación más grande al de la compraventa, y así vemos que tenemos no sólo, en los contratos traslativos de dominio al saneamiento, como podemos deducirlo del artículo 2412, del Código Civil:-

"El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

(18) Floris Margadant S. Guillermo, El Derecho Privado Romano Duodécima Edición-Editorial Esfinge, S.A. México, 1983, págs. 405-406

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento"

Así mismo el artículo 24^º3, del mismo Código Civil, nos dice

"El arrendamiento puede terminar:

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II. Por convenio expreso:

III. Por Nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión;

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por casos fortuitos o fuerza mayor;

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Así podemos formarnos como noción elemental del saneamiento, la obligación que por su parte tiene el enajenante de responder frente al adquirente de las perturbaciones jurídicas que éste sufra por terceras personas o por el propio enajenante, teniendo el adquirente una acción rápida para hacerla valer ante los tribunales, y reclamarle al enajenante que se haga responsable del hecho ilícito que cometió al no transmitirle al propio adquirente una posesión pacífica de la cosa.

Para mí es correcto afirmar que se está cometiendo un hecho ilícito, cuando no se cumple con una obligación, o se niega a ejecutarla y, también cuando se realiza una conducta que no está de acuerdo con lo que dicta la voluntad de las partes en el contrato, la buena fe, el uso y la ley.

Por lo tanto es ilícito el cumplir una obligación de dar, con una cosa que no sea suya total o parcialmente, ya que debe tenerse la certeza de obtener un dominio legítimo amparado y protegido por la ley.

Por ello, si el deudor transmite el dominio de una cosa y quién la recibe es más tarde privado de ella por otra persona con legítimo derecho certificado judicialmente, resulta que en verdad se le había transmitido algo que no era de su deudor y éste realizó así una conducta ilícita toda vez que no cumplió con la obligación de dar una cosa de su propia

dad, o de una que pudiera disponer conforme a derecho.

Como se entenderá de lo dicho anteriormente; se entiende que existen dos clases de saneamiento:

- a) Saneamiento por evicción; y
- b) Saneamiento por vicios ocultos.

Diremos brevemente del saneamiento por vicios ocultos- que es la figura jurídica que se da cuando el bien transmitido tiene defectos o imperfecciones indetectables de inmediato y que disminuyen o eliminan su utilidad.

Aquí el saneamiento consiste en la resolución del contrato, con sus efectos de restitución de la cosa y del -- precio mediante la acción redhibitoria, o bien en una reducción del precio mediante la acción estimatoria o quanti minoris.

Los requisitos indispensables para que se constituyan- los vicios ocultos son:

- 1.- Transferencia de una cosa viciada;
- 2.- Que los vicios no sean ostensibles,
- 3.- Y que los vicios disminuyan la utilidad de la cosa

Para que podamos hacer efectiva las acciones de vicios- ocultos debemos demostrar la preexistencia de los vicios - así como su gravedad.

La ley arroja sobre él la carga de la prueba estableciendo la presunción juris tantum, de que los efectos son -- posteriores a la adquisición.

Las acciones de vicios ocultos prescriben en seis meses

como nos señala el artículo 2149, del Código Civil, que nos dice:

"Las acciones nacen de lo dispuesto en los artículos - 2142 al 2148, se extinguen a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo -- dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139, del Código Civil.

1.- DE LA EVICCIÓN

La palabra evicción, viene del latín "Evictio" de vencer, despojar literalmente vencer, y podemos señalar el -- concepto que existe al respecto.

2.- CONCEPTO

El artículo 2119, del Código Civil, nos lo define así: -

"Habr^á evicción cuando el que adquirió alguna cosa fue re privado del todo o parte de ella por sentencia que cau se ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la ad sición"

3.- SUS ELEMENTOS Y ANALISIS

Para el análisis de los elementos de la evicción, toman do en cuenta el concepto del mismo tenemos que son los si guientes:

a) Privación parcial o total que sufre el adquirente - de una cosa;

b) Que dicha privación sea por sentencia que cause eje- cutoria;

c) que la sentencia este fundada en un derecho anterior a la adquisición.

a) Aquí, vemos que el Código Civil, nos hace una división en cuanto a su extensión y nos dice que puede ser total o parcial, la primera se realiza cuando una persona es privada de una cosa, por una sentencia que cause ejecutoria, en razón de un mejor derecho que el suyo, anterior a la adquisición.

Puede operar de dos formas, en caso de defensa, que es cuando el adquirente de una cosa es demandado por la entrega de toda la cosa por el que tiene mejor derecho, y es vencido en juicio y; en caso de acción, que es cuando el adquirente desea tomar posesión de la cosa y demanda su entrega al tercero que la detenta, pero no obtiene la entrega judicialmente por no tener mejor derecho que el que la posee.

Y la parcial que le son aplicables las reglas estudiadas a la total, puede operar también de dos maneras, en caso de defensa, se produce cuando el adquirente es privado de una parte de la cosa, y no del todo, en vista de una sentencia que cause ejecutoria y que favorece a quien demuestre tener derechos anteriores a la adquisición sobre la cosa, y; en caso de acción que se realiza cuando el adquirente pide la entrega de la cosa a un tercero que la detenta, y éste en virtud de una sentencia que causa ejecutoria, sólo es condenado a entregar una parte de la cosa, pues demuestra derecho bastante para tener otra parte de ella.

b) Si fuere privado de la cosa el adquirente por vías de hecho o la entrega al demandante de una acción judicial

antes de ser condenado por sentencia, desde luego no estaremos ante la evicción y mucho menos ante el saneamiento, así nos lo señala el artículo 2140, del Código Civil, que dice:

"El que enajena no responde por la evicción:

I. Si así se hubiere convenido;

II. En el caso del artículo 2123;

III. Si conociendo el que adquiere el derecho del que en tabla la evicción la hubiere ocultado dolosamente al que enajena;

IV. Si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto

V. Si el adquirente no cumple lo prevenido en el artículo 2124;

VI. Si el adquirente y el que reclaman transigen o comprometen el negocio en árbitros, sin consentimiento del que enajenó;

VII. Si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente

c) El mismo artículo 2140, nos dice, el que enajena no responde por la evicción:

I. Si así se hubiere convenido;

II. En el caso del artículo 2123;

III. Si conociendo el que adquiere el derecho del que en tabla la evicción la hubiere ocultado dolosamente al que enajena;

IV. Si la evicción procede de una causa posterior al ac-

to de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto.

V.- Si el adquirente no cumple lo prevenido en el Art.- 2124, del Código Civil.

VI.- Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros, sin consentimiento del -- que enajenó.

VII.- Si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente.

LA GARANTIA CONTRA LA EVICCIÓN EN EL DERECHO ROMANO

Como el comprador era únicamente poseedor de la cosa -- vendida, corría ciertos riesgos, de ahí que, se impuso al vendedor la obligación de garantizar al comprador contra -- la evicción.

Hay evicción, cuando en un juicio un tercero demostraba ser propietario de la cosa vendida, reivindicándola de manos del comprador, o bien si dicho tercero ejercitando la acción correspondiente, era declarado titular de ciertos -- derechos reales sobre la cosa comprada.

En un principio cuando la operación se había efectuado mediante la mancipatio, el comprador evicto podía requerir al vendedor para que interviniera en el proceso "litem denunciare" y lo ayudara en la defensa, pero si a pesar de -- ello sucumbía, el comprador debía ejercitar la actio auctoritatis para lograr el doble del precio pagado.

A falta de negocio mancipatorio, se exigió al vendedor prometer pagar al comprador el doble del precio mediante -- stipulatio duplae, para el caso de que fuere privado de la cosa por evictio.

Posteriormente, se transformó en obligatoria la garantía estipulatoria; el comprador, por medio de la *actio empti* pudo forzar al vendedor a celebrar la estipulación citada.

Finalmente, se admitió que aunque no existiese estipulación, el comprador evicto pudiera exigir el resarcimiento del daño derivado de la evicción mediante la *actio empti*, que nacía del contrato. (19)

4.- CUANDO PROCEDE

Recordemos, que los artículos 2119 y siguientes que reglamentan la evicción, se encuentran inmersos en el capítulo correspondiente al incumplimiento de las obligaciones y hemos sostenido, o mas bien considero que es el punto principal de esta tesis el sostener que cualquier incumplimiento implica el cometer un hecho ilícito y precisamente en la acción de saneamiento estudiaremos la posición del enajenante y cual la del adquirente.

En cuanto a la posición del enajenante que procedió de mala fe, nos da la respuesta el artículo 2127, del Código Civil que dice: "

"Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

I. Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción;

(19) Ventura Silva Sabino, Derecho Romano, Editorial Porrúa, S A. quinta edición, México, 1980, pág. 352

II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;

III. Pagará los daños y perjuicios"

En cambio si el enajenante es de buena fé, o sea que desconoce la ilegitimidad de la transmisión, bién por falta de precaución o de cuidado, su situación es distinta y al respecto tenemos el comentario del artículo 2126, del Código Civil, que nos dice:

"Si el que enajenó hubiere procedido de buena fe, esta rá obligado a entregar al que sufrió la evicción:

I. El precio íntegro que recibió por la cosa;

II. Los gastos causados en el contrato, si fueren sa- tisfechos por el adquirente;

III. Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento;

IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siem pre que en la sentencia no se determine que el vendedor sa tisfaga su importe"

Cuando el adquirente actúa de buena fe y desconoce la ilegitimidad de la cosa, se encontrará debidamente capaci tado para ejercitar la acción de saneamiento; pero cuando el adquirente sabe que la cosa es ilegítima y así la adquie re, la ley siguiendo el principio de que nadie puede hacer valer su propio dolo, le prohíbe al adquirente en estas con diciones hacer uso de la acción de saneamiento y así, nos lo señala el artículo 2140, del Código Civil que dice:

"El que enajena no responde por la evicción:

I. Si así hubiere convenido;

II. En el caso del artículo 2123;

III. Si conociendo el que adquiere el derecho del que en tabla la evicción la hubiere ocultado dolosamente al que e najena;

IV. Si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación, no imputable, al que enajena o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto

V. Si el adquirente no cumple lo prevenido en el artículo 2124;

VI. Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en arbitros, sin consentimiento del que enajena;

VII. Si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente

Así vemos que el pleito de evicción es el que inicia el tercero contra el adquirente en persecución de la cosa, y esto lo deberá hacer, denunciando al enajenante, notificándole a efecto de que el mismo salga en su defensa como nos lo señala el artículo 2124, del Código Civil, que dice:

"El adquirente luego que sea emplazado, debe denunciar el pleito de evicción al que le enajenó"

Y si vemos que desde el punto de vista procesal son dos causas distintas, cosa que se explica si imaginamos en la evicción un tercero ejercita su acción reivindicatoria en contra del adquirente, la pretensión del reivindicante será recuperar la propiedad de la cosa, distinta a la pretensión del que ejercita la acción de saneamiento, pues éste como ya ha sufrido la evicción, o sea la pérdida total o parcial

de la cosa, dirige su pretensión a la devolución de lo que hubiere entregado con el pago de otras prestaciones que nos señalan los artículos 2126 y 2127, según sea el caso.

Sin embargo si bien es cierto que las pretensiones son diferentes, sí podemos afirmar, que la acción de evicción es la causa de la otra acción, o sea del saneamiento, esta relación la tenemos perfectamente enmarcada en el artículo 2124 del Código Civil, que dice:

"El adquirente, luego que sea emplazado, debe de denunciar el pleito de evicción al que le enajenó"

Y así que, el tercero interesado queda obligado al saneamiento para el caso de evicción y haga valer las pretensiones y excepciones que tuviere, con objeto de ayudar al propio adquirente, por ser el responsable del juicio reivindicatorio,

De tal modo que si dicho juicio reivindicatorio es procedente y sufre la evicción, el fallo judicial en sus considerandos y resolutivos, tendrá que ordenar y condenar al enajenante tercero llamado a juicio a que indemnice al adquirente por haber sufrido la evicción.

Ahora bien, no necesariamente tiene que ser alguien que alegue la propiedad del bien, sino también, puede ser un usufructuario, alguien que tenga una servidumbre, un poseedor e inclusive alguien que tuviere un derecho procesal como puede ser el propio arrendador; lo que es muy importante ya que todos estos casos se asimilan a la evicción, por lo que podemos resumir los casos de evicción así:

Cualquier perturbación de derechos que lleven a cabo terceras personas frente al adquirente, obligan a éste a cuidar su posesión pacífica, denunciándole el pleito de evicción al enajenante, pues bastará la molestia jurídica para que se asimile o equipare dicho acto a la evicción y su saneamiento.

+

+

+

B.-

DEL SANBAMIENTO

Una vez que el adquirente es privado de la cosa con ba se en un derecho anterior a su adquisición, tiene derecho a que se le repare el daño sufrido, y ese derecho recibe el nombre de saneamiento y el saneamiento, es el derecho que tiene la víctima que sufre evicción, para que quién le vendió o la transmitió el dominio de la cosa del que se ve -- privada, la restituya la prestación que a su vez recibió y sus accesorios (20)

Y como dijimos antes, si el adquirente sufre la evicción deberá ser saneado, si no accede a cumplir voluntariamente, puede ser obligado mediante el juicio de saneamiento.

Ahora bien, puede celebrarse convenio sobre responsabilidad, cuando este proviene de un hecho ilícito y como se dijo anteriormente, el saneamiento por evicción proviene de un hecho ilícito, entonces resulta que se puede celebrar entre las partes que tal hipótesis cubren un convenio para graduar la responsabilidad por la evicción.

Así, se puede establecer convenio de tres tipos:

a) En el que sea mayor la responsabilidad, donde el enajenante y el adquirente establezcan una cláusula en donde se determine que si el adquirente llegara a sufrir la evicción, el que enajena responderá del saneamiento en los términos del artículo 2127, Código Civil, "Mala Fe"

b) En donde se pacte la disminución de la responsabilidad.

En el contrato traslativo de dominio que celebren deberán incluir una cláusula especial donde especifique que sí

se llegara a presentar la evicción por considerarse buena fe, estaríamos a lo que señala el artículo 2126, excluyendo las fracciones III y IV, de la misma norma.

c) Sin responsabilidad en caso de evicción, puede pactarse finalmente en el contrato, una cláusula donde no exista responsabilidad por parte del enajenante, en caso de presentarse la evicción de conformidad a lo señalado por el artículo 2140, fracción I.

Pero no debemos confundir, ya que la ley pone como límite el hecho de que no se establezca la irresponsabilidad en caso de que exista mala intención, como lo determina el artículo 2106, del Código Civil, que dice:

La responsabilidad procedente de dolo es exigible en todas las obligaciones.

De dicho artículo deducimos que se puede afirmar que será nulo el convenio en donde se pacte que el enajenante no responde por el saneamiento en caso de evicción, aún en el caso de que al enajenar actúe de mala intención o mala fe.

Tal afirmación obtenida por el principio de que las mismas razones deben producir los mismos efectos, se confirma con el texto del artículo 2122, del Código Civil, que nos dice:

"Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe, de parte suya"

(20) Gutierrez y González Ernesto, ob. cit.

1.-

SU COMPARACION CON OTRAS FIGURAS

Sin duda después de haber hecho referencia de otras figuras, tales como la ejecución forzada, la nulidad y la rescisión podemos decir que el incumplimiento de una obligación es una conducta ilícita y puede la víctima del incumplimiento optar entre dos acciones: la ejecución forzada o la rescisión y en ambos casos, se pueden exigir el pago de daños y perjuicios, como ya lo vimos con anterioridad.

La rescisión, no es otra cosa que la resolución del contrato por una causa posterior a su celebración, por causas imputables al deudor; podría decirse que en el saneamiento por evicción encontramos una similitud con la rescisión, no obstante esto sólo la encontraríamos si existiera mala fe.

La nulidad de los actos se presenta cuando el acto celebra con vicios del consentimiento, y lo priva de efectos retroactivamente, claro está si no afecta derechos de terceros de buena fé y podríamos decir que el saneamiento tiene una similitud a la nulidad, toda vez que la mala fé también es un vicio del consentimiento y si alguien vende algo que no es de su propiedad, la venta es Nula, Art. 2269 del Código Civil, y al igual que la rescisión esto sólo se presentaría en la mala fé.

El hecho ilícito, se caracteriza por ser una acción contraria a la ley o la moral social, y desde luego anula cualquier efecto de un contrato que lo tenga por finalidad principal y al imponer la obligación de reparar los daños engendra una responsabilidad civil.

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres"

Así vemos que el artículo 8° del ordenamiento Civil establece:

"Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario"

La sanción del acto ilícito en sentido estricto, es la nulidad, de acuerdo con estos preceptos legales.

Pero hay que advertir que cuando por la ejecución del acto se cause un daño a otro, se comete un acto ilícito que a la vez, lesiona a particulares.

La nulidad no sería la sanción adecuada, porque el efecto dañoso del acto ya se ha producido; es necesario entonces, que el autor de ese acto, repare el daño causado.

En este evento, nace la responsabilidad civil, a cargo del autor o autores de él (21)

(21) Salindo Garfias Ignacio, Derecho Civil, Editorial Porrúa, S. A. quinta edición, México, 1980, pág. 133

En suma, cualquier violación de una norma jurídica que cause daño a otra, es un hecho ilícito fuente de obligaciones.

El problema de los hechos ilícitos y de la responsabilidad civil es importantísimo.

Casi todos los autores nos señalan dos clases de responsabilidad, la contractual y la extracontractual.

En toda clase de responsabilidad se requiere de la existencia de tres elementos fundamentales que son:

- a) La culpa o el hecho
- b) Daño o perjuicio; y
- c) Vinculo de causalidad entre culpa, hecho y daño

Lo anterior no supone que dejemos de reconocer las diferencias específicas de la responsabilidad extracontractual, que es cuando el carácter de la norma transgredida es una norma de observancia general, por lo que el origen de esta obligación es la violación de una ley y no del contrato.

A contrario sensu, la responsabilidad contractual, es la proveniente de la transgresión de una cláusula, de una norma jurídica particular

Nuestro Código Civil, regula por separado estos tipos de responsabilidad y así tenemos que en el artículo 1910, nos dice:

"El que obrando ilícitamente o contra las buenas cos--

tumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima"

Y regulando la contractual tenemos el artículo 2104, Código Civil, que nos dice:

"El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

I. Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;

II. Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 2080

El que contraviene una obligación de no hacer pagará, - daños y perjuicios por el solo hecho de la contravención.

2.- SU NATURALEZA JURIDICA

Al ser el saneamiento una forma de responsabilidad civil, conviene recordar los excluyentes de responsabilidad donde surge la obligación de reparar el daño si la víctima renuncia a ser indemnizado, o si éste se produjo sin culpa del autor, o si procedió de la culpa de la misma víctima pues son principios aplicables al saneamiento, como se advierte del artículo 2140, del Código Civil, donde se indica que el enajenante no responde:

1.- Existe cláusula de no responsabilidad, cuando el adquirente renuncia a ser indemnizado, la eliminación total del saneamiento, sólo es posible cuando el adquirente tie

ne conocimiento de los riesgos.

Se debe de expresar a efecto de que surta sus efectos liberatorios.

2.- Ahora bién si el adquirente no denuncia al enajenante el pleito de evicción se constituye en el culpable principal, ya que éste debe denunciar el pleito de evicción al que la enajenó.

3.- Si la evicción se produce por culpa del adquirente.

4.- Si el adquirente tiene conocimiento, del derecho del que denuncia el pleito de evicción y lo oculta de mala fé al que enajena.

5.- Si la evicción procede de un acto posterior a la evicción, y este acto no es imputable al enajenante.

6.- Otro caso, donde no existe realmente evicción, que es cuando el adquirente transige y no es vencido por sentencia que cause ejecutoria.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1.- Tanto el saneamiento por evicción como el saneamiento por vicios ocultos, son obligaciones traslativas a título oneroso.

2.- La evicción se da cuando el que adquiere alguna cosa es privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

3.- El saneamiento es el derecho que tiene la víctima - que sufre evicción, para que, quién le transmitió el dominio de la cosa del que se ve privada le restituya la prestación - que a su vez recibió y sus accesorios.

4.- La evicción es presupuesto para ejercitar el saneamiento, ya que si no se dá la privación no podemos pedir que se sanee lo que está limpio de vicios.

5.- El saneamiento por evicción proviene de un hecho -- ilícito, toda vez que la conducta del enajenante es antijurídica por no atender en su relación contractual, los cuidados que debe tener para verificar sus propiedades.

6.- Atendiendo que nadie puede vender, sino lo que es suyo, la venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo o mala fe; en tal caso el enajenante se obliga a devolver a elec

ción del adquirente el precio que la cosa tenía al momento de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra - la evicción.

7.- El hecho ilícito es el presupuesto a la responsabilidad civil, y que engendra la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados al adquirente, por tal razón - nos atrevemos a decir que si hay una reparación de daños y perjuicios en el saneamiento por evicción, esto equivale - al hecho ilícito.

+ + +

BIBLIOGRAFIA

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

- 1.- AGUILAR CARRASAL PROFOLO, "Contratos Civiles" Editorial Porrúa, S. A. Septiembre México, 1982
- 2.- PEJERANO SANDOZ MANUEL, "Obligaciones Civiles" Editorial Harla, Primera Edición, México, 1980
- 3.- BETTI EMILIO, "Teoría de las Obligaciones" Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1969
- 4.- BONNECASE JULIEN, "Elementos de Derecho Civil" Editorial Cájica, Puebla, Pue., 1946
- 5.- FORJA SORJANO MANUEL, "Teoría de las Obligaciones" - Tomo II, Editorial Porrúa, S. A. México, 1971
- 6.- BRAVO VALDEZ BEATRIZ y Agustín Bravo González, "Derecho Romano" Segundo Curso, Décima Edición, Editorial Pax-México, Febrero 1984
- 7.- CARPONIER JUAN, "Derecho Civil" Editorial Bosch, Barcelona, 1971
- 8.- CASTAN TORRES JOSE, "Derecho Español Común y Foral" Editorial Reus, Madrid, 1974
- 9.- DE DIEGO FELIPE CLEMENTE, "Instituciones de Derecho Civil" Editorial Artes Gráficas, Madrid, 1959
- 10.- DE PINA VARA RAFAEL, "Derecho Civil Mexicano" Editorial Porrúa, S. A. Cuarta Edición, México, 1977
- 11.- FLORIS MARGARANT S. GUILLERMO, "El Derecho Privado - Romano" Editorial Espigra, Duodécima Edición, México 1983
- 12.- GABERFI LUIS, "Tratado de las Obligaciones" en el Derecho Civil Paraguayo y Argentino, Editorial de -- Palma, Buenos Aires, 1946
- 13.- GALINDO GARRIAS IGNACIO, "Derecho Civil" Editorial - Porrúa, S.A. Quinta Edición, México, 1982

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

- 14.- GIUSEPPE BRANCA, "Instituciones de Derecho Privado" Editorial Porrúa, S. A. México, 1978
- 15.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO, "Derecho de las Obligaciones" Editorial Cájica, Puebla, Pue., Quinta Edi. 1981
- 16.- LEDESMA URIBE JOSE DE JESUS, "La Dación en Pago del Derecho Romano al Derecho Actual" Revista Jurídica del Departamento de Derecho de la U.I.A.- No.9, México, 1977
- 17.- LEFAILLE HECTOR, "Derecho Civil" Editorial Ediar, Buenos Aires Argentina, 1947
- 18.- MONTERO DUHALT SARA, "La Socialización del Derecho en el Código Civil, de 1925, ANAM, México, 1978
- 19.- ORTIZ URQUIDI RAUL, "Derecho Civil Parte General" Editorial Porrúa, S. A. México, 1977
- 20.- PETIT EUGENE, "Tratado de Derecho Romano, Traducción de la novena edición francesa, por José Fernández González, Editorial Nacional, S.A. México, 1971
- 21.- ROJINA VILLEGAS RAPAEI, "Derecho Civil Mexicano" Editorial Porrúa, S.A. México, 1976
- 22.- SANCHEZ MEDAL URQUIZA JOSE RAMON, "La Resolución de los Contratos por Incumplimiento" Editorial Porrúa, S.A México, 1979
- 23.- VENTURA SILVA SABINO, "Derecho Romano" Editorial Porrúa, Quinta Edición, México, 1980

L E Y E S Y C O D I G O S

OBRAS EXTRANJERAS

- 1.- Código Civil Alemán
- 2.- Código Civil Argentino
- 3.- Código Civil Español
- 4.- Código Civil Suizo

- 5.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

- 6.- Código Civil, para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S. A. México, 1989

- 7.- Código de Procedimientos Civiles para el -- Distrito Federal, Comentado y Concordado, - tercera edición, Editorial Porrúa, S. A. México, 1989