



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

“ E. N. E. P. ARAGON ”

292  
2ej.

ANALISIS, CAUSAS Y EFECTOS JURIDICOS DE  
INCUMPLIMIENTO DE LA COMPRAVENTA DE  
INMUEBLES.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :  
MARIO PEREZ TORRES

TEJIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## CAPITULO I

## HISTORIA HISTORICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

A.- ROMA.....	1
B.- FRANCIA.....	3
C.- ESPAÑA.....	8
D.- MEXICO.....	13

## CAPITULO II

## GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

A.- CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA.....	18
B.- LAS PARTES.....	21
C.- ELEMENTOS DE ASISTENCIA.....	24
1.- CONSENTIMIENTO.....	25
2.- OBJETO.....	26
D.- REQUISITOS DE VALIDEZ.....	27
1.- CAPACIDAD.....	27
2.- AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD.....	30
3.- LICITUD EN EL OBJETO MOTIVO O FIN.....	31
4.- FORMALIDAD QUE LA LEY ESTABLECE.....	34
E.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	37
F.- TIPOS DE COMPRAVENTA EN RAZON AL OBJETO.....	45
1.- LA VENTA DE COSA LITIGIOSA.....	45
2.- LA VENTA DE BIENES PERTENECIENTES A INCAPACITADOS.....	47
3.- LA VENTA DE BIENES DEL PODER PUBLICO.....	50
4.- LA VENTA DE INMUEBLES A EXTRANJEROS.....	53

C A P I T U L O   I I I

LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN NUESTRO DERECHO POSITIVO

MEXICANO

A.-CONCEPTO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.....	56
B.-LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	57
C.-DIVERSAS FORMAS DE COMPRAVENTA EN RAZON AL OBJETO.....	60
1.-COMPRAVENTA DE BIENES DE INTERES SOCIAL.....	60
2.-COMPRAVENTA DE BIENES PERTENECIENTES A INCAPACITADOS...	61
3.-COMPRAVENTA DE BIENES LITIGIOSOS.....	68
4.-COMPRAVENTA DE BIENES SUJETOS A GRAVAMENOS REALES.....	72
D.-ELEMENTOS DE EXISTENCIA EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES.	78
1.-CONSENTIMIENTO.....	80
2.-OBJETO.....	82
3.-REQUISITOS DE VALIDEZ.....	86
1.-CAPACIDAD.....	86
2.-AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD.....	88
3.-LICITUD EN EL OBJETO MOTIVO O FIN.....	93
4.-FORMALIDAD QUE LA LEY ESTABLECE.....	94
F.-OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.....	100
G.-OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.....	111
H.-TIPOS DE COMPRAVENTA EN RAZON A SU MODALIDAD.....	115
1.-LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.....	116
2.-LA COMPRAVENTA EN ABONOS.....	121
3.-LA COMPRAVENTA CON FACTO DE PREFERENCIA.....	126
4.-LA COMPRAVENTA CON FACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PER SODA.....	129

## C A P I T U L O I V

### CAUSAS Y EFECTOS JURIDICOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES.

A.-INCUMPLIMIENTO DE LA COMPRAVENTA.....	132
B.-CONCEPTO.....	143
C.-VICIOS OCULTOS.....	145
D.-INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR.....	150
E.-INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR.....	155
F.-DE LA CULPA.....	159
G.-DEL DOLO.....	162
H.-DEL CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.....	165
I.-EFECTOS ENTRE LAS PARTES.....	171
1.-ACCION DE REDUCCION DEL PRECIO PARA EL COMPRADOR.....	173
2.-ACCION DE CUMPLIMIENTO.....	175
3.-ACCION DE RESCISION DE PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS....	180
4.-DERECHO DE RETENCION DEL PRECIO EN CIERTOS CASOS PARA EL COMPRADOR.....	182
5.-DERECHO DE RETENCION DE LA COSA PARA EL VENDEDOR.....	189
6.-DERECHO DE PREFERENCIA EN CUANTO AL PRECIO PARA EL -- VENDEDOR.....	194
7.-EFECTOS PARA CON TERCEROS.....	196
8.-ANALISIS DE UN CASO CONCRETO.....	197
APENDICE.....	214
CONCLUSIONES.....	220
BIBLIOGRAFIA.....	231

## GENERALIDADES.

La compraventa de bienes inmuebles, en cuanto a su incumplimiento, en el presente trabajo de tesis, reviste muchos aspectos importantes como contrato prototipo en la creación de derechos y obligaciones y solo mencionare algunos de ellos al efecto de crear el interes en el lector para leer el presente trabajo.

En el primer capitulo, hablo de la compraventa a partir del derecho Romano cuya característica principal es la de celebrar la compraventa y para que surtiera efecto era necesaria la traditio por lo que importaba mas la posesión que la propiedad, en el Derecho Frances la compraventa reviste la siguiente característica, transfiere la propiedad de una cosa por el mero consentimiento de las partes, no siendo necesario la entrega material para que surta efectos, en España adopta la tendencia del sistema Romano y por ultimo nuestro sistema se apega al Derecho Frances al no ser necesario la traditio para transmitir la propiedad, ya que opera por el mero consentimiento.

El capitulo segundo es mas amplio al hablar de la compraventa, toda vez que se tocan temas importantes como el concepto el cual se debe entender como el acuerdo de voluntades por el que uno de las partes se compromete a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a pagar por ella un precio cierto y en dinero, asi tambien como que debe entenderse por partes, hablo del consentimiento y objeto como elementos de existencia, ahora bien los requisitos de validez cuando un contrato ya existe son: a) capacidad; b) ausencia de vicios en la voluntad;

c) lícitud en el objeto motivo o fin y d) formalidad que la ley establece. Una vez que el contrato ya está surtiendo efectos mencio- no las obligaciones que han contraído tanto comprador como vende- dor y por último los tipos de compraventa en razón al objeto cita- ndo la venta de cosas litigiosas la cual es factible siempre que- aparezcan inscritos en el registro de la propiedad, para estar ex- centos de daños y perjuicios o incluso haciéndose en el mismo con- trato constar tal situación, por otra parte la venta de bienes de- incapacitados solo serán válidas si se hace con la anuencia del Juez familiar, estará afectado de una nulidad relativa y por últi- mo los bienes sujetos a gravámenes reales que tratándose de inm- uebles deben inscribirse en el registro de la propiedad, siendo to- do lo que se menciona en el capítulo segundo.

En el tercer capítulo lo refiero exclusivamen- te a la compraventa de inmuebles en nuestro Derecho Positivo Méxi- cano, hablando de los puntos mencionados en el párrafo anterior -- referido exclusivamente a los inmuebles, la única diferencia es -- que hablo de la compraventa en razón a su modalidad como lo son - a) con reserva de dominio; b) en abonos; c) con pacto de preferen- cia y d) con pacto de no vender a determinada persona.

Por último hablo de las causas y efectos del incumplimiento en la compraventa de inmuebles, entendiéndolo por cau- sas voluntarias a los vicios ocultos, la culpa, el dolo y por cau- sas externas el caso fortuito y fuerza mayor. Los efectos son sãli- citar el cumplimiento de la compraventa o en su caso la rescisión además de la retención de la cosa para el vendedor, retención del precio para el comprador, acción de reducción del precio para el comprador, terminado con el análisis de un caso concreto exp 1118/O.

## RESENA HISTORICA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

### A.- ROMA.

Se puede apreciar que la compra venta en la Epoca Romana, tenía las características siguientes:

1.- " No era un contrato traslativo de dominio toda vez que daba lugar a una obligación de entregar, así-- como en los derechos modernos Aleman y Austriaco, en cambio los derechos Franceses e Italiano disponen que el consentimiento -- respecto del objeto y del precio trasladan de una vez, el dominio. El Derecho Mexicano no parece colocarse al lago del Romano y Aleman.

2.- En el Derecho Romano sólo obligaba al - vendedor a trasladar la posesión y no necesariamente la propiedad del objeto del contrato, admitiendo el Derecho Romano la posibilidad de una venta de cosas ajenas, remediando la anterior- actitud mediante la figura de la evicción y del saneamiento.

1 Floris Margadant, Guillermo. Derecho Romano. P.401.

2 Floris Margadant, Guillermo. Op. Cit. P. 401-405.



En cambio, el Derecho Mexicano dispone que-  
"Nadie puede vender si no lo que es de su propiedad".

3.- El precio debía pagarse en dinero. Si se pagaba en bienes o servicios, ya no era una compra venta, si no un contrato innominado.

El precio debía reunir los siguientes requi-  
sitos:

a).- Consistir en dinero.  
b).- Ser fijo, es decir, determinado ó fá-  
cilmente determinable.

c).- Ser verdadero, es decir acorde al va-  
lor del objeto que se lo daba en el comercio en ese momento.

d).- Ser justo, o sea que la compra venta -  
no se hiciera por menos de la mitad del precio justo".<sup>(1)</sup>

#### LOS DEBERES DEL COMPRADOR Y DEL VENEDOR.

Los deberes del comprador eran los siguien-  
tes:

a).- "Pagar el precio convenido, si el com-  
prador hubiera recibido ya la mercancía, el retraso en el pago -  
del precio causaba intereses moratorios legales.

b).- Recibir la cosa comprada, en caso con-  
trario, incurrió en mora creditoria.

#### LOS DEBERES DEL VENEDOR ERAN LOS SIGUIENTES:

a).- Guardar la cosa en su poder desde el --  
momento de la compra venta hasta el de la entrega, respondiend-  
o la culpa leve, y a fortiori, de la grave y del dolo.

b).- Transmitir al comprador 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 ).

Los deberes del vendedor encontraban su sanción en la actio empti. Además en caso de evicción, podía proceder según el caso, la actio autoritatis o la actio ex stipulatio duplae". (2)

#### B.- FRANCIA.

Siguiendo con los antecedentes de la compraventa, ahora le toca a Francia exponer las características esenciales de la compra venta.

" En el tiempo de Pothier - que inspiró al Código Napoleón se sostuvo, escribe Rogina Villegas, que la compraventa no era traslativa de dominio por sí sola. Sin la tradición, pero se reconoció que esta podía ser simbólica o ficta. Sin embargo, ya autores contemporáneos de Pothier, sostenían antes del Código Francés, que la compraventa por sí sola transmitía la propiedad.

El Código Napoleónico, la obligación de entregar la cosa será por sólo el consentimiento de los contratantes. Hará al acreedor propietario y podrá a su cargo aquélla desde el instante en que haya debido entregarsele aún cuando no se

3 Dr. Luis Muñoz. La compraventa P.7

4 Dr. Luis Muñoz. Op. Cit. P. 7.

haya verificado la traditio. A no ser que el deudor sea moroso en entregarla y cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de éste último".<sup>(3)</sup>

"Será perfecta ( la venta ) entre las partes y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, - respecto del vendedor, desde el momento en que se convenga en la cosa y en el pago, aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo.

El artículo 1138 antes transcrito se encuentra en el Código Napoleón a propósito de las obligaciones de dar y conforme al artículo 1136: "La obligación de dar comprende la de entregar la cosa y conservarla hasta su entrega so pena de indemnizar los daños y perjuicios al acreedor".<sup>(4)</sup>

" Para el ordenamiento Francés la obligación de entregar la cosa lleva aparejada la transmisión del dominio, pues perfeccionándose por el sólo consentimiento, hace al acreedor propietario, pero el dominio lo adquiere no sólo en el momento mismo del contrato, como lo dice el artículo 2014 del Código vigente, sino desde el instante en que haya debido entregarsele. Aún cuando materialmente no se haya verificado la traditio o entrega material.

De esta virtud se acepta una traditio virtual, simbolica jurídica ó ficta." <sup>(5)</sup>

A partir del Código Civil Frances, toda enagenación de cosas ciertas y determinadas, implica. La transmisión de la propiedad por efecto directo o inmediato, sin necesidad de la traditio.

" En el Código Civil Frances se declara que las enajenaciones de cosas que no estan determinadas individualmente, no transmiten la propiedad, sino que es menester que la cosa se haga cierta y simbolica, ficta ó juridica. En efecto la mejor forma de identificar la cosa con conocimiento del acreedor es por la entrega material; éste seria el medio más adecuado. -- Pero existen otros medios: Determinarla simbolicamente, cuando el acreedor recibe cierto simbolo, por ejemplo las llaves del local donde se encuentra la mercancía; o fictamente cuando el acreedor, confiesa haber recibido la cosa antes de que se le haya entregado o bien juridicamente, cuando la ley reputa entregada la cosa en ciertos casos por ejemplo, cuando se hace entrega de los títulos a través de estos cuatro medios, entrega real, ficta, virtual o juridica llegamos al principio del Código que dice "determinar la cosa con conocimiento del acreedor". (6)

" En el sistema frances al Código Civil establece por sus artículos 711 y 1138 que la propiedad se transmite por el sólo efecto de la convención, que por sí mismo confiere al comprador un ius in re, y que el artículo 1583, refiriéndose precisamente a la compraventa declara, que "ella es perfecta entre las partes, y la propiedad se adquiere de derecho -- por el comprador respecto del vendedor, desde que haya acuerdo sobre la cosa y el precio, aunque la cosa todavía no haya sido entregada ni el precio pagado". (7)

---

5 Idem P.7.

6 Idem P.8.

Por ello se dice que en el derecho frances la venta es "translativa de dominio".

"Pero estizándose que la eficacia del simple consentimiento en la transmisión puede ser fuentes de fraudes gravísimos y considerándose que la traditio no es suficiente garantía para los terceros, porque no siempre es conocida, el sistema actual del derecho frances hace estos distintos: A).- Tratándose de cosas inmuebles, la propiedad se transfiere con relación a las partes por la sola convención pero para que sea eficaz respecto de terceros es necesaria su inscripción o transcripción en el Registro de la Propiedad artículo 1140 Código Napoleón. - B).- Tratándose de cosas muebles su propiedad se transmite por el sólo efecto de la convención como dice el artículo 711 y 1133 tanto en las relaciones de las partes como respecto de terceros artículos 1141 y 2279; tratándose de créditos que se ceden o vende por un precio, sucesión-venta es oponible a los terceros a partir de la notificación al deudo. Cedido a partir de su aceptación por acto autentico, según lo prescribe el artículo 1690 del Código Civil Frances." (8)

" En el Código Napoleón, el contrato es un medio eficaz para la transmisión del dominio por sí sólo, respecto de cosas ciertas y determinadas; es decir, la propiedad se transfiere como consecuencia a directa e inmediata del con-

7 Idem P.9-10

8 Idem P.9-10

trato, sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnidad más como ocurría en el Derecho Romano". (9)

" Una larga evolución prepara este principio moderno que llega a formularse en el Código Napoleón en términos semejantes a la fórmula aceptada por nuestros ordenamientos que dicen así: En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad se opera por efecto directo e in mediato del contrato, sin necesidad de tradición, ya que sea na tural o simbólica ( artículo 2014)". (10)

" En el principio enunciado nuestro Código habla de "enajenaciones de cosas ciertas y determinadas". Conviene, pues limitar su alcance. No es el contrato por sí sólo un medio eficaz para la transmisión del dominio para toda clase de bienes, sino únicamente para los individualmente determinados. Para los que no están individualmente determinados rige el principio Romano de la traditio real, simbólica o ficta". (11)

Por esto el artículo 2015;

" En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transfiere sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor".

"Para esto es necesario recurrir a la entrega material, que es el medio más perfecto para identificación de la cosa, manifiesta que ya la conoce, dándose por recibido,-

9 Regina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano P 310,311, - 312, 313.

10 Regina Villegas, Rafael. Op. Cit. P.

11 Idem P. 312.

o por último, a la entrega simbólica, que también tiene los mismos efectos de la tradición real." (12)

"La discusión acerca de que si la compra-venta es no traslativa de dominio, tanto en Francia como en México puede considerarse definitivamente liquidada porque los únicos argumentos que hay para sostener la no transmisibilidad del dominio por virtud de la compra-venta se basan en la definición del contrato y esta es una interpretación incorrecta, puesto que debemos relacionar la definición con otros preceptos del Código Civil que claramente demuestren el efecto traslativo de la compra-venta". (13)

#### C.- ESPAÑA.

"En el artículo 1445 del contrato de compra-venta al decir que por él ' uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto y en dinero o signo que lo represente' , desprendiéndose las consecuencias siguientes:

1.- Que através de él se descubre la esencia sinalagmática de la convención, pues que la obligación que son -signa que no son todas pero si las esenciales, actúan las unas-- como causas de las otras.

2.- Que también se expresa la naturaleza-- consensual del tipo, según se anuncia en la frase' se obliga' , - que utiliza premeditadamente el texto, cuyo enfoque queda corro-

12 Idem P.313

13 Lozano Morieja, Francisco. Contratos P 101.

borado; además por el terrinante precepto del artículo 1450, con arreglo al cuál "la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos si ubiere convenio en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ahí lo una ni la otra se hayan entregado".

3.- Que, en cambio, no aparece en la definición de esencia propia del contenido del contrato que estudiamos puesto que del concepto legal no se infiere en que sentido se entrega la cosa. Esto plantea el interesante problema de determinar la naturaleza jurídica de la compra-venta, que estudiaremos a continuación. De momento sólo diremos que esta entrega, a pesar del silencio de la Ley, tiene una substancia traslativa, y que es el cause jurídico através del cuál se opera la transferencia dominical de la cosa, que es a lo que en puridad se obliga el vendedor<sup>(14)</sup>

"Resumiendo las anteriores consideraciones - podemos definir de buen el contrato de compra-venta, aceptando la definición del Código con los aditamentos necesarios, diciendo que es "aquél contrato por cuya virtud una persona se obliga a entregar a otra una cosa con la finalidad de transmitir, a cambio de - que esta entregue un precio cierto en dinero o signo que lo represente".<sup>(15)</sup>

EL PROBLEMA DE LA EFICACIA TRASLATIVA DE ESTE CONTRATO.

"Ha sido este uno de los problemas mas trascendentes dentro del estudio jurídico del contrato de compra-venta,

(14) Furg Peña, Federico. Tratado de Derecho Civil Español. P

(15) Furg Peña, Federico. Op Cit P.



aunque hoy en día la cuestión va perdiendo importancia por la labor unificadora que lleva a efecto en este sentido, la doctrina legal.

A este respecto debemos distinguir tres partes

a).- Sistema del Derecho Romano.- En éste derecho se observa un punto firme que no encuentra embajes ni incertidumbres. El vendedor sólo se obliga a entregar la cosa vendida sin que esa entrega tenga otra significación que la que envuelve contenido más simple; es decir la dación material del objeto del contrato. Una vez entregado el vendedor respondía sólo de la --- quieta y pacífica posesión de la cosa. No se operaba pues una -- transferencia dominical; el contrato no es traslativo de dominio- esto se debió en sentir de CASSAN y los tratadistas franceses, a que había cosas (como los predios provisionales) no susceptibles de dominio, y personas (como los peregrinos), que no podían adquirir ese derecho; y, sin embargo, la función económica de la venta exigía que fuera accesible a todos y pudiera recaer sobre todos los bienes.

El sistema era evidentemente defectuoso, y -- por ello se observa ya, en las postrimerías de aquel derecho, las tendencias a ir dotando al contrato de una propia eficacia traslativa, concediendo en este sentido derechos al comprador que podía ejercitar por medio de la actio empti.

b) Sistema de los derechos franceses e Italiano

La doctrina científica de estos países- posiblemente impulsada por los escritores defensores de la doctrina del derecho natural- dota la compra-venta, iure proprio, de una pla

na virtualidad traslativa. El contrato por sí, sin necesidad de tradición alguna, confiere el desplazamiento del dominio y por su mismo otorgamiento el comprador adquiere la propiedad de la cosa.

c).- Sistema generalmente seguido por las Legislaciones.- En la mayoría de los sistemas legislativos se organiza la compra-venta con un matiz típicamente consensual, pero con finalidad traslativa. Es decir el transferimiento del dominio, no se opera con la misma compra-venta, pues que sólo existe una obligación en este sentido. El vendedor no transfiere si no que se obliga a transferir: El comprador, Excontractu, no recibe el dominio, si no que tiene derecho a que a su favor se verifique la "transmisión". (16)

"Esta obligación se consigna unas veces en el mismo cuerpo legal, como ocurre en el Código Germánico y otra se establece por la doctrina y jurisprudencia, bien en proceso de señalamiento de los requisitos del contrato, bien a través de una interpretación amplificadora de la obligación de entrega de la cosa, como ocurre en el Derecho Español. En nuestra Patria, pues, el contrato de compra-venta no transfiere, por sí, el dominio; pero produce en contra del vendedor la obligación de transferirle, fenómeno que tendrá vida a través de hecho de la entrega; una de las obligaciones del vendedor es la de la entrega: El contrato de compra-venta que ha cumplido cuando las partes independie

(16) Idem P.

(17) Idem P.

ntemente de las obligaciones particulares exigidas en la conven-  
ción desarrollan una conducta de satisfacción recíproca, através de  
de las obligaciones siguientes:

1.- Por parte del vendedor.- Aunque las partes  
en este contrato aparezcan situadas económicamente en condiciones  
de paridad.- parece como si el Legislador se fijara preferentemen-  
te en el vendedor, consecuentíndolo como principal responsable del  
vínculo, ello puede tener una explicación en el hecho que el deber  
del comprador es particularmente simplista-entrega del precio.- -  
en cambio, la primordial obligación del vendedor-entrega de la co-  
sagon todo el contenido que después veremos-puede envolver situa-  
ciones jurídicas difíciles de precisar sea de ello lo que fuera,-  
lo cierto y verdad es que el Código dedica a las obligaciones de  
este 28 artículos; y las del comprador en sólo 6."(17)

CONSERVAR Y CUSTODIAR DILIGENTEMENTE LA COSA QUE SE HA OBLIGADO  
ENTREGAR.

"Los artículos 1468 y 1094 se infiere la obli-  
gación que tiene el vendedor de conservar la cosa debida con la  
diligencia propia de un buen padre de familia", pues se trata de  
afinitiva de una aplicación especial de los principios generales  
que disciplinan las obligaciones de dar. Este deber- presupuesto-  
necesario del fundamental del vendedor, consiste en la entrega de  
la cosa.

ENTREGAR AL COMPRADOR LA COSA VENDIDA.

El vendedor al celebrar el contrato de compra-  
venta, se obliga a la entrega de la cosa vendida es decir a pro-  
porcionar el pase jurídico de la cosa vendida a la disponibilidad-  
disponibilidad del comprador. Esta entrega no es un simple dar; -

es algo más. Es de dar que tiene en su fondo una sustancia traslativa ya que es el cause jurídico a través del cual se verifica el trasferimento del dominio. Como dice un autor, en aquéllos sistemas legislativos, en los que la traslación de dominio en la compra-venta se verifica por el mismo contrato, la entrega es el simple hecho que pone el comprador en la posibilidad material de ejercer sus derechos dominicales. Pero en nuestra Legislación que no transfiere la propiedad por el simple consentimiento, la entrega es el consentimiento se dice el expediente a que se acude para provocar el traspaso del dominio, es, en estos sentidos --- concordante el artículo 1095 del Código Civil al decir que el acreedor no adquiere el derecho real sobre la cosa hasta que le ha sido entregada.

Al fenómeno jurídico de la entrega se le puede quitar la sustancia traslativa cuando se incorpora al contrato el pacto de reserva de dominio en este caso se transfiere la sola entrega material de la cosa; pero del vendedor se reserva se reserva el dominio de la misma hasta el completo precio del pago siendo muy practico en la vida comercial sobre todo en la venta de las máquinas de cocer, escribir etc. "(18)

D.- MEXICO.

" Los Godigos Mexicanos.- En el Código Civil de 84 en los artículos 1436 (que equivale al 1138 del Código Civil FRANCÉS) dispone que en las enagenaciones de cosas ciertas y determinadas la transmisión de la propiedad se verifica por

(18) Idem.

mero efecto del contrato el 2818 que dispone que desde que la venta es perfecta y obligatoria para las partes. De acuerdo con otros artículos que cita, la cosa pertenece al comprador, y el precio al vendedor, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho y por último, el artículo 2831 que establece la nulidad de la venta de cosa ajena.

Estengo que nuestro Código Civil vigente la compra-venta es también traslativa de dominio simplemente por su naturaleza porque si fuera por su esencia no podríamos explicar la compra-venta con reserva de dominio, ( es discutible) ya que no es un contrato puro y llano, además el efecto del cumplimiento de la condición retrotrae los efectos." (19)

"La definición que dan los Códigos de 1820 y 1884 respecto de la compra-venta, recuerdan a la Romana, ya que expresan que el vendedor se obliga a entregar la cosa; la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo convenio en la cosa y en el precio, aunque la cosa no se haya entregado ni se haya 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 al vendedor la entrega de la cosa a garantizar la evicción y el saneamiento de vicios; se declarará nula la venta de cosas ajenas y nadie puede vender si no lo que es de su propiedad artículo 2811, 2818, 2822, 2850, 2830, y 2831 del Código Civil de 1884 y 1552, 2940, 2950, 2981 Fracción I y 2959, 2958 -- del Código Civil de 1870." (20)

(19) Logano Noriega, Francisco. Op. Cit. F 101

(20) Aguilar Carbajal, Leopoldo, Contratos civiles F 77.

"El Código Civil vigente de 1932. En el artículo 2248 reconoce el efecto traslativo de la compra-venta, pues aunque expresa que el vendedor se obliga a transferir la propiedad, no dice que la trasfiere, artículo copiado del 1322 del Código Civil Argentino, que sigue el sistema de seguir la traditio, el artículo 2248 reconoce al contrato la virtud de transmitir la propiedad, como uno de sus efectos.

De lo antes expresado se llega a la conclusión que la definición de la compra-venta que hace el artículo 2248, del Código Vigente se refiere al efecto obligatorio del contrato; pero el otro precepto, al artículo 2014 estatuye el efecto traslativo de propiedad para las cosas ciertas y determinadas.

Se critica al Código que no se refirió, en la definicional efecto traslativo y se le tilda de incompleta.

A mi juicio, no la merece, ya que en la compra-venta de géneros es necesaria la traditio para la transferencia de la propiedad, según el artículo 2015, y en la definicional del contrato deben comprenderse ambas hipótesis. Lo más que podría hacerse sería diferenciales."<sup>(21)</sup>

"Para el ordenamiento Francés una obligación de entregar la cosa lleva aparejada la transmisión del dominio, - después perfeccionándose por el sólo consentimiento, hace al acreedor propietario, pero el dominio lo adquiere no al momento mismo del contrato como dice nuestro artículo 2014, del Código vigente

21 Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. P77

22 Dr. Muñoz. Luis, La compra-venta 18.

si no desde el instante en que haya debido entregársele, aún cuando materialmente no se haya verificado la tradición o entrega material. De esta suerte se acepta tradición virtual, simbólica, jurídica o ficta.

A partir del Código Civil Francés, toda enagenación de cosas ciertas y determinadas, implican la transmisión de la propiedad por efecto e inmediato, sin necesidad de la tradición; este principio se consagra en el Código Civil Mexicana de 1870 y en el artículo 1436 de 1884; las enagenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin depender de la tradición ya sea natural ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público.

En el Código Civil Francés se declara que las enagenaciones de cosas que no están determinadas individualmente no transmiten la propiedad, si no que es menester que la cosa se haga cierta y determinada con consentimiento del acreedor. También principio pasa a nuestro Códigos de 1870 y 1884 así como el vigente, que en su artículo 2015 dice: "En las enagenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se trasfiere si no hasta el momento que la cosa se haga cierta y determinada con consentimiento del acreedor." También este principio pasa a nuestros Códigos de 1870 y 1884. así como el vigente, que en su artículo 2015 dice: "En las enagenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se trasfiere si no hasta el momento que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor". (22)

"En los Códigos de 1870 y 1884 lo mismo en el vigente la cosa debe ser cierta y determinada con conocimiento del acreedor para que hasta en ese momento se opere la trasmisión de la propiedad, pero esta expresión "determinar la cosa con conocimiento del acreedor", es la equivalente a traditio real, simbólica, ficta o jurídica. En efecto, la mejor forma de identificar la cosa con conocimiento del acreedor es por la entrega material— éste sería el medio más adecuado, Pero existen otros medios: Determinar simbólicamente, cuando el acreedor recibe cierto símbolo por ejemplo, las llaves del local donde se encuentra la mercancía o fictamente, cuando el acreedor confieza haber recibido la cosa antes de que se la haya entregado; o bien, jurídica ente cuando— la ley reputa entregada la cosa en ciertos casos, por ejemplo, — cuando se hace entrega de los títulos. Esto viene siendo la frase o principio "determinar la cosa con conocimiento del acreedor".<sup>(23)</sup>

" Al tenor del Código vigente habra compra— venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero artículo 2248."<sup>(24)</sup>

23 Dr. Huñoz, Luis. Op Cit P 8.

24 Idem P 8.



## GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

## A.- Concepto de la compra-venta.

"Nuestro Código Civil define con acierto la compra-venta como el contrato por el que "uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero" artículo 2248. (1)

"Aunque inspirada en el Código Civil Argentino (Artículo 1322: 'habrá compra-venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero'), sin embargo, difiere de dicho ordenamiento en dos puntos: a) Incluye en la definición la venta de derechos, según lo pretenda la doctrina (Dossierand, si bien el punto de terminología cabe hacer notar que en este último caso lo que propiamente se transfiere es la titularidad sobre los derechos (res incorporales, q. vae tangi non possunt); y b) suprime de la definición la obligación del comprador de recibir la cosa sin que ello signifique que tal obligación no exista en la compra-venta, pues efectivamente tiene el comprador la de recibir la cosa, porque de no hacerlo recurri en la (mora accipiende), artículo 2292.

Hacerca de esta doble modificación, cabe también una referencia a la noción respectiva del Código Civil Alemán, artículo 443: 'En el contrato de venta el vendedor se obliga a entregar la cosa vendida al comprador y a procurar la propiedad; El vendedor de un derecho se obliga a procurar este--

1 Código Civil para el Distrito Federal. F.

2 Sánchez Medel, Ramón. de los contratos Civiles P 149.

derecho al comprador, y si este derecho autoriza la posesión de una cosa, a entregársela. El comprador se obliga a pagar al vendedor el precio convenido y a recibir la cosa vendida', con el que concuerda nuestra legislación en cuanto que comprende también la venta de derechos, pero discreta en lo que hace a incluir como esencial obligación del comprador de recibir la cosa. "(2)

" Obedece esta última discrepancia a que haya ocasiones en que no existe el rigor una verdadera sustitución de la cosa. Cuando se trata de venta de derechos si estos no autorizan a la profeción de una determinado cosa; y también cuando se trata de una venta de cosas que ya obran en poder del comprador o que continúan poseyendo el vendedor ya no como dueño, si no bajo otro título (Arrendatario, comodatario, depositario, etc), o sea en los supuestos, respectivamente de la "traditio brevi mano y del llamado 'constituto posesorio'.

Se ha pretendido censurar la definición legal de nuestro Código Civil alegando que ilógicamente se inspira en el Código Civil Argentino donde a diferencia del nuestro se exige la entrega de la cosa para la transmisión de la propiedad en la compra-venta, de la cual no se requiere por el legislador Mexicano, dado que nuestro Derecho Civil " La transmisión de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica" (2014).

3 Sánchez Medel, Ramón, Op. Cit P149

4 Idem.

Carece de razón este reproche cada vez que nuestro derecho civil al igual que en el Frances, existe la compra-venta a cargo del vendedor la obligación de entregar la cosa, pero sin que tal entrega sea necesaria para transmitir la propiedad de la cosa vendida; por ello, en el Derecho Frances y en el nuestro el riesgo o el peligro de la cosa lo corre el comprador desde el momento en que se perfecciona el contrato, porque a partir de entonces se transmite generalmente, por virtud de este, (esto no ocurre, por excepción en la venta con reserva de la propiedad, en la venta de generos, en la cosa de venta de cosa futura en la cosa futura, en la venta de la cosa alternativa y en la venta bajo condición). En tanto que en el derecho argentino y en el Derecho Aleman dicho riesgo o peligro lo corre el comprador hasta que recibe la cosa." (3)

"En suma, la definición legal del Código Civil fué aceptada con venenplacito al publicarse el proyecto del Código Civil (Borja Soriano en el Foro, 2, IX, abril a junio de 1978- Páginas 200). Y tiene esos tres aciertos a) comprende en la venta de cosas y derechos; b) menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca pueden faltar en la compra-venta: La de transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y la de pagar el precio cierto y en dinero; y c) pero no se mencionan -- aquellas obligaciones que aunque ordinariamente dimanar de la compra-venta, pueden faltar en ellas, tales como la obligación de entregar y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derechos, así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario." (4)

## B.- LAS PARTES.

"La compra-venta surge de dos declaraciones del contenido volutivo provenientes de dos efectos distintos, dan dose prestaciones recíprocas. La doctrina moderna sostiene que -- parte es una esfera de intereses que pueden corresponder a un sujeto o una pluralidad de sujetos.

No es lo mismo persona o sujeto que parte; -- y es que una esfera de intereses pueden pertenecer a una o varias personas y suele decirse entonces que la parte descompuesta o compleja, y también subjetivamente plurisima, cuya declaración de -- contenido volutivo sera un comportamiento o conducta;

Las partes estan respecto de un contrato o negocio en relación de reciprocidad, de aqui que se llame contraparte a la persona o conjunto de personas que se contraponen a la -- parte.

Es indudable que las partes necesitan posterior capacidad física y síquica; que los intereses han de estar sometidos a su poder; y como quiera que el ordenamiento jurídico lógicamente debe haber elevado a la categoría de normas, las de cultura los efectos que atribuya al negocio seran congruentes con la función típica de aquellas normas le asignan. He aqui porque la eficacia vinculante y legitimize o legitimadora de las declaraciones y manifestaciones la establecen preceptivamente las partes pues -- tienen poder para ello, dentro de ciertos limites negativos y ciertos positivos, ya que pueden reglamentar sus intereses disponien-

do para lo futuro. Por eso afirmamos que las declaraciones y manifestaciones privadas son constitutivas y dispositivas.

Por lo que se refiere al Derecho Civil Mexicano, no se puede olvidar que en la exposición del motivos del anteproyecto del Código Civil para el distrito y territorios sedices: 'La doctrina orientadora de éste libro (el de las obligaciones), sustituye el principio fundamental de la autonomía de la persona para obligarse y disponer de sus bienes como mejor le parezca por una norma menos metafísica e individualista, cual es la sujeción de la actitud humana a los imperativos ineludibles de interdependencia y solidaridad creadas por la división de trabajo y la comunidad de necesidades'.

Es indudable que las personas que otorgan la compra-venta se llaman partes y que los efectos se producen respecto de ellas, si bien excepcionalmente, puede producirlos respecto de terceros.

La compra-venta nos ofrece dos partes, esferas o centros de intereses: El comprador y el vendedor. Empero la noción en parte no debe identificarse con el de persona o sujeto singular ya que toda parte negocial se puede componer de una persona o de una pluralidad de sujetos, y desde luego puede definirse como un centro de intereses que puede corresponder a un sujeto o una pluralidad de sujetos y así vemos que los condominios que vende la cosa común son una parte plurisima, esto es, integralmente adquirieron una cosa, ello origina una copropiedad.

Una cosa es la enagenación de la parte indivisa cuya disposición corresponde al propietario y otra que el con

dominio pueda vender la cosa entera, la cual ni la persona en su totalidad, ni de ella puede disponer en parte.

El vendedor debe satisfacer al comprador que ignoraba la comunidad, los prejuicios e intereses que resulten de la anulación del negocio, y debe aplicarse para este supuesto las normas generales sobre la venta de la cosa ajena.

La nulidad de la venta hecha por el condomi-  
nio puede quedar a cubierto o consolidada si el negocio es ratifi-  
cado por los otros condóminos, y si el condominio que enajeno lle-  
ga a hacer sucesor universal o singular de los otros condóminos. Si  
el condominio llega a hacer propietario exclusivo del todo o parte  
de la cosa común a consecuencia de petición, la venta será válida  
y quedará total o parcialmente consolidada." (5)

## C.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA

"La compra venta, como todo contrato, necesita satisfacer ciertos requisitos para existir de acuerdo con lo que dispone el artículo 1794: " Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato". Ahora bien; - la compra-venta, como contrato que hemos clasificado de bilateral, es, que engendra obligaciones recíprocas, tiene un doble objeto, -- puesto que la compra venta, engendra la obligación principal a cargo del vendedor consistente en transmitir el dominio de la cosa o transferir la titularidad del derecho tiene, como un primer objeto, la cosa o el Derecho, ya que la cosa y el derecho son los objetos de la obligación del vendedor. Pero como el contrato de compra venta engendra -- también obligaciones para el comprador, necesitamos precisar cuál es -- el objeto de la obligación del comprador: Este se obliga a pagar un -- precio cierto y en dinero. Este es el segundo objeto del contrato de -- compra venta." (6)

"Disponen los artículos 2248, 2249: "Abra 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 ella un precio cierto y en dinero".

Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria -- para las partes cuando han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho." (7)

"Hay dos elementos de existencia respecto del contrato de compra venta: Consentimiento y Objeto, con la particularidad de que este último, ya que la compra venta es un contrato bilateral, es doble; - la cosa o el derecho respecto de la obligación del vendedor y el precio respecto de la obligación del comprador. Vamos a referirnos a cada

(6) Dr. Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos Pág. 106.

(7) Código Civil para el Distrito Federal F. 393

(8) Dr. Lozano Noriega, Francisco. Op. Cit. F. 106.

Uno de los elementos de existencia."(8)

### 1.-CONSENTIMIENTO.

"¿Qué cosa es el consentimiento en el contrato de compra venta? Es el acuerdo de voluntades entre comprador y vendedor, respecto de la celebración de ese contrato de compra venta con sus efectos - traslativos de dominio; consentimiento que abarca, necesariamente, los objetos del contrato; es decir comprador y vendedor se ponen de acuerdo en que éste enagenara, transmitira el dominio, la propiedad de la cosa o del derecho a favor del comprador quien a su vez, transferirá - la propiedad del precio al vendedor. En esto es en lo que consiste el consentimiento en el contrato de compra venta.

Respecto del consentimiento podremos plantearnos las siguientes preguntas: 1.- ¿Qué debe de abarcar el consentimiento en la compra venta? 2.- ¿Qué elementos no necesita comprender necesariamente el consentimiento?

Respecto de la primera pregunta, el consentimiento debe consistir precisamente en el acuerdo de voluntades respecto de la celebración del contrato de compra venta, con su efecto traslativo de dominio y referirse precisamente a los objetos de compra venta: La cosa o el derecho respecto del comprador. Ahora bien; no habrá consentimiento - si las partes no se han puesto de acuerdo; es decir, si sus voluntades no concurren en relación con la celebración del contrato de compra venta, ejemplo: a y b, puede celebrar un contrato traslativo de dominio sobre una cosa x; la voluntad de a, es en el sentido de transmitir la propiedad de la cosa x, precisamente artículo de compra venta. La voluntad de b, es recibir la transmisión del dominio de la cosa x, pero a título no de compra venta sino de donación. No hay consentimiento porque-

(2) Idea  
(7) Idea



no hay acuerdo de voluntades. El consentimiento también puede no existir porque no existe el acuerdo de voluntades respecto del objeto uno de los contratantes entiende celebrar el contrato de compra venta respecto de la cosa x; el otro entiende celebrar el contrato que tenga por objeto la cosa dos... En relación al precio podemos decir lo mismo. Si a, vendedor entiende que el precio es la suma x, y b, comprador, se entiende que el precio es una cantidad diferente, no hay consentimiento porque no existe ese acuerdo de voluntades que debe necesariamente extenderse a los objetos del contrato.

En segundo lugar, el consentimiento debe abarcar las modalidades a las que se sujeta el contrato. Podemos concebir la existencia de un contrato de compra venta liso y llano, pero podemos también concebir la existencia de ese contrato sujeto alguna modalidad, plazo, condición o cualquiera de las modalidades a que pueden sujetarse las obligaciones. Si el consentimiento no abarca la modalidad, se entiende que el contrato de compra venta sera liso y llano."(9)

## 2.- Objeto

"Debemos estudiar por separado el objeto de contrato de compra venta a).- La cosa, respecto de la obligación del vendedor ( o el derecho); y b).- El precio, respecto de la obligación del comprador.

¿Qué requisitos debe satisfacer la cosa o el derecho para que pueda hacer objeto del contrato de compra-venta? Dispone en relación con la pregunta plantada arriba, el Código Civil, en el artículo 1825 que " la cosa objeto del contrato debe: 1.- Existir en la naturaleza. 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3.- Estar en el comercio". (10)

Vamos a examinar previamente cada una de estas exigencias respecto del objeto de los contratos. "

## D.- REQUISITOS DE VALIDEZ.

En el capítulo anterior se puso cuáles son los elementos que un contrato requiere para existir, y se vieron en microscopio jurídico.

Pero no es suficiente, también, yase a dicho, que un acto exista, sino que precisa además de requisitos para producir sus efectos.

Anoté también que los actos jurídicos, conductas humanas - reflejan la propia naturaleza del ser humano, y sufren al igual que éste un desarrollo, que va desde su concepción y nacimiento hasta su extinción.

El ser humano después de concebido, nace; pero no le basta nacer para desarrollar la plenitud de su vida. Necesita de algunos -- requisitos o características para desenvolverse y cumplir sus propósitos.

Cuando un ser humano nace sin brazos o presenta alguna otra malformación, es hombre o mujer, pero seguramente no podrá realizar una vida normal. Un ser que nazca idiota, tampoco alcanzará su desarrollo y vida normal; puede también nacer y a las pocas horas fallecer.

Así también los contratos, no basta que presente sus elementos de existencia: precisan además de requisitos para alcanzar su validez y producir sus efectos "normales." (11)

## 1.- La Capacidad.

"En el contrato de compra-venta, la capacidad del vendedor es diferente a la capacidad del comprador.

El vendedor requiere una capacidad especial o sea una capacidad específica, de tipo personal relacionada con el bien o cosa, objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien; ya que si no

(11) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones P.244

(12) Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles P.

proprietario no se podría transmitir el dominio, que es una de las características de este contrato.

El comprador, por el contrario no requiere sino de una capacidad general por ser a él, a quien se le transmitirá la propiedad -- bien...

Si el objeto del contrato no es propio del vendedor se es -- ta presencia de la figura conocida como "Venta de cosa ajena".

La venta de cosa ajena es nula..." (2270), pero el contra -- quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere -- vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendi -- (2271).

La Suprema Corte de la Justicia de la Nación, a establecido -- la compra venta de cosa ajena es nula y no inexistente.

Compra venta de cosa ajena, La venta de cosa ajena es nu -- no inexistente, porque si bien es verdad que la Ley establece como -- requisito esencial para la existencia de todo contrato, el consentimien -- de las partes contratantes, en el caso no puede decirse que falte di -- requisito, puesto que existe el consentimiento del vendedor de rea -- er la compra venta, si bien se trata de un consentimiento otorgado por -- no propietario, además de que se trata de un contrato que produce una -- de importantes efectos que si fuera inexistente, no sería posible -- inar".

(Quinta Época, Suplemento de 1956, página 111, n.d., 8225. -- lina F. de Parkman 4 votos).

En toda legislación en que se reconozca y garantice el de -- do de propiedad, el contrato de compra venta de cosa ajena, por consi -- der un hecho jurídico contrario a disposiciones de orden público, debe

considerarse como nulo, con nulidad absoluta.

Acorde a esta conclusión la compra venta de cosa ajena. a) no es susceptible de conformación... b).- La puede hacer valer todo interesado, especialmente el propietario del bien o sus causahatientes... c) Por último no prescribe la acción para hacerla valer, aunque el adquirente pueda Usucapir la cosa.

Por otra parte, ambas partes contratantes deben tener capacidad de goce para la celebración del contrato y para que puedan, en especial el comprador ser titular de los derechos que emanan del contrato.

Ejemplo: Un extranjero no tiene capacidad de goce para ser titular de los derechos de propiedad de un bien inmueble ubicado en zona prohibida, estando afectado de una nulidad absoluta si se celebra el contrato.

Para celebrar el contrato de compra venta por su propio derecho, las partes deben tener capacidad de ejercicio. Si una de las partes o ambas no tienen capacidad de ejercicio y comparece personalmente a la celebración del contrato éste estará afectado de nulidad relativa artículos 450, 2228, 2230, y relativos del Código Civil.

Ejemplo: El tutor no puede comprar para sí ni para sus ascendientes, conyuge, hijos o hermanos, por consanguinidad o afinidad, los bienes de su pupilo; si lo hace, la venta es nula y el acto será suficiente para que se le remueva (569)." (12)

## 2.- Ausencia de Vicios de la Voluntad.

"Como ya se ha analizado con anterioridad, el contrato necesita de elementos de existencia y una vez estos, de requisitos de validez, los cuales ya hemos desglosado con antelación, dentro de los segun- dos se vio que para el que el acto valga es necesario se cumpla con las formas prescritas por la Ley, y que tenga un objeto, motivo o fin lícito.

Fero además es indispensable que las voluntades que inter- gran el consentimiento no sufran vicio alguno, esto es, que ninguna de - las voluntades que intervienen en la formación del consentimiento, es- tén viciadas pues basta que una sola de ellas este para que el consenti- miento resulte igualmente viciado.

Se puede entender por vicio, la realización incompleta o - defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institu- ción.

De manera clásica se catalogan como vicios de la voluntad al error, al dolo, y a la mala fé, la violencia y la lesión.

Error.- Es una creencia sobre algo del mundo exterior, que está en discrepancia con la realidad." (13)

## 3.- Ausencia de Vicios en el consentimiento.

"Los vicios del consentimiento, son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan. De lo anterior se desprende -- que, cuando uno de los llamados vicios no sólo daña el consentimiento; - sino que lo suprime, deja de ser vicio, para constituir una falta de con- sentimiento.

13) Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones I. 271 y 14) Sarrera y Valencia, Op. Cit. 3.

En los contratos se requiere que las personas como sujetos de derecho, manifiesten un consentimiento ~~exento~~ de vicios, ya que tales circunstancias pueden invalidar y de hecho invalidan el contrato lo que origina su nulidad, y la calificación de esa nulidad será la relativa.

Tradicionalmente se han considerado como vicios del consentimiento al error, al dolo, a la lesión, y a la violencia.

1.- El error. El error es el conocimiento equivoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia, porque esta es una falta de conocimiento.

Para que el error pueda considerarse como un vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe de caer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

1.-El error puede referirse a las calidades o composiciones físicas de la cosa considerada en sí misma; a las calidades o funcionalidad de la cosa referida el uso o utilización que desee darle el sujeto; o a la identidad de la persona que el contratante en aquéllos contratos que se celebran en atención a las calidades del sujeto.

.- El Dolo. El concepto de dolo, lo proporciona el derecho Mexicano - el artículo 1815, señalando que es cualquier sujestión o artificio que se emplee para inducir a error a mantener en él alguno de los contratantes. En términos generales puede decirse también que el dolo es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así, mantener la voluntad de una persona en la formación de un contrato.

.- La Violencia. En el artículo 1819, indica que: " hay violencia cuando se emplea violencia física o amenazas que importe el peligro de perder

la vida, la honrra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado" para determinar si una persona a celebrar un contrato.

La violencia cuando se convierte en una fuerza física y irresistible, configura ya no un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él.

La violencia en sí o el temor que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del acto.

4.- La Lesión. La lesión es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en un estado de suma ignorancia, notoria experiencia o extrema miseria, en la celebración de un contrato, consistente en proporcionar al otro contratante un lucro excesivo en relación a lo que él por su parte se obliga. La Ley da al perjudicado la acción de nulidad del contrato por el plazo de un año, o de ser está posible, la reducción equitativa de la obligación artículo 17.

... No debe confundirse con el error, la violencia o el dolo, toda vez que ... En virtud de que la lesión es el perjuicio sufrido por un contratante como consecuencia de su ignorancia, y la experiencia o miseria habiendo una desproporción entre las partes... (14)

2.- Licitud en el objeto motivo o fin.

" El objeto, o sea la conducta manifestada como una prestación o como una obtención, debe de ser lícita además de posible y así mismo el hecho, como contenido de la prestación, también debe ser lícito.

no es posible hablar de la licitud referida a la cosa, como contenido de la prestación legal, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas sino que la conducta referida a esas cosas es la que puede ser lícita o no, según esté acorde o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa.

Ahora bien, esa conducta deber de ser lícita y en ese sentido debe entenderse el objeto lícito.

También los motivos y fines del contrato deben de ser lícitos, es decir que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo o prohibitivo.

Los motivos son las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Los motivos que una persona pueda tener para contratar, -- con móviles, internos, personales de cada parte contratante y que a menudo son desconocidos, no sólo para los terceros sino que escapan aún al otro contratante y por ende, cuando éstos son ilícitos rara vez pueden demostrarse esa circunstancia.

Los fines son las intenciones de destino último en que pretenden utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Debido al elemento subjetivo que implican esta figuras, es la mayoría de las cosas en que existe un motivo u fin ilícitos, es muy difícil lograr que se declare nulo el contrato.

El motivo determinante o los móviles, pueden, sin embar-



go, estar expresamente declarados en el contrato o conocer fehacientemente por determinadas circunstancias o porque haya una relación directa entre lo preceptuado por la norma y el contenido del contrato y, en este caso, es cuando por darse a conocer a terceros (inclusive M.F.) puede ser declarada fácilmente su nulidad.

Ejemplo: Un par de personas celebran una Compra venta de un inmueble en la playa, uno la utilizará para un burdel y el otro con el dinero de la compra dedicarlo al Narcotráfico."<sup>(15)</sup>

h.- Formalidad que la Ley establece.

"En los contratos de compra venta de bienes muebles la Ley no exige una manera especial para que se exteriorice el consentimiento y por lo tanto la forma para el contrato es libre y no impuesta.

El contrato de compra venta de bienes muebles puede celebrarse en escritura pública, en documento privado, con o sin testigos, en forma verbal, o por actos o circunstancias que necesariamente supongan ese consentimiento. De lo anterior se desprende que el contrato de compra venta respecto de bienes muebles sea un contrato consensual, en oposición a formal (2316).

Los contratos de compra venta respecto de bienes inmueble a cambio, son formales, en virtud de que la Ley siempre exige una formalidad determinada e impuesta para su validez.

El principio general respecto a la forma en los contratos de compra venta de bienes inmuebles, es que deben constar en escritura pública. (2320).

Las excepciones a esa regla general, son las siguientes:

A.- Si el valor convencional (o sea el que señala las partes de común acuerdo) no excede de 365 veces salario mínimo general, la compraventa respecto de bienes inmuebles, puede celebrarse en escrito privado ante los testigos y ratificadas las firmas de otorgantes y testigos, ante notario, ante Juez de Paz o ante el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 78 de la actual Ley del notariado para el Distrito Federal, establece que si el valor del inmueble excede de treinta mil pesos, según avalúo bancario que se practique, el contrato deberá celebrarse en escritura pública, sin embargo, no la Ley mencionada ni el Código Civil exigen que se practique avalúo bancario para la celebración de la compra venta, por lo que si las partes no toman en cuenta los valores de avalúo, el contrato debe celebrarse con escritura pública si el valor convencional excede de 365 veces el salario y sólo si toman en consideración el valor del avalúo, podrá celebrarse en documento privado si no excede de treinta mil pesos, y como no existe ninguna derogación o los requisitos de testigos y de certificación de firmas, en todo caso si el contrato se celebra en documento privado, deberá ser ante dos testigos y ratificadas las firmas de los otorgantes y de los testigos en la forma señalada.

• Si el contrato lo celebra el departamento del Distrito Federal, como condador, respecto de terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, y el valor no excede de la cantidad que resulte de multiplicar por tres mil seiscientos cincuenta el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en la época en que se celebre el contrato, éste puede otorgarse en escrito privado sin los requisitos de testigos y de certificación de firmas (2317); y

• Respecto de bienes inmuebles que estén inscritos en el Registro Público.

blico de la propiedad, cuyo valor no exceda de 365 veces el salario mínimo general para el distrito federal, si la compraventa se celebra al contado puede otorgarse mediante constancia por escrito puesto por las partes contratantes en el certificado de propiedad que el registro tiene la obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. La ratificación se hará ante el Registrador quien deberá cerciorarse de la identidad de las partes, de la autenticidad de las firmas y que se cubran los impuestos originados por la operación, y a continuación hará una nueva inscripción de propiedad en favor del comprador, cancelando el antecedente" (15)

### B.- Obligaciones de las partes.

#### Las obligaciones del vendedor.

a).- "Conservar la cosa mientras se entrega. La compra venta es un contrato consensual en oposición a real, lo que significa que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes sin necesidad de tradición, por lo tanto puede existir validamente un contrato de compra venta sin que se entregue la cosa en el momento de su celebración.

Si la cosa no está entregada antes de la celebración del contrato y no se entrega en ese momento, nace como consecuencia del contrato la obligación de conservarla mientras entrega.

La razón lógica de adquirir un bien, es para gozar y disponer de él en los términos en que lo permita la ley (830) 887 y siguientes), y no podría usarlo y gozarlo en forma plena sino tiene su poder material. Baste es el fundamento lógico de la obligación del vendedor de entregar el bien y si tiene la obligación de entregarlo debe tener, por consecuencia, la obligación de conservarlo mientras lo entrega.

El Código Civil impone al vendedor en forma expresa esta obligación en la última parte del artículo 2284, relacionados con los que regulan al contrato de depósito 2516, 2522.

Si el vendedor conserva en su poder la cosa vendida, tiene la obligación de guardarla para restituirla cuando se la pida el comprador y responde de los daños que sufra por su malicia y negligencia.

Además la Ley establece la presunción que la pérdida o deterioro de la cosa en poder del vendedor se produce por su culpa (2016) y por lo tanto lo hace responsable por su valor y por los daños y perjuicios causados (2017).

El vendedor debe tener un cuidado "Ordinario" 2292 en el cuidado y conservación de la cosa mientras no la entregue y en tanto el comprador no se constituya en mora en recibirla, ya que si se da este supuesto, el vendedor queda relevado de este cuidado ordinario y sólo será responsable del dolo o de la culpa grave.

b).- Entregar la cosa. Esta obligación está consignada expresamente en los artículos del 2283 al 2292 del Código Civil.

Puede considerarse que la razón de ser motivo determinante y primordial de éste contrato, es que el comprador obtenga la posesión de la cosa, objeto del contrato, para que éste en posibilidad efectiva de usar y gozar de ella, haciendo ejercicio así de sus derechos de propietario, aún cuando lo hagan con las modalidades y limitación que fijan las Leyes.

Desde el punto de vista jurídico, existen varias formas de regular la entrega de la cosa,

La real o normal, que es la entrega material o sea el poner al comprador en posesión del bien.

La llamada "Constitutum possessorum", que consiste en el hecho de que continúe en posesión, pero ya no en concepto de propietario, sino por otro título jurídico, como el de arrendatario, de comodatario o de usufructuario.

La posesión simbólica cuando el vendedor entrega "las llaves del lugar o sitio donde se hayan almacenados o guardados" los bienes vendidos.

En relación a esta obligación del vendedor de entregar la cosa

debe de precisarse las cuestiones relativas al momento y al lugar en que debe de efectuarse la entrega y determinar que es lo que debe entregarse y como debe hacerse.

La regla de aplicación general debe entregar la cosa en el lugar, en el tiempo y en el modo convenidos.

Se puede validamente celebrarse un contrato de compra venta en que el vendedor al momento de perfeccionarse entregue la cosa y sin que se pacte expresamente el momento, el lugar y el modo de entrega y es entonces cuando la ley suplirá esta falta de acuerdo señalado como, -- donde y cuando debe cumplir con esta obligación (2249).

a).- El lugar... El vendedor debe entregar la cosa en el lugar que se perfecciona el contrato.

b).- El tiempo... El vendedor está obligado a entregar la cosa cuando reciba el precio o cuando se lo solicite el comprador... si el vendedor la conserva, sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario, el cual tiene la obligación de entregar la cosa en el momento en que se lo pida el depositante.

c).- El modo. El vendedor debe entregar precisamente lo que contiene el contrato y no está obligado el comprador a recibir otra aunque la que se pretenda entregarle sea de mayor valor (2012), y lo debe entregar en el estado en que se hallaba al perfeccionamiento del contrato (2288), con todos sus frutos, producidos desde ese momento ; con los rendimientos, acciones y títulos de la misma cosa. Respecto de bienes inmuebles si se designaron los linderos, el vendedor debe entregar lo que en ella se comprenda aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato (2290), y si se hiciera la venta-

a precio alzado, sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la resolución. Aunque en la entrega ubiere falta o exceso (2261).

c).- Garantizar las cualidades de la cosa. Esta obligación la contiene el artículo 2283 fracción II, del Código Civil y obliga al vendedor a responder por los vicios ocultos de la cosa vendida.

Por vicios o defectos de la cosa, debe entenderse aquellas características que hacen una cosa impropia para el uso a que naturalmente está destinada o el uso que las partes hayan pactado en el contrato, y para que proceda la responsabilidad del vendedor se requiere que tal vicio o defecto sea precisamente oculto, es decir, que no éste a la vista, que no lo conozca el comprador y que exista en el momento de la celebración del contrato.

Si tales vicios están a la vista, si se dan con posterioridad a la celebración del contrato o si los conoce el comprador o los debe conocer por ser un perito en razón de su profesión u oficio, no responde de ello el vendedor (2143).

Ante la existencia de vicios o defectos ocultos de la cosa vendida la Ley da al comprador la acción de resolución del contrato con el pago de los gastos que hubiera hecho o la acción estimatoria o "Quantum minoris", para que se les rebaje el precio en una cantidad proporcional al vicio, a juicio de peritos, (2144); sin que pueda variar la acción intentada una vez ejercitada una de ambas (2146), y estableciendo una prescripción de seis meses a partir de la entrega de la cosa (2149).

Si el vendedor conocía los vicios y el comprador opta por la resolución del contrato o la cosa perece a consecuencia de los mismos, debe indemnizar también de todos los daños y perjuicios originados al comprador. (2147).

d).- Responder del saneamiento en caso de evicción. Esta obligación la consigna el artículo 2120 del Código Civil, indicando que --- quien "Enajena está obligado a responder de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato".

Se entiende por evicción toda privación parcial o total de -- una cosa como consecuencia de una sentencia ejecutoriada en razón de un derecho anterior a la adquisición (2119) y por saneamiento, la indemnización que debe el enajenante al adquirente que a sufrido evicción.

La indemnización a que esta obligado el vendedor si el comprador sufre evicción, se determinará, se determinara en atención a su buena o mala fé.

Si el vendedor procedio de buena fé estará obligado a devolver el precio que recibio por la cosa, los gastos causados por el contrato -- si fueron satisfechos por el comprador, los gastos originados al comprador en los juicios de evicción y de saneamiento, y el valor de las mejoras útiles y necesarias siempre que la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe (2126).

Si el vendedor procedio de mala fé, tendrá las obligaciones -- consignadas para el enajenante de buena fé, pero con las agravaciones siguientes: 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; satisfará al comprador el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa, y pagará daños y perjuicios -- (2127). El artículo 2140), señala los casos que el enajenante no responde por la evicción.

e).- Responder de los daños y perjuicios que sufre el comprador, como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por ac--



os jurídicos suyos sufra el comprador.

Cualquier perturbación que hiciera el vendedor al comprador con posterioridad a la venta, sin tener una justificación jurídica, --- constituiría un hecho ilícito y por lo tanto esta obligado a indemnizar al comprador por los daños y perjuicios que sufre por ese concepto (1910)

f).- Pagar impuestos. El vendedor está obligado a pagar el impuesto sobre la renta por la utilidad que obtenga al enajenar un bien, tomando en consideración el precio de adquisición. Respecto de bienes inmuebles, cuando la operación se celebra en escritura pública, --- Notario que intervenga, tenderá la obligación de liquidar y entregar el impuesto, en los términos de los artículos 97, 99, 103 y relativos a la Ley del Impuesto sobre la Renta y su reglamento.

g).- Pagar, salvo convenir en contrario, la mitad de los gastos de escritura y registro (2263)." (16)

#### Las Obligaciones del Comprador.

.- "Pagar el precio. Esta obligación se encuentra consignada específicamente en el artículo 2248 del Código Civil.

El precio debe ser pagado por el comprador al vendedor en el lugar, tiempo y modo convenido y sólo a falta de pacto expreso de las partes, deben aplicarse las normas supletorias que establece la Ley.

.- Lugar. El artículo 2294 señala que a falta de acuerdo entre las partes, el comprador debe pagar el precio en el lugar que se entregue la cosa. Respecto al lugar de entrega de la cosa, ver el apartado correspondiente, en las obligaciones del vendedor.

1).- Tiempo. Sino convinieron nada las partes respecto al tiempo en que debe pagar el precio al comprador, debe hacerlo cuando se le entregue la cosa y lo debe pagar de contado, esto es inmediatamente (2294 y 215).

1).- Modo. El comprador debe pagar el precio en dinero como regla general, aunque también puede considerarse compraventa la operación por la que se adquiere la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, cambio de una contraprestación que puede consistir parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, siempre y cuando la parte de numerario sea igual o mayor de la que se pague con el valor de la otra cosa, y no sea, si la parte numerario o sea el dinero fuera menor, él contrato se llama de permuta (2248 y 2250).

Si existe duda sobre el cuál de los contratantes debe entregar primero, deberán uno y otro hacer el depósito en manos de un tercero. (2295)

1.- Pagar intereses. Esta es una obligación eventual y en general, por las operaciones de contado no se originan intereses.

El comprador esta obligado a pagar intereses sobre el precio pactado, en los siguientes casos: Si se demora en el pago del precio en los terminos antes asentados; si se ha recibido la cosa y se ubiere conenido sobre el pago de esos intereses (2296); Si se ha recibido la cosa esta presenta frutos o rentas, mientras no se cubra el precio (2296) y se hubiere constituido en mora en los supuestos establecidos en los artículos 2104 y 2105 (2296).

Si se otorgo un plazo al comprador para pagar el precio sin estipular intereses, no tiene obligación de pagarlos, ya que se presume que en función al plazo consedido se aumentó el precio de la venta; pero si el plazo para el pago del precio se concede con posterioridad a la celebración del contrato, el comprador si está obligado a pagar intereses sobre

la cantidad adeudada salvo convenio contrario (2297 y 2298).

c).- Si el comprador se obligó a transferir la propiedad de otra cosa - además de numerario tendrá respecto de aquella, todas las obligaciones que le corresponden al vendedor.

d).- Pagar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, en los términos de la Ley de la materia.

e).- Pagar, salvo convenio en contrario, la mitad de los gastos de escritura y registro .

f).- Recibir la cosa. En derecho Mexicano no existe consignada la obligación del comprador de recibir la cosa y sólo lo obliga la Ley a indemnizar al vendedor por los gastos que éste haga por el alquiler de los recipientes o continentes en que se contenga lo vendido, si se constituye en mora de recibir y el vendedor queda descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa y sólo responde del dolo y de la culpa grave, (2292); pero la Ley no da acción de resolución al vendedor si el comprador se -- constituye en mora de recibir la cosa." (17)

## 1.- La venta de cosas litigiosas.

## Cosa litigiosa.-

...permítala su venta en los siguientes términos " la venta de cosa o de derecho litigioso no está prohibida; pero el vendedor que no declaró la circunstancia de allanarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando además sujeto a las penas impuestas al delito de fraude". El Código Civil vigente contiene una disposición igual (2272) y reproduce el mismo principio tratándose de la hipoteca al permitir que se sujeten a dicho gravamen los bienes litigiosos, siempre que la demanda origen del pleito haya sido registrada o que se haga constar la circunstancia relacionada con la naturaleza de dichos bienes para que el acreedor la conozca. Dice así el artículo 2898 fracción VI "No se podrá hipotecar: Los bienes litigiosos, al no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente o si se hace constar con el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito".

" Cosa litigiosa.- Es litigiosa la cosa desde el momento en que ante los Tribunales se discute alguna relación de propiedad sobre la misma. Debe notarse, sin embargo, que si bien la cosa es realmente litigiosa para las partes desde el momento en que el litigio se entabla puede no serlo, no obstante, desde ese mismo momento respecto de terceras personas. La Ley hipotecaria, en su artículo 42, concede el derecho de pedir anotación preventiva en el registro al que demandará en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o instinción de cualquier derecho real, y siendo el demandante en todo caso el que naturalmente a de tener más interés en que se conozca la actualidad litigiosa de la cosa sobre que recae el litigio, es indudable que la Ley, con la disposición citada a tutelado lo suficiente de ese interés al darle medios para que pueda ser conocida de todo el mundo la contienda judicial.

"Si el demandante hace uso de su derecho y obtiene la anotación, la cosa será litigiosa para todos, puesto que este carácter resultará del registro: Si no lo hace, los terceros que sobre esa cosa contrate, podrán ignorar la existencia del litigio, cuyo resultado definitivo ningún perjuicio les puede parar en tal caso .

La consideración, pues, de lo que el registro de la propiedad aparenta, dará la clave del criterio con que abra de estimar las consecuencias de la venta de la cosa litigiosa. (Manresa, abcit, t.º págs. 32 y 33), en relación con la compra de las cosas litigiosas, debemos distinguir en nuestro derecho la diversa situación relativa a los muebles y a los inmuebles.

Conforme al artículo 2272 del Código Civil vigente: "La venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida, pero el vendedor que no declaró la circunstancia de haberse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre de evicción, quedando además, sujeto a las penas respectivas.

De lo anterior el comprador de cosas muebles que conozca su condición de litigiosas este a las resultas del juicio, precisamente por adquirirlas en tales condiciones o bien, sufra de todas maneras las consecuencias relativas a la evicción, si el vendedor no declaró que se tratará de bienes en litigio, -lo que evidentemente supone- para que jurídicamente pueda ser privado de la cosa -que el legislador admite tal consecuencia aún cuando el comprador ignore que adquirió un bien sujeto al litigio.

De acuerdo con el artículo 3007 del Código Civil vigente ya no es posible admitir esa tesis respecto de inmuebles... Siguiendo la opinión de Manresa, se estima que para que la cosa sea litigiosa respecto de un tercero debe o hacerse constar la existencia del litigio en el contrato de compra venta, o bien debe inscribirse la demanda respectiva, "...caso contrario no resultaría perjudicado." (18)

2.- La venta de bienes pertenecientes a incapacitados.

La Ley, por razones especiales que veremos en cada caso, señala expresamente una serie de incapacidades especiales de Derecho; Unos casos para celebrar el contrato de compra venta en calidad de vendedor; ...--

A).- Incapacidades específicas para vender.

El Código legisla sobre estas incapacidades en los artículos 1358, 1359 y 1360, que se refiere respectivamente a las "ventas entre esposos", "entre padres e hijos o pupilos y tutores o curadores", y a las "ventas por menores incapacitados".

1).- Compra venta entre cónyuges.- ...Ellos no pueden celebrar "entre sí" el contrato de compra venta ...

Dispone el artículo 1358: " El contrato de compra venta no puede tener lugar entre marido y mujer, aunque hubiese separación judicial de los bienes de ellos".

Esta prohibición se justifica por: la necesidad de evitar que los esposos puedan perjudicar a los terceros acreedores; Evitar que pueda perjudicar a sus herederos legitimarios con ventas simuladas o donaciones reciprocas disfrazadas; La necesidad de evitar que pueda perturbarse el orden del matrimonio, por conflictos de intereses entre ellos... El temor a los abusos de imprudencia de parte de uno de los esposos o del otro.

Excepciones.- ... 1).- Cuando los esposos estuvieran divorciados.

2).- Cuando uno de los cónyuges compra un bien del otro, -- en venta realizada públicamente por mandato judicial.

La violación a esta regla tiene como sanción la nulidad absoluta y manifiesta de la venta, por tratarse de una incapacidad de derecho fundado en razones de orden público.

... La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aún sin petición de parte, cuando aparece manifiesta en el acto...

2).- Ventas a los hijos o pupilos bajo guarda.- La segunda excepción al principio general de la capacidad para vender, es decir, la segunda incapacidad específica para vender, está señalada en el artículo 1359 que dispone: "Los tutores, curadores y los padres, no pueden - bajo ninguna forma, vender bienes suyos a los que están bajo su guarda patria potestad.

Existe en tales casos, por expresa disposición de la ley, una específica "incapacidad de derecho del vendedor", y su razón y fundamento son manifiestos, pues como expresa Machado... Los menores e incapacitados no tienen voluntad, y permitir tales ventas sería dar lugar a explotaciones y abusos por parte de tutores curadores o padres -- inescrupulosos y sin sentimientos.

Sanción.- Si se infringe la prohibición del artículo 1359 la venta es nula, de nulidad absoluta, como enseñan Jegovia, Yerena y Salvat, por aplicación de los artículos 1047, 1043, como en el caso de la venta de esposos.

3).- Ventas por menores emancipados.- La tercera excepción a la regla general de la capacidad para vender se refiere a los menores emancipados y está señalada en el artículo 1360 que dispone: "los menores emancipados no pueden vender sin licencia judicial los bienes raíces suyos, ni los de sus mujeres o hijos".

"Menores emancipados" Son las personas de uno u otro sexo - menores de edad, es decir menores de veintidos años cumplidos, pero mayores de catorce años si son varones y menores de doce años si son mujeres, que han contraído matrimonio con la autorización necesaria que es la de sus padres o tutores o la del juez a falta de aquella.

En cuanto a los bienes del menor emancipado por que con la emancipación él entra en la disposición usufructuo y administración de esos bienes, y cesan los poderes y derecho del padre para usufructuarlos y administrarlos y los poderes del tutor para administrarlos.

Pero la adquisición de ésta última capacidad, la referente a los bienes, no es absoluta por el contrario, la Ley le limita en diversos sentidos, teniendo en cuenta que el emancipado puede ser un menor de sólo catorce o doce años de edad y que sería peligroso permitirle a tan corta edad comprometer su patrimonio, su porvenir y el de su familia... "El menor emancipado no puede ni vender ni comprar, ni celebrar contrato alguno que no le éste expresamente permitido", en caso contrario si se ejecutan llevan en sí una nulidad absoluta.

El artículo 135 señala una serie de actos que los menores emancipados no pueden realizar sin autorización del Juez: Vender o hipotecar bienes raíces de cualquier valor ni títulos, de la deuda pública ... etc.

La expresa prohibición de vender, que fija el artículo 360, no es pues, sino una repetición de aquellos principios del artículo 135, con la particularidad de que se extiende la prohibición a los bienes raíces de la mujer o de los hijos del menor emancipado. Por lo demás la prohibición se refiere solamente a la venta y ninguna disposición los prohíbe a los menores emancipados comprar bienes raíces, siempre que el acto no implique contraer deudas de más de quinientos pesos." (19)



- La venta de bienes del poder público.

... "El dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y sólo podrá hacerse concesiones por el Gobierno Federal a los particulares o sociedades civiles o comerciales constituidas conforme a las Leyes Mexicanas... Tratándose del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólido, líquidos o gaseosos, no se expedirán concesiones y la ley reglamentaria respectiva determinará la forma en que la Nación llevará las explotaciones de esos productos.

Los bienes inalienables a que se refiere el citado artículo constitucional, origine una incapacidad para vender y, en el caso de violarse la prohibición correspondientes, estimamos que habrá una inexistencia, pues la venta tendría un objeto jurídicamente imposible, o estar el bien fuera de comercio.

Además de lo expuesto, cabe considerar que la enajenación que se realizará por la Nación respecto de bienes inalienables, no podría convalidarse por una ratificación expresa o tácita.

"En la vigente Ley General de Bienes Nacionales, publicada por segunda vez en el Diario Oficial del seis de agosto de mil novecientos cuarenta y cuatro, se declararán también inalienables determinados bienes.

"El artículo segundo enumera los siguientes bienes que constituyen el dominio público de la Federación: I.- Los de uso común - II.- Los señalados en el párrafo IV Y V, del artículo 27 Constitucional - III.- Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público o equiparados a éstos conforme a la presente Ley; IV.- Cualesquiera otros inmuebles declarados por la Ley inalienables e imprescriptibles; V.- Las servidumbres cuando el predio dominante sean algunos de los anteriores; VI.- Los muebles de propiedad Federal que por naturaleza nor-

almente no sean sustituibles, como los expedientes de la oficina y archivos públicos, los libros raros, las piezas históricas o arqueológicas, las obras de arte de los museos, etc.

Conforme al artículo quinto de la Ley que se comenta: Los bienes de dominio público estarán cometidos exclusivamente a la jurisdicción de los poderes federales, en los términos de ésta ley...

Es importante condignar que de acuerdo al artículo 12 de la Ley que se estudia, las concesiones sobre bienes de dominio público no crean derechos reales otorgan simplemente frente a la administración y sin perjuicio de terceros, el derecho de realizar las explotaciones o los aprovechamientos que la Leyes respectivas regulen a condición de que su titular cumpla con las obligaciones que se impongan".

"Según el precepto transcrito no sólo el estado queda incapacitado para enajenar totalmente los bienes de dominio público de la Federación, sino que también se le prohíbe llevar a cabo la constitución de derechos reales sobre los mismos, pues tal acto implicaría una enajenación parcial en cuanto al uso o goce, o bien, un gravamen o restricción de dominio...

"En el Código Civil vigente el artículo 768 dispone, que: A los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la Ley, pero aprovechamientos especiales se necesita concepción otorgada con los requisitos que prevengan las "Leyes respectivas".

... Lo dicho anteriormente para los bienes de dominio público federales aplicable también a los bienes de uso común de los Estados o de los Municipios, pues conforme al artículo 765 del Citado Código son bienes de dominio de poder público los que pertenecen a la federa-

ción, a los Estados o a los municipios, y conforme al 767: los bienes de dominio en poder público se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios.

Respecto a los bienes destinados a un servicio público y a los bienes propios de la federación, estados o Municipios el artículo 70 dispone que los mismos les pertenecieran en pleno dominio, pero que los de uso común serán inalienables e imprescriptibles, mientras no se desafecte del servicio a que se hayan destinados. De aquí la posibilidad de enajenar en ocasiones alguna Vía Pública, si la misma deja de estar destinada a tal efecto...

En cuanto a los estados, el Distrito Federal y D.F., lo mismo que a los Municipios de toda la República, la fracción, del citado artículo 27 Constitucional, les otorga plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos". (20)

- La venta de inmuebles a extranjeros

" Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes -  
 fectos sino sujetándose a lo dispuesto por los artículos 27 de la Consti-  
 tución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en sus Leyes regl-  
 amentarias". En el citado precepto constitucional se dispone lo siguien-  
 te: " Sólo los Mexicanos por nacimiento o por naturalización y las asoci-  
aciones mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras-  
 baldías y sus accesiones, o para obtener concesiones de explotación de mi-  
 neras, aguas o combustibles, minerales en la República Mexicana. El Esta-  
 do podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que con-  
 vengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales  
 respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protecció-  
 n de sus Gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en ca-  
 da de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bie-  
 nes que hubiere adquirido en virtud del mismo. En una franja de cien Hilo-  
 tros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por  
 ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre  
 tierras y aguas" (artículo 2274).

El precepto constitucional fué adicionado por decreto publicado -  
 en el Diario Oficial de la Federación del dos de diciembre de mil nove-  
 cientos cuarenta y ocho, entro en vigor desde el día siguiente así: "El  
 Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los princii-  
 os de la reciprocidad, podrá a juicio de la Secretaría de Relaciones  
 conceder autorización a los Estados Extranjeros para que adquieran, en  
 lugar permanente de la residencia de los poderes federales, la pro-  
 piedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo-  
 sus embajadas o legaciones.

La Ley organica de la fracción I del artículo 27 Constitucional, -  
 onulgada en el Diario Oficial de la Federación del veintiuno de enero

de mil novecientos veintiseis, ... Se les impide ser socios de sociedades Mexicanas que adquieran tal dominio en dicha zona artículo 1.

El artículo 2, permite a los extranjeros formar parte de sociedades mexicanas para la adquisición de los bienes mencionados, dentro del territorio de la República... Pero tratándose de sociedades "mexicanas que posean fincas rústicas con fines agrícolas no podrá concederse dicho permiso, cuando la adquisición a que se refiere de a los extranjeros un cincuenta por ciento o más del interés total de la sociedad, sólo se permite poseer estos derechos a los extranjeros que los adquirieron antes de que se entrara en vigor esta Ley. En las personas físicas hasta que mueran y en las morales hasta diez años... el artículo 16 del reglamento de la repetida Ley Orgánica estatuye que: "La declaración de la nulidad que establece el artículo 8 de la Ley será hecha por los Tribunales Federales competentes a petición del Ministerio Público, quien obra por instrucciones de la Secretaría de Relaciones. En todo caso se oír al respectivo interesado".

Se presenta- escribe Rogina Villegas.- El problema relativo a la posible ratificación de los contratos de compra venta o adquisición de tierras o aguas que celebraren los extranjeros fuera de la zona prohibida, sin haber obtenido previamente el permiso de la Secretaría de relaciones, el cuál, sin embargo, se concede posteriormente. Se ha dicho que aún cuando se trata de un caso de interés público, sancionado expresamente con una nulidad de pleno derecho, al conceder la mencionada Secretaría y permiso respectivo, desaparece ya toda lesión a los intereses del Estado, así como la finalidad ilícita y, por tanto, no abra un interés jurídicamente protegido que pudiera invocar el Ministerio Público en el Juicio de Nulidad". (21)

5.- La venta de bienes sujetos a gravámenes reales.

"Si la venta se hace sin declararse la hipoteca que grava el inmueble, el vendedor es ciertamente responsable de todos los daños que ese gravamen cause al comprador. Pero "cuando el enajenante ubiese declarado la existencia de una hipoteca sobre el inmueble enajenado, esa declaración importa una estipulación de no prestar indemnización alguna por tal gravamen". Por que el legislador a considerad en tal caso la enajenación se hace a riesgo del adquirente y que éste, al estipular el precio, a tomado en consideración el gravamen existente.

En si el acto de la enajenación contiene la promesa -- de garantizar, el enajenante es responsable de la evicción"

Esta última parte del precepto no requiere explicación, -- y sólo debemos agregar que, como dice Borda, lo que el artículo 2105 dispone de la hipoteca es aplicable a los otros derechos reales de garantía; Prenda, anticresis, "arrante, habenturas." (22)

### III.- EL CONTRATO DE INMUEBLES EN NUESTRO DERECHO POSITIVO DE MEXICO.

#### A.- CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES.

Antes de dar el concepto de compraventa de inmuebles, debere hacer una distinción en sentido amplio y en sentido estricto.

Por lo tanto, nuestro código civil da una definición de compraventa en sentido amplio, la cual queda de la manera siguiente: "... Uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa ó de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ella un precio cierto y en dinero"<sup>(1)</sup>  
Art. 1469 C.C.

"La materia de este contrato es muy extensa porque recibe múltiples variaciones, pero en esencia consiste en entregar un bien, a cambio del cual, para que sea precisamente compraventa, tiene que pagarse un precio, al cual debe ser preciso y fijo, es decir, debe de estar perfectamente determinado y consistir en dinero ó moneda del curso corriente que se utilice como si no representativo de la moneda. Si no contiene esos elementos, transferir el dominio de una cosa a cambio de un precio determinado en moneda que no sea en una sociedad, no es compraventa". (2)

De lo anteriormente mencionado, podemos decir que el código civil nos da un concepto de compraventa en for

1.- Código Civil, para el Distrito Federal Ed. Ferrus 1990 p.293

2.- La Ley de México, Curso Elemental de Derecho Civil. p. 187-188.

ma amplia y el autor Mora Barba Alejandro nos habla de los bienes en sentido mas preciso a una de sus variantes de la compraventa.

Por lo tanto considero que el concepto de compra venta de inmuebles podria quedar así. Uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de un inmueble, y el otro a su vez se obliga a pagar por el un precio cierto y en dinero.

#### B.- LA FECHA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

" La compraventa para que se lleve a efecto en general no requiere formalidad alguna, (requisito de validez) sino en ciertos casos, según el valor de los bienes si se trata de inmuebles debe ser por escritura pública o privada, esta última se admite cuando el valor de los inmuebles no pase de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general en el Distrito Federal... pasando de esa cantidad deberá de hacerse ante el Notario Público..."<sup>(3)</sup> Artículo 2316 a 2322 C.C.

" En el contrato de compraventa la formalidad se presenta desde la escritura pública, pasa por el contrato privado y llega hasta la consensualidad, es decir, presenta todas las formas, por lo que hay la necesidad de ocurrirse de los diversos casos.

El contrato es consensual, por oposición a real, ya que no requiere para su validez la entrega de la cosa. Inclusive, el consentimiento puede ser tácito.

La compraventa de bienes inmuebles, siempre-

3.- Mora Barba Alejandro, Ob Cit. P. 153.

4.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles 3a edición p- 04-95.



erá formal, en el sentido de que para su validez, el contrato deberá hacerse constar por escrito, ya sea en escrito privado, - por duplicado y ante testigos o en escritura pública. Los artículos 2316 a 2322 del Código Civil, deseando reducir el formalismo al mínimo, permitieron que el contrato de compraventa de inmuebles hasta de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo se pudiera hacer constar en escrito privado, sólo que excediera de ésta cantidad, debía de otorgarse en escritura pública. La ley del notariado, posterior al Código, en los artículos 54 y 14 transitorios, exigieron que el contrato se otorgará en escritura pública, cuando el precio fuera de quinientos pesos en adelante. A primera vista se pueda deducir que renace el formalismo, que el Código quizá abolir; pero lo cierto es que la reforma se justificó plenamente debido al sin número de fraudes que se cometieron con el contrato privado, ya que no se estudiaban, por nadie, los antecedentes registrales en los títulos de propiedad, llegándose a suscitar alarma, que remedio el legislador con la reforma, que encomienda el estudio de estos datos a una persona capacitada y de experiencia, como es el notario.

El artículo 2321 establece la compraventa de inmuebles. Por medio del endoso del certificado de inscripción del inmueble, expedido por el Registrador, naturalmente en el caso de que estén inscritos, siempre que la venta sea de contado y el precio no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo, sin más formalidad que la ratificación de las firmas de los contratados, ante el Registrador y la comprobación de la identidad de las personas de los contratantes y de la autentici-

dad de las firmas. Este artículo no se aplica debido a las dificultades que presentá, ya que el sistema se prestaba a fraudes: podía venderse el inmueble varias veces, con sólo exigir varios certificados y no ratificar el endoso; no se estudiaba el caso de varias cadenas de antecedentes; pero fundamentalmente - por que el artículo 54 de la Ley del Notariado vino a modificar lo,exigiendo escritura pública, cuando el precio excede de quinientos pesos según sistema general del Código, a falta de forma sólo produce una nulidad relativa; pero concede a los contratos una acción para dar al contrato la forma omitida, en los artículos 1833, 2229, 2231 y 2232 del Código Civil.

El contrato de compra venta de bienes inmuebles deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos en relación a terceros, ya que si la inscripción se limita su efecto a las partes artículo 2322 y 3003<sup>(4)</sup>.

De acuerdo a lo expuesto por los autores antes citados Mora Barba Alejandro y Leopoldo Aguilar Carbajal, referidos a lo que marca la Ley, manifiesta con igualdad de criterio de que la compraventa de bienes inmuebles, deba ser siempre en escritura pública o privada esta última cuando el valor del inmueble no excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo vigente y la primera de las mencionadas, cuando excede 365 veces el salario mínimo la cual, debe hacerse ante Notario Público y la otra ante el C. Registrador de la Propiedad exclusivamente, ya que en el caso de omitir esta formalidad, el contrato estará afectado de una nulidad relativa, por virtud de faltarle un requisito de validez, pero que puede convalidarse -

por confirmación de la forma omitida.

C.- DIVERSAS FORMAS DE COMRA VENTA EN RAZÓN AL OBJETO.

Después de haber hablado del concepto de compra venta y de la formalidad de la misma, ahora en el presente inciso tocaré las diversas formas de compraventa en razón al objeto no obstante de que en el capítulo segundo inciso F, pareciera que se habló del mismo tema, pero no es así ya que en dicho inciso habla en forma general, y en el caso concreto he referido exclusivamente a bienes inmuebles.

2.- COMPRAVENTA DE BIENES PERTENECIENTES A INCAPACITADOS.

"Artículo 2273. Tratándose de la venta de determinados bienes como los pertenecientes a incapacitados,.... deben observarse los requisitos exigidos por la Ley para que la venta sea perfecta.

En el caso mencionado por éste artículo...-en la que interviene un representante legal (Órgano de poder público o representante de los menores o incapacitados)... deberá comprobarse que el enajenante está autorizado para disponer de esos bienes y que se encuentran debidamente protegidos los derechos de quienes son propietarios de esos bienes...

El precepto parece referirse al requisito de legitimación para disponer de los bienes a que se refiere esa -- disposición". (5)

5.- Código Civil comentado, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M. P. 19

6.- Código Civil Comentado, Ob. Cit. Pág. 20

7.- Francisco Lozano Moriega, Cuarto Curso de Derecho Civil F.135.

"Artículo 2278. Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428.

El a. 429. Dispone que los bienes a los que se refiere el precepto que se comenta, pertenece en propiedad al hijo, por lo tanto puede disponer de ellos sin intervención de quienes ejercen sobre el la patria potestad.

... El menor sujeto a patria potestad, puede disponer libremente de los bienes que ha adquirido por su trabajo para venderlos a sus padres, pero tratándose de la venta de esos bienes a otras personas, en presencia de lo dispuesto en el a 435 conforme al cuál, se le considera como emancipado, necesita autorización judicial (artículo 643 fracción I, para la enajenación..."

Nuestro ordenamiento jurídico sustantivo, al referirse a la venta de bienes inmuebles pertenecientes a incapaces, considero que es claro y preciso ya que menciona la necesidad de un representante legal debidamente autorizado, y que nuestro Código Civil comentado lo considera como la legitimación si se trata de la enajenación de bienes inmuebles a otras personas, ya que habla de los hijos sujetos a patria potestad, cuya incapacidad es manifiesta y el cual podrá vender a su padre los bienes que haya adquirido por su trabajo con autorización del Juez Familiar, estando en la figura jurídica contrato consigo mismo; ahora bien, por lo que respecta a los hijos sujetos a patria potestad, estos podrán enajenar a sus padres los bienes inmuebles que hayan adquirido por su trabajo, prohibiéndose la venta-

de los bienes que adquiriera el hijo por cualquier título distinto de su trabajo, pero tratándose de la venta de inmuebles a terceros u otras persona, necesita autorización judicial. Por lo que respecta a la venta entre consortes la mujer necesita autorización y no sólo ella, sino también el hombre, como atinadamente lo menciona el actor Francisco Lozano Moriega, todo esto cuando están casados bajo el régimen de separación de bienes, ya que en el caso de sociedad conyugal al adquirir un bien cualquiera de los conyuges automaticamente adquiere el cincuenta por ciento -- ahora bien, el legislador a tratado de proteger la estabilidad familiar, la autorización no se concederá a la mujer, cuando notoriamente resulten perjudicados los intereses de los conyuges, en caso de celebrarse el contrato estaria afectado de una nulidad relativa, ya que son los conyuges quien la pueden invocar.

" Los consortes no pueden celebrar entre si el contrato de compraventa, sino de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 174 y 176", dice el primero: 'Los conyuges necesitan autorización judicial para contratar entre ellos, excepto cuando el contrato sea el de mandato', para pleitos y cobranzas o para actos de admisión. Regla general: En cualquier caso de contratación no requiere el permiso judicial. El 176 dispone: 'El contrato de compraventa sólo puede celebrarse entre los conyuges cuando el matrimonio este sujeto al régimen de separación de bienes.

Tenemos que estudiar estos dos preceptos distinguiendo dos situaciones: Primera, el contrato de compraventa no puede celebrarse más que cuando los consortes han contraido matrimonio bajo el régimen de separación de bienes porque si han -

contrato el matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal, automáticamente, al adquirir uno de ellos, el otro adquiere el 50%. Hay una prohibición absoluta; no hace falta ni siquiera esa prohibición: Es imposible sencillamente concebir, la celebración de un contrato de compraventa entre consortes bajo el régimen de sociedad conyugal. Sólo podrán celebrar el contrato cuando, éstos, estando bajo el régimen de separación de bienes, que el bien sea propio de uno de ellos y su producto no entre a la Sociedad Conyugal. 2a.-El Artículo 174 nos fija la regla general para los conyuges requieren autorización judicial para contratar entre ellos, excepto cuando el contrato sea el de mandato para pleitos y cobranzas o para actos de Admisión.

La sanción la encontramos en el artículo 2282 - ya citado, pero no nos dice que clase de nulidad es. Tenemos que establecer cuál es la razón de la prohibición; en realidad, se trata de proteger el Nucleo Familiar, para evitar Abusos. Entre conyuges necesitan del permiso judicial. El Juez no concede el permiso si los intereses del conyuge se encuentran menoscabado, la prohibición se establece en beneficio de los conyuges. En consecuencia, serán los únicos que pueda escribir la acción de nulidad. Luego, si esa nulidad puede ser invocada por una persona, se tratara de una nulidad relativa.

El permiso judicial se requiere para marido y mujer...

"... El artículo 1798 del Código Civil según-

el cuál. Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley y estas incapacidades puede derivarse o de causas generales, como son las indicadas en el artículo 450 que declara incapacidades de contratar, en los casos expresados por la Ley, a los menores, a los interdictados, a los inhabilitados o bien, de causas especiales, esto es, de preceptos especiales de la Ley, que prohíben a ciertas personas determinados contratos.

... La incapacidad que afecta algunas personas, de un modo general, se aplica al contrato de venta, como a cualquier a otro negocio jurídico, bastará hacer una sola observación. La incapacidad general de las personas indicadas en el artículo 450. No impide que sean sujetos jurídicos de la compra venta. Sino que implica solamente que no puedan constituirlos por sí mismas. En efecto, los menores no emancipados y los interdictados no pueden vender o comprar sino por medio de su representante legal ( padre que ejerce la patria potestad, con la autorización del Juez Familiar artículo 436; tutor con autorización del Tribunal artículo 643 del Código Civil); los menores emancipados, los inhabilitados, aún pudiendo ellos mismos declarar la propia voluntad, constituirse como sujetos directos de la compraventa, deben estar asistidos del curador que integra su capacidad y deben también proveerse de la autorización del Tribunal, oído el parecer del Juez Familiar...

Más observadas todas las formalidades, el contrato de compra venta es perfecto: Los incapaces asumen todos los derechos y obli--gaciones que derivan de aquél contrato. Y así se dice de las per--sonas jurídicas las cuales obran por medio de sus organos (Admi--nistradores), cuyas deliberaciones son sometidas a las autoriza--ciones de los organos de tutela.

De suerte que la incapacidad de las personas fisi--cas y morales consistente en no poder hacer el contrato de com--pra venta con su sólo voluntad: El consentimiento personal suyo es insuficiente.

Compra venta entre consortes... ~~no pueden celebrar entre sí el contrato de compra venta sino de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 174 y 175.~~

La mujer necesita autorización judicial para con--tratar con su marido, excepto cuando el contrato que celebra -- sea el de mandato.

También se requiere autorización judicial para que la mujer sea fiadora de su marido o se obligue solidariamente -- con él, en asuntos que sean del interes exclusivos de éste. La autorización en los casos a que se refieren los dos artículos -- anteriores, no se concederan cuando notoriamente resulten perju--dicados los intereses de conyuge. Esta no necesita autoriza---ción judicial para otorgar fianza a fin de que su esposo obten--ga la libertad. Artículo 175.

' El contrato de compra venta sólo puede celebrar -- se entre los conyuges cuando el matrimonio éste sujeto al régi--men de separación de bienes'. Artículo 176...



... Todo contrato de compra venta entre marido y mujer sólo podrá celebrarse mediando la autorización judicial, - la cuál se negará cuando resulten perjudicados los intereses de la esposa; esta afirmación queda restringida por el artículo 176 pues para la compraventa, tal operación sólo podrá celebrarse -- entre consortes cuando el matrimonio éste sujeto el régimen de - separación de bienes, lo cuál significa que existiendo sociedad conyugal, ni aún mediando la autorización del Juez podrá cele-- brarse la compraventa. Esta limitación se justifica en el caso - de que dicha sociedad comprenda absolutamente todos los bienes - tanto los anteriores como los posteriores al matrimonio, en caso de que sean sólo algunos bienes de tal suerte de que los consor- tes mantengan la propiedad exclusiva de otros. Es evidente que - el artículo 176 debio permitir el contrato de compra venta aún - siendo en sociedad conyugal.

Compra venta entre padre e hijo. El artículo 2278, del Código Civil vigente dispone que: 'Los hijos sujetos a patria potestas, sólo pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428'. Conforme a éste último precepto: 'Los bienes del hijo, --- mientras éste en la patria potestad, se dividen en dos clases: - I.- Bienes que adquiriera por su trabajo; II.- Bienes que adquiriera por cualquier otro título'. En consecuencia, el artículo - 2278 prohíbe la compraventa de los bienes que adquiriera el hijo - por cualquier título distinto de su trabajo. En cuanto a los que tengan esta procedencia, se presenta el problema relativo a deter minar en que forma debe de celebrarse el contrato, dado que el

el hijo esta sujeto a la patria potestad de aquél que va a comprar el bien de que se trata. Conforme el artículo (2280: ' No pueden comprar los bienes de cuya venta ó administración se hallen encargados: I.- Los tutores y curadores).

... Respecto a los hijos menores de edad se presenta el problema relativo a la representación del menor, que conforme al artículo 425 en relación con el 426, correspondera a ambos padres y, por lo tanto, la enajenación tendrá que ser consentida por los dos, pues incluso para los actos de administración, aún cuando en principio el padre tendra la representación, deberá consultar con la madre, requiriendo su consentimiento expreso para los negocios de mayor importancia. En tales condiciones, -- bien sea que la venta se lleve a cabo en favor del padre o de la madre supuesto que ambos deberán dar su consentimiento, estaremos en presencia de la figura jurídica denominada: Contrato -- consigo mismo, ... De tal suerte, la voluntad de la parte vendedora estará constituida por el mutuo consentimiento de ambos padres, quienes actuaran en nombre y representación del hijo vendedor. A su vez, la voluntad de la parte compradora se formará exclusivamente por la del padre o madre, que en su propio nombre adquieran el bien de que se trate...

No debe inducirnos a error lo dispuesto por el artículo 429 al estatuir que: ' Los bienes de la primera clase (-- que adquiera el hijo por su trabajo) pertenecen en propiedad, administración y usufructo al hijo, ya que no se necesita la representación del padre, respecto a los actos de dominio no podrá afirmarse lo mismo ya que tales actos requiere conforme al artículo

lo 436 que si se trata de bienes inmueble,... su enajenación sólo podrá ejecutarse por quienes ejersan la patria potestad y por una causa absoluta de necesidad o de evidente beneficio para el hijo, previa la autorización del Juez competente. En consecuencia, lo dispuesto por el artículo 429 debe entenderse en relación con el 430, para el efecto de que los bienes de la primera clase el hijo tenga la totalidad del usufructo, en tanto que los bienes de la segunda categoría (adquiridos por cualquier otro título distinto del /rabajo). La propiedad y el usufructo pertenecieran por mitad respectiva al hijo y a quienes ejercen la patria potes---  
 tad". (8)

3.- COMFRAVENTA DE BIENES LITIGIOSOS.

"... La Ley hipotecaria en su artículo 42, - concede el derecho de pedir anotación preventiva en el Registro- al que demandaré en juicio la propiedad de bienes inmueble o la - constitución, declaración modificación o extinción de cualquier- derecho real, y siendo el demandante en todo caso el que natural-  
 mente ha de tener más interés en que conozca la cualidad litigio- sa de la cosa sobre que recae el litigio, es indudable que la -- Ley, con la disposición citada, ha tutelado lo suficiente ese in- terés al darle medios para que pueda ser conocida de todo el mun- do la contienda judicial.

' Si el demandante hace uso de su derecho y e- obtiene la anotación, la cosa será litigiosa para todos, puesto que este carácter resultará del registro: Sino lo hace, los ter- ceros que sobre esa cosa contraten, podrán ignorar la existencia del litigio cuyo resultado definitivo ningún perjuicio les puede

parar en tal caso.

' La consideración, pués de lo que del Registro de la Propiedad aparezca, dará la clave del criterio con que habrá de estimarlas consecuencias de la venta de la cosa litigiosa.

' Nos fundamos para pensarlo así, de una parte, en el principio general de publicidad que informa a nuestra Ley Hipotecaria y de otra, en el precepto expreso del artículo 107, número 10, de dicha Ley, que el enumerar los bienes que pueden hipotecarse, aunque con ciertas restricciones, dice que se encuentra en este caso los bienes litigiosos, si la demanda, origen del pleito, se ha notado preventivamente, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor ( o comprador) tenía conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca ( o la venta), quedará pendiente de la resolución del pleito, sin que pueda perjudicar los derechos de los interesados en el mismo, fuera del hipotecante.

' Aún cuando éste precepto se refiere, no al caso de venta, sino al de hipoteca, como según el Código sólo puede hipotecarse las cosas que sean enajenables, es evidente que con sólo sustituir en la disposición del artículo 107 de la Ley Hipotecaria la palabra acreedor por la de comprador, tenderemos en ella el criterio que buscamos".<sup>(9)</sup>

"... Debemos distinguir en nuestro derecho la diversa situación relativa a los muebles y a los inmuebles...

... Veremos que respecto de inmuebles es --

---

9 Maresa, y Navarro, Comentarios al Código Civil, Español 3a Edic. P.32 y 33.

aplicable el artículo 3007 a efecto que el adquirente de buena -  
 fé y a título oneroso, que ignore el carácter litigioso de la co  
sa, debe ser protegido y, por lo tanto, no deberá estar a las re  
sultas del juicio respectivo. Conforme a la tesis número 199, a  
 fojas 395, del ápendice al tomo XCVI, del semanario Judicial de  
 la Federación: 'Los causahabientes quedan sometidos a las obli-  
 gaciones contraídas por sus causantes.

Además, según la ejecutoria que obra a fojas  
 998 del tomo XXII: 'Los causahabientes no pueden estimarse como  
 terceros ajenos a las consecuencias del juicio seguido por sus --  
 causantes... ' partiendo de tales ideas y bajo la vigencia del -  
 Código Civil de 1884, se llegó a la conclusión que todo compra-  
 dor de un bien litigioso... o inmueble, deberá estar a las resul  
tas del juicio en su carácter de causahabientes a título particu  
 lar del vendedor, aún cuando ignorara la condición litigiosa del  
 bien, especialmente si se había omitido el registro de la demanda  
 que dió origen al juicio.

De acuerdo con el artículo 3007 del Código -  
 Civil vigente, ya que no es posible admitir esa tesis respecto -  
 de inmuebles y así lo sostiene la reciente ejecutoria dictada por  
 la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia en el Amparo D.  
 3749/52/1, Victoria Aconta, en la que fué ponente el actor. Si--  
 guiendo la opinión de manreza, se estima en dicha ejecutoria de-  
 setiembre de 1953, que para que la cosa sea litigiosa respecto-  
 de un tercero, debe o hacerse constar la existencia del litigio-  
 en el contrato de compra venta, o bien debe inscribirse la demanda  
 respectiva conforme el artículo 41 del reglamento del Registro -

Público de la Propiedad, en relación con el 42, (demandas de nulidad o reivindicatorias), pues de lo contrario, el comprador será un verdadero adquirente a título oneroso y de buena fé que confiando en la certeza, en la autenticidad, en la publicidad y en la seguridad del Registro Público de la Propiedad adquirió un inmueble que según las constancias de la propiedad institución no tenía la condición de litigiosa. En consecuencia, si su causante resulto vencido en el juicio reivindicatorio o de nulidad, su causahabiente no resultará perjudicado a pesar de que ' se anule o revuelva el derecho del otorgante', que aparentemente aparecía como dueño en el Registro de la Propiedad (10)

El adquirente de bienes litigiosos en este caso de inmuebles, y que la ley concede el derecho al demandante para que pueda ser conocida de todo el mundo la contienda judicial haciendo la anotación preventiva, asuma las consecuencias del juicio en virtud de que aparecía inscrito en el Registro de la Propiedad y de que un buen comprador indaga sobre la situación jurídica del inmueble acudiendo a dicha oficina; ahora bien los documentos que sean registrables y no se registren, no producirán efectos en terceros, por tanto el comprador de buena fé de un inmueble litigioso y que no aparezca en el registro como tal no sufrirá las consecuencias.

El criterio seguido por Rafael Rogina Villegas me parece más acertado en indicar que debe hacerse constar en el mismo contrato o en el Registro de la Propiedad.

## 4.- COMPRAVENTA DE BIENES SUJETOS A GRAVAMENES REALES.

" El gravamén debe pesar sobre el predio, no ca sobre la persona. No se puede obligar, por ejemplo: Al dueño del predio sirviente a labrar el campo del vecino o a desasolver sus fosos, o a desmontar un bosque. La servidumbre es un desmembramiento del derecho de propiedad. El propietario del predio do minante utiliza en parte el predio ajeno y el dueño de éste pier de algunos de los atributos de su propiedad. Pongponio, en el di gento nos dice: ( no es, no constituye la naturaleza de la ser- vidumbre que alguien haga algo... sino que sobrelleve que sufra- o que no haga)...

El gravamén debe aprovechar el predio y no a la persona; es un ' gravamén real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro...' (artículo 1057). Esto realmente no viene a ser posible: Estrictamente hablando tendremos que convenir en que todos los derechos aprovechan a las persona, no a las cosas. En esto el artículo 1018 del Código Alemán es mas justo: "un inmueble puede estar gravado en provecho del propietario, sea quien fuere, de otro inmueble..."

Decía Ulpiano: Nadie puede adquirir una servi dumbre, a no ser que tenga predio.

La servidumbres es como gravamén real termi-- nan o se extinguen, ya sea voluntarias o legales artículo 1128 - a).- La imposibilidad de usar; b).- El no uso; c).- La confusión

---

(1 Antonio de Ibarrola. Cosas y Sucesiones P. 576, 577 y 578.

d).- El cumplimiento del término extintivo de la condición; e).- En ciertos casos la indivisión y, por último, f).- La renuncia del beneficiario.

a) El predio gravado con la de paso se inundada.

b) Cuando fuere discontinua o no aparente -- por el no uso de cinco años.

Cuando la servidumbre fuere continua y aparente, por el no uso de tres años.

c) Cuando los predios pasan a poder de un mismo dueño. Y una vez separados los predios reviven nuevamente.

d) Cuando se vence el plazo o se cumple la condición o sobrevive la circunstancia que debe poder término -- aquél.

e) Adquire una parte indivisa de la propiedad del sirviente en tal caso la servidumbre no se extingue.

f) Artículo 1128; la servidumbres voluntarias se extinguen... IV, por remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante.

El artículo 213 L.F.R.A. Que dice ' Los gravámenes y las limitaciones de dominio que pesen sobre los bienes afectados, a excepción de las servidumbres legales, se extinguen de pleno derecho al otorgarse la posesión a los ejidatarios en virtud de resolución presidencial'.

Los derechos reales absolutos son, la propiedad, el derecho de autor y los que confiere la Ley sobre invenciones y marcas, pues todo el mundo debe respetarlos: sólo -



existe un sujeto pasivo indeterminado.

En los derechos absolutos-Relativos existe un sujeto pasivo determinado, con obligaciones positivas y negativas de carácter patrimonial. Tal sucede cuando el propietario de una cosa constituye un derecho real sobre ella: El titular de ese derecho real o gravamen esta facultado para interferir en la esfera de propiedad, restringiendo esta en mayor o menor grado - según la naturaleza del gravamen..., O bien sujetando la cosa -- gravada a una garantía real para responder del cumplimiento de - una obligación.

Los derechos reales de garantía están subordinados a un derecho de crédito que es lo principal: Su constitución, vigencia, exigibilidad, validez y duración dependen de la suerte que el corra.

Ejemplos: La hipoteca, la prenda, la anticresis y el censo consignativo, estos dos últimos, de acuerdo con el Código de 1884, sólo en el caso hipoteca o de prenda, pueden garantizarse obligaciones futuras.

Era la anticresis ( artículo 1810) un derecho real de garantía 'puede el deudor prestar en seguridad de su --- deuda cualquier inmueble que le pertenezca, quedando el acreedor el derecho de disfrutarlo por cuenta de los intereses debidos o del capital sino se le deben intereses...' ( comparar con el artículo 583 C.F.C).

Decía el artículo 3066, Censo, es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pensión anual por la entrega que hace a otra de una cantidad determinada de dinero o-

de una cosa inmueble artículo 3067: 'Se llama consignativo el censo cuando el que recibe el dinero consigna el pago de la pensión la finca cuyo dominio pleno conserva.

En nuestra legislación, hace notar Rogina Villagas, se consideran como derechos reales inmobiliarios la servidumbre, la habitación, la anticresis, la enfiteusis y el derecho de superficie.

La propiedad, el usufructo, el uso y la hipoteca pueden recaer sobre muebles o inmuebles.

Son susceptibles de registro los derechos reales que recaen sobre inmuebles y derechos reales inmobiliarios..."

" Gravámenes Ocultos.- Se plantea el problema relativo a los gravámenes ocultos respecto de bienes raíces, en virtud de que es principio general de que los mismos no serán oponibles a terceros, dado que no aparecen o constan en el registro público de la propiedad. De esta suerte... tratándose de inmuebles el Código admite la posibilidad de que una finca enajenada se halle gravada, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente. Dice así el artículo 2138: " Si la finca que se enajenó no halla gravada, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamen, o la rescisión del contrato".

El caso de las servidumbres voluntarias no aparentes origina el problema que nos ocupa, en virtud de que, por tratarse precisamente de servidumbres voluntarias, deben ins

cribirse en el Registro Público de la Propiedad para que sean oponibles a terceros, en este caso, al adquirente del derecho real. Supongamos que se transmite la propiedad, el usufructo, la anti<sup>11</sup> crecencia, o una hipoteca. Si posteriormente aparece una servidumbre voluntaria no aparente, es verdad que desde el punto de vista sensible se trata de un gravamen oculto, ya que no lo pueden apreciar los sentidos ( esta clase de servidumbres no son visibles, por no existir un signo exterior que demuestre su existencia); pero desde el punto de vista jurídico, tomando en cuenta su origen ( contrato, testamento, acto unilateral), deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que sean oponibles a aquéllas que adquieran el dominio o algún derecho real sobre la finca gravada. No podría considerarse que en el caso de servidumbres voluntarias no aparentes, la prescripción adquisitiva puede servir de título a las mismas, pues conforme al artículo 1114, - esta clase de gravámenes no podrán adquirirse por prescripción. - En consecuencia, existiendo un acto jurídico expreso, que además es formal en el sentido de constar por escrito, evicentemente que debe ser objeto de registro para su absoluta oponibilidad a terceros" (12)

" Si al inscribirse la enajenación de la finca en el Registro Público existe una carga o servidumbre voluntaria no aparente, la cuál no ha inscrito en el Registro Público - ni es conocida del adquirente, ese gravamen no puede producir efecto alguno contra el adquirente... así es que no hay razón pa

13 Borja Soriano. teoría General de las obligaciones t II, pag.204

ra que pueda exigir indemnización alguna al enajenante, o la rescisión del contrato en este caso .

\*En concepto de Planeol, es obligación del enajenante declarar los gravámenes ocultos, aún cuando consten en el Registro Público de la Propiedad, pues deben proceder de buena fé manifestando la verdadera situación jurídica de la cosa. - Por consiguiente, faltaría a la buena fé, y por lo tanto, incurriría en incumplimiento del contrato, si oculta esos gravámenes bajo el pretexto de que el adquirente puede conocerlos si acude al Registro Público. En tal virtud, considera que, conforme al sistema del Código Napoleón ( que impone el deber de declarar todas las cargas o servidumbres), procedera la responsabilidad del enajenante, justamente porque el tercero opondrá su derecho al adquirente, sufriendo estos daños y perjuicios. De esta tesis se desprende que el carácter oculto de los gravámenes debe serlo en sentido material, tanto porque no sean visibles, cuanto porque no los declaró el enajenante o transmitente del derecho real. De aquí que la publicidad del gravamen por su inscripción en el Registro no le priva de su carácter como gravamen oculto y, dentro de la buena fé que debe reinar en la celebración y cumplimiento de los contratos arrojará responsabilidad civil, sobre el enajenante. (Planeol, tomo II, número 1490).\*

Según hemos visto en la cita anterior que tomamos de Casan Tobenas, este jurista considera como requisito para que el gravamen sea oculto que el mismo no conste en el registro de la propiedad, opinando que si apareciera el adquirente estuvo en condiciones de conocer perfectamente el estado del in-

mueble, debiendo reportar el perjuicio consiguiente." (13)

Los inmuebles gravados por hipoteca, embargo, anticresis, censo consignativo y servidumbre, no mencionando la prenda por referirse a muebles, son limitaciones al derecho de propiedad, los cuales son susceptibles de registro para que surtan efectos contra terceros, personas que estaran debidamente enteradas y al adquirir un inmueble en esas condiciones lo hacen -- con dicho gravamen que consiste en una limitación a la propiedad o bien a una garantía real para responder del cumplimiento de una obligación (hipoteca, embargo; estando de acuerdo con el autor -- Antonio de Ibarrola, abundando en el tema Rogina Villegas, manifiesta, que en el caso de que exista gravamen oculto por no aparecer en la escritura, el comprador puede pedir indemnización correspondiente al gravamen o la rescisión del contrato, es el caso de una servidumbre voluntaria no aparente, la cual debe forzosamente inscribir en el registro de la propiedad; por lo que respecta al criterio tomado por el autor Borja Soriano que en el caso de inscribir una enajenación el gravamen (servidumbre voluntaria no aparente), no inscrito en el registro y que no sea conocida del adquirente, este no podra pedir indemnización o rescisión del contrato, considero que es equivocado, ya que como dice Planiol debe atenderse a la buena fé, manifestando la verdadera situación jurídica de la cosa, ya que en caso contrario, incurria en el incumplimiento del contrato, criterio con el cual comparto mi opinión.

D).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA EN LA COMPRA -  
VENTA DE Bienes INMUEBLES.

" Los elementos esenciales de todo contrato, en éste caso, de la compra venta de bienes inmuebles son el consentimiento y el objeto, la falta de alguno de estos elementos trae como consecuencia la inexistencia del mismo, conforme a lo prescripto en el artículo 2224 del Código Civil, con todas las características que de la inexistencia se derivan, es decir, dicho contrato no produce efectos legales alguno, no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción, y su inexistencia puede invocarse por todo interesado" (14)

" En la compraventa los elementos esenciales son el consentimiento y el objeto. La forma no constituye un requisito de existencia, Bonnet explica que en determinados casos, la técnica jurídica eleva la forma a elemento esencial, como sucede con el contrato de donación en Francia. Para nosotros, ningún contrato de contenido patrimonial es solemne; por consiguiente nunca la forma se eleva a la categoría de requisitos de existencia. En la definición misma del contrato de compraventa, y posteriormente en el análisis de la cosa, del precio y el consentimiento, encontramos los elementos esenciales de ese negocio jurídico." (15)

Refiriendome al presente inciso, manifiesto que el criterio seguido por los autores Rogina Villegas y Treviño García Ricardo, en el sentido de que el consentimiento y el objeto son los elementos de existencia de la compra venta de in-

4 Treviño García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generales P.110

5 Rogina Villegas, Rafael Ob. Cit P. 167.

muebles o contratos patrimoniales desprendiéndose de la definición del Código Civil, aunque podemos decir que lo es en forma general para todos los contratos excepto el de matrimonio; no obstante Rogina Villegas al citar a Bonnecaue este manifiesta que la donación necesita de la forma como elemento de existencia, con el cuál no estoy de acuerdo.

1.- CONSENTIMIENTO.

... " En el primer elemento de existencia o sea el consentimiento en la compraventa, en este caso de inmuebles, se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien inmueble a cambio de un precio. - El contenido de voluntad en este contrato a de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa ( inmueble) ... y por otra pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no hay compraventa". (16)

" El consentimiento consistente en el acuerdo entre el vendedor y el comprador de transferir la propiedad de una cosa determinada, por un precio determinado o determinable basta que exista acuerdo sobre la cosa y sobre el precio, para que exista la compraventa: No es necesario que el consentimiento recaiga explícitamente sobre todos los otros puntos que pueden considerarse como efectos naturales y necesarios de la --

16 Rogina Villegas Rafael. Ob Cit. P. 167.

17 Francisco Degni. La compraventa Revista de Derecho Privado, Madrid. P. 47 y 48.

18 Luis María Rezzonico. Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil P. 60.

compraventa, ya que la declaración de voluntad se dirige principalmente a conseguir un fin práctico y a los medios del ordenamiento jurídico proporciona para que aquél fin sea alcanzado, -- mas una vez querido un determinado negocio jurídico, este produce, independientemente de aquella voluntad, todos sus efectos -- impuestos por los fines de una normal utilidad general del ordenamiento jurídico, y que son consecuencias que la Ley asigna a un determinado negocio." (17)

"Fuede existir un error en la naturaleza del contrato si una parte cree recibir en donación y la otra cree -- vender. Fenómeno que ocurre en aquellos casos en que por simples hechos se celebra la operación.

El objeto. También no puede existir consentimiento de la voluntad de una de las partes sea transmitir la cosa a cambio de otra, en tanto que la intención del adquirente -- sea recibir la cosa a cambio de un precio... En la doctrina se -- menciona como un caso de ausencia del consentimiento."

" El consentimiento debe existir desde luego sobre la naturaleza del acto que celebra, es decir, en cuanto a la venta misma. En otros terminos: Las partes deben estar de acuerdo en que celebran un contrato de compraventa: Una de ellas quiere vender, y la otra debe querer comprar.

' Así, como dice Potier, por ejemplo. Uno -- quiere comprar al otro cierta cosa por nueve mil libras, y el o -- tro entiende darle un alquiler durante nueve años por esa suma, en tal caso no hay venta ni locación, porque no existe consenti -- miento de las partes ni sobre un contrato ni sobre el otro. Lo-



mismo ocurriría si una de las partes entiende de comprar una cosa por mensualidades y la otra entienda darle en alquiler por la misma suma mensual".

... También se da el caso de ausencia del consentimiento cuando hay error sobre la identidad del objeto de tal manera que una parte cree vender una cosa y la otra comprar una semejante..." (18)

En este elemento de existencia los autores citados coinciden al manifestar que, el consentimiento se constituye por el acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien inmueble a cambio de un precio, esto es que -- existe un acuerdo entre la cosa y sobre el precio; ahora bien al existir un error en la naturaleza del contrato como ejemplo el que cree recibir en donación un inmueble y el que cree vender, no abra consentimiento, por tanto el contrato será inexistente.

## 2.- OBJETO.

" El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto; este puede ser directo o indirecto; el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa ( inmueble), por una parte, y de pagar un precio cierto y en dinero, por la otra. El indirecto respecto al contrato, y el directo respecto a la obligación, están constituidos por la cosa ( inmueble) y ... La cosa inmueble.

En terminos generales, pueden ser objeto de

19 Treviño García, Ricardo. Ob Cit. P. 111-112

20 Rogina Villegas, Rafael. Ob Cit. P.

contrato de compraventa todas las cosas ( inmuebles)... que reu-  
nan los requisitos que establece el artículo 1824 del Código Ci-  
vil. De dicho artículo, deducimos que pueden comprarse y vender-  
se los bienes inmuebles... ( con ciertas limitaciones)... Ya que  
el artículo 2248 del Código Civil no establece ninguna limitación  
al respecto, siempre y cuando, como lo dijimos anteriormente se-  
reunan los requisitos del artículo 1824 antes mencionado. Dichos  
requisitos son los siguientes:

A).- La cosa debe existir en la naturaleza...  
no puede serlo la herencia de una persona viva aunque esta pres-  
te su consentimiento, ya que expresamente lo prohíbe el artículo  
1826 del Código Civil.

B).- La cosa objeto del contrato debe ser de  
terminada... Existen dos clases de determinación : La individual  
que es aquella en que por haberse puntualizado ciertos datos res-  
pecto a la cosa, no es posible su confusión con otra; ejemplo: -  
Un inmueble en el que se especifique su ubicación, colindancias-  
y medidas...

C).- La cosa debe estar en el comercio; res-  
pecto a este requisito, el artículo 748 del cuerpo legal mencio-  
nado establece:

"Las cosas pueden estar fuera del comercio -  
por su naturaleza o por disposición de la Ley ", y el artículo -  
749 del mismo ordenamiento legal determina que las cosas estan -  
fuera del comercio por su naturaleza cuando pueden ser poseidas-  
por algún individuo exclusivamente (ejemplo: Palacio Nacional--  
(Palacio de Bellas Artes etc), o cuando la Ley las declaró irre-

ductibles a propiedad particular (ejemplo: Los bienes de uso común y los destinados a un servicio público artículo 768 y 770 del Código Civil).

#### EL PRECIO.

Según el artículo 2248 del Código Civil, debe ser cierto y en dinero: este último es la cantidad en numerario que el comprador entrega o se obliga entregar a cambio de lo que compra. No es necesario que la totalidad del mismo sea en dinero ya que se puede pagar parte del valor en numerario y parte en otra cosa, basta que la cantidad del primero sea igual o exceda al valor de la cosa dada en cambio para que la operación se concidere como compraventa ( artículo 2250 Código Civil), además, el precio, dice el artículo 2248 antes citado, debe ser cierto, entendiéndose por tal un precio real, verdadero, no simulado o también aquel que se ha determinado; esto es, se debe fijar al celebrarse contrato de una manera precisa matemática, exacta, o bien dar las reglas necesarias para fijarlo. No es necesario que el precio sea fijado por las partes, por que en algunas ocasiones este queda encomendado a un tercero ( como lo establece el artículo 2244 del Código Civil), en este caso, el contrato no se perfecciona sino hasta el momento en que el tercero lo haya fijado, y sólo puede ser rechazado por las partes contratantes de común acuerdo ( artículo 2252 del Código Civil)... " (19)

" Objeto Directo... Es necesario distinguir el objeto directo del contrato y el de las obligaciones nacidas del mismo. Es decir, el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar

un precio cierto y en dinero por la otra. Este objeto del contrato, no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir que da origen, pues en las mismas, la cosa y el precio ( como prestación de dar), son los objetos directos...

... El artículo 1824: " Son objeto de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer con éste criterio estudiaremos los objetos indirectos en la compraventa que son los que prestan utilidad ya que se distinguen radicalmente del consentimiento.

Objetos indirectos.- ... Estan constituido por la cosa y el precio. Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa, o faltar el precio, en ese caso el contrato es inexistente. Por falta de alguno de sus objetos indirectos.

' Pueden venderse todas las cosas... Que puedan ser el objeto del trafico: Cosas... Inmuebles, conjunto de cosas todo un patrimonio etc, etc. ( enneccerus, ob cit. tomo II Pág - 15)'." (20)

En cuanto al segundo de los elementos de existencia de la compraventa inmobiliaria, como atinadamente manifiestan los autores citados. Referados a nuestra legislación,-- son: Directo e Indirecto, el primero va consistir en transmitir el dominio de un inmueble y pagar un precio cierto y en dinero de la otra ( como prestación de dar, en cuanto al precio no debe ser simulado y el que vende debe ser el legitimo propietario, no pudiendo vender una herencia aunque haya consentimiento del dueño el objeto indirecto como marca la Ley artículo 1824 y el -

cual menciona Rogina Villegas es la cosa que el obligado debiera y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, por tanto son objetos indirectos la cosa y el precio, la primera debe existir en la naturaleza, debe ser determinada y debe estar en el comercio, estando totalmente de acuerdo con dicho criterio.

#### E.- REQUISITOS DE VALIDEZ.

No obstante que el contrato de compraventa de inmuebles ya exista en virtud de haber consentimiento de objeto es necesario que para producir efectos, debe reunir los requisitos de validez tales como capacidad; ausencia de vicios en la voluntad; licitud en el objeto motivo o fin y formalidad que la Ley establece, los cuales seran analizados en los incisos del uno al cuatro del presente trabajo de tesis.

##### 1.- CAPACIDAD.

" Naturalmente, también en materia de compraventa rige la regla general del derecho de las obligaciones, ... cualquier persona puede contratar, sino esta declarado incapaz por la Ley-. Y estas incapacidades pueden derivarse, o de causas generales, como son las... que declaran incapaces de contratar, en los casos expresados por la Ley, a los menores, a los interdictados, a los inhabilitados, ( se añadía la mujer casada pero esta incapacidad general no existe a partir de la Ley de 17 de julio de 1919, número 1176), o bien, de causas especiales, estas, de preceptos especiales de la Ley, que prohíben a ciertas --

21.- Rogina Villegas, "El Derecho Civil Mexicano, Contratos" P. 211

22.- Barbero Damerico, Sistema del Derecho Privado Tomo IV Contratos P. 17.

personas determinados contratos.

" No podemos aquí ocuparnos de las causas generales de incapacidad para contratar: No hay nada especial que decir respecto al contrato de compraventa. La incapacidad que afecta a algunas personas de un modo general, se aplica al contrato de venta, como a cualquier otro negocio jurídico. Bastará hacer una sólo observación: La incapacidad general de las personas indicadas antes... no impide que sean sujetos jurídicos de la compraventa, sino que implica solamente que no pueden constituirla por sí mismas. En efecto, los menores no emancipados y los interdictados no pueden vender o comprar sino por medio de su representante legal ( padre que ejerce la patria potestad, con la autorización del Juez Titular...; Tutor con la autorización del Tribunal ...; Los menores emancipados, los inhabilitados, aún pudiendo e los mismos declarar la propia voluntad, constituirse como sujetos directos de la compraventa, deben estar asistidos del curador que integra su capacidad y deben también proveerse de la autorización del Tribunal, oído el parecer del Juez Tutelar ( artículo 392 y 419 del Código Civil): Más observadas todas las formalidades, el contrato de compraventa es perfecto! (21)

" I.- La compraventa requiere, de una y otra parte la plena capacidad de disponer; y si el vendedor es legalmente incapaz (menor o declarado en interdicción), cuando en el caso concreto no este dentro del ámbito de los actos de administración ordinaria, no puede siquiera ser efectuada por el <sup>TC</sup> representante legal sin las prescritas autorizaciones del Juez Tutelar <sup>Tutelar</sup> 0, según los casos, del Tribunal...

II.- Pero, en un ambito a fin al de la incapacidad en el que hemos indicado como inhabilidad jurídica ocasional... están fijadas particulares limitaciones por la Ley a la posibilidad de comprar de algunas personas.

No pueden hacerse compradores, ni aún siquiera en subasta pública, ni directamente por persona interpuesta:

a).- Bajo pena de nulidad: 1) los administradores de los bienes del Estado, de los Municipios o de las provincias o de otras entidades públicas, respecto de los bienes encomendados a sus cuidados; 2) los oficiales públicos respecto de los bienes que estén llamados a vender;

b).- Bajo pena de nulidad: 1) aquellos que por la Ley o por instrucción de la autoridad pública administran bienes ajenos (progenitor en el ejercicio de la patria potestad, tutor, etc) respecto de dichos bienes; 2) los mandatarios, respecto de los bienes que tienen encargo de vender...<sup>(22)</sup>

De acuerdo por lo manifestado por los autores citados considero que la capacidad es la plena actitud para celebrar el contrato de compraventa de inmuebles, entendiéndose por tal la disposición física y legal para celebrar dicho acto jurídico, en cuyo caso abra nulidad que invocar siendo por tanto un contrato perfecto.

2.- AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD.

" Al lado de la cuestión de la existencia del consentimiento, se coloca la de la integridad del mismo y mas bien, de los vicios susceptibles de afectarlo. El problema está previsto por el artículo 1109, en los siguientes terminos: • No

1812

hay consentimiento valido, si se ha otorgado unicamente por error o si se ha obtenido por violencia, o sorpresa debida a dolo, por tanto, la ley distingue tres vicios del consentimiento: el error - la violencia y el dolo. en principio, estos tres vicios no impiden que el contrato exista; simplemente hacen que sea nulo en las condiciones que precisamos mas adelante.

...el error en esta materia consiste en la - falsa noción que se tenga sobre la persona o sustancia de la cosa, siendo esta falsa noción la que condujo a las partes a otorgar su consentimiento.

Error sobre la persona.--...el error influira sobre la validez del contrato, cuando en un contrato a titulo gratuito, se haya engañado el donante sobre la identidad del donatario. lo mismo sucedera en los contratos a titulo oneroso.

Error sobre la sustancia .--...en consecuencia, la sustancia de la cosa no sera un conjunto de elementos estables, siempre iguales cualesquiera que sean los contratos. por el contrario, sera elemento que varien con cada individuo. sera la cualidad que el contratante o las partes tengan principalmente, en consideración, aquella que las haya decidido contratar, y de la que pueda decirse: si el interesado hubiera conocido su error, en verdad, no habria celebrado el contrato...

...produce unicamente la nulidad relativa-- del contrato... la convencion contraida por error, violencia o do

23 Julian Bonncase. tomo II p. 294 y 8.

24 Luis Muñoz. La Compraventa F. 720.



lo, no es nula de pleno derecho, sino que produce una acción de nulidad o rescisión... pero no debe olvidarse que excepcionalmente el error puede implicar la inexistencia misma del contrato, -- por ejemplo cuando recaiga sobre la naturaleza del contrato, y -- una de las partes tenga la intención de celebrar una donación, -- siendo que celebra una venta, o sobre la identidad del objeto (se creía adquirir un inmueble determinado, y se adquirió otro);

#### De la violencia en los contratos.

La violencia ejercida contra quien ha contraido una obligación, es causa de nulidad aunque su autor no sea -- el otro contratante...

Hay violencia cuando esta por su naturaleza, es capaz de impresionar a una persona razonable, y de inspirarle el temor de exponer su persona o su fortuna, o un mal considerable y presente ... la violencia es causa de nulidad... no solo cuando se haya ejercida en la persona del contratante sino cuando haya sido objeto de ella, el conyuge, descendientes o ascendientes de aquel... no puede un contrato ser impugnado por causa de violencia, si despues de haber cesado esta, se aprobo el contrato expresa o tacitamente...

#### Del dolo en los contratos.

...el hecho de que uno de los contratantes -- haya recurrido a maniobras, cuyo resultado sea enjendrar un error en el otro contratante, induciendolo por este medio, a otorgar su consentimiento...

Condiciones necesarias para que el dolo sea una causa de nulidad. -- estas condiciones son las siguientes: 1.-

...que el dolo haya sido la causa determinante del contrato, es decir, que realmente haya conducido a la celebracion de este...2.-

...el dolo debe haberse cometido por una de las partes contratantes... ..el dolo produce como efecto la nulidad relativa del contrato..."(23)

"Los vicios del consentimiento son: el error, la violencia y el dolo. El consentimiento no es valido, si ha sido dado con error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo (art. 1812).

La simulacion no puede ser considerado como un vicio de la voluntad. Por lo que se refiere a la lesion, o daño derivado del desequilibrio de las prestaciones reciprocas de la compraventa que es negocio oneroso, debe afirmarse lo mismo.

La lesión puede ser la consecuencia del vicio del consentimiento, pero no el vicio.

Rogina Villegas distingue: lesión como un vicio objetivo externo en tanto que es sintoma de un verdadero vicio -- subjetivo o interno (Derecho Romano, Código de Napoleon y Códigos Mexicanos de 1870 a 1884...

Considera el Código Civil tres especies de error: el de derecho, el de hecho, y el de calculo. 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 celebracion se declara ese motivo o si se prueba que por las circunstancias del mismo contrato que se celebró este en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa. el -- error de calculo solo da lugar a que se rectifique.

Para el Código Civil existe la violencia cuando se emplee fuerza física o amenazas que importen peligro de - peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una - parte considerable de los bienes del contratante, de su conyuge, - de sus ascendientes, de sus descendientes, o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

El temor reverencial, esto es, el solo temor - de desagradar a las personas a quienes se deba sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento.

El Código Civil, por el contrario, establece - una distinción clara entre ellos, entiende por dolo en los contratos cualquier sujestión o artificio que se emplee para inducir - a error o mantener en el a alguno de los contratantes, y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una - vez que ha sido conocido.

El dolo o la mala fe de una de las partes -- y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndola aquella, anulan - el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico; pero si ambas partes proceden con dolo, ninguna puede alegar - la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

No es lícito renunciar para el futuro la nulidad que resulte de estos vicios del consentimiento, y que si - habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo, el que - sufrió la violencia o padeció el engaño ratifica el contrato, - no puede en lo sucesivo reclamar por semejantes vicios (artículos 1812 a 1823)."(24)

Este punto es precisado por nuestra Ley y -

por los autores Bonnacase y Luis Muñoz, al compartir opinión de que los vicios de la voluntad son: El error, la violencia, y el dolo, entendiéndose por tales, en primer término como la falsa noción que se tenga sobre la cosa o persona; el segundo vicio es la fuerza física o psicológica que importe peligro de afectar considerablemente la esfera jurídica de la persona o de sus parientes y por último el dolo como las maquinaciones o artificios para obtener el consentimiento, apreciaciones que considero son correctas.

### 3.- LICITUD EN EL OBJETO MOTIVO O FIN.

"La licitud en el objeto motivo o fin, en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, como requisito de validez... no se encuentra reglamentada por nuestro Código Civil siguiendo las reglas generales de los demás elementos de validez, solo reglamenta la capacidad y la forma". (25)

Por lo que aquí recomiendo ver (supra capítulo II número 3) en el presente trabajo de tesis, para no ser repetitivo.

En el presente inciso el autor citado es bien claro, al indicar que en la compraventa de inmuebles nuestro Código Civil sólo reglamenta la capacidad y la forma, no así la licitud en el objeto como conducta, ya que las cosas por su naturaleza no son lícitas o ilícitas, toda vez que es preciso al hablar de la formalidad de los inmuebles y de la capacidad de las personas en cuanto a que deben reunir estos requisitos para la compraventa de inmuebles, por lo que considero ocioso en citar otro autor, ya que con este razonamiento es claro.

## 4.- FORMALIDAD QUE LA LEY ESTABLECE.

" La compraventa para que se lleve a efecto,... -

Si se trata de inmuebles debe ser por Escritura Pública o Privada, esta última se admite cuando el valor de los inmuebles no pase de 365 veces el alario mínimo general, pasando de esa cantidad si deberá de hacerse ante el Notario Público... artículos 2316 a 2322 del Código Civil." (26)

" El contrato de compraventa es... formal para inmuebles, en éste último caso es necesario, para la validez del contrato, que el consentimiento se manifieste por escrito; se hará en escritura pública, cuando el precio fijado exceda de quinientos pesos. El artículo 54 de la Ley de l Notariado para el Distrito Federal y Territorios Federales dice: 'Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional se mayor de quinientos pesos, y la Constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de quinientos pesos o que garantice un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberá, para su validez, constar en escritura ante Notario ( artículo 54, en relación con el 14 transitorio de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios Federales del 31 de diciembre de 1945, publicada en el diario oficial de la federación del 23 de febrero de 1946, que entro en vigor treinta dias después de esta última fecha). También se refiere a la forma el artí--

---

26 Mora Barba, Alejandro. Op. Cit. P. 153

27 Treviño Garcia, Ricardo. Op. Cit. 118-119

28 Lozano, Ngriega Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil - Contratos. P. 150.

culo 2316, 2317, 2320 y 2321 del Código Civil.

Otros requisitos en cuanto a la forma se encuentran en los artículos 1834 y 2318, en relación con el 2319 - del Código Civil. Dada la claridad de los mismos, solamente los vamos a transcribir.

Código Civil artículo 1834. 'Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego, y en el documento se imprimira la huella - digital del interesado que no firmo.'

Artículo 2318: " Si alguno de los contra---tantes no supiere escribir firmara a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal no pudiendo firmar con ese carácter---ninguno de los testigos, en observancia a lo dispuesto en el par---ráfo II del artículo 1834.

Artículo 2319: ' De dicho instrumento se --formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público. '

Hay que agregar, además, que para la venta de bienes inmuebles produzca efecto respecto a terceros, es necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, atento a lo dispuesto por los artículos 2322, 3005, 3042, del - Código Civil. Si no se hiciere la inscripción correspondiente,- la compraventa sólo producira efecto entre el comprador y el --vendedor, pero no para perjudicar a terceros... concluyendo que el registro no constituye una formalidad en cuando a la validez

del acto, sino un requisito para su oponibilidad respecto a terceros; por esta razón, aún cuando la compraventa no se registre no por ello deja de ser válida.

Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de 365 veces el salario mínimo general, diario en el momento de la operación cuando la venta sea al contado podrá formalizarse haciéndolo constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor es ten inscrito los bienes. (artículo 2321).

La falta de forma establecida por la Ley, - del contrato cuyo estudio nos ocupa, produce la nulidad relativa con todas las características que la Ley establece para esta clase de ineficacia, es decir no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando el Juez pronuncie la sentencia de nulidad (27) Dicha nulidad desaparece por confirmación o por la prescripción!

"A esto se refiere los artículos 2317 a 2322 nuestro Código Civil admite tres posibilidades para celebrar el contrato de compraventa: 1.- que el contrato se realice en la forma de escrito privado; ¿ En que caso puede celebrarse el contrato bajo esta forma? Sólo cuando el valor de la operación es hasta de 365 veces el Salario Mínimo General. ¿ Cómo se hace ese escrito privado? Artículo 2317: 'La venta de un inmueble que tenga valor hasta 365 veces el salario mínimo general podrá hacerse en instrumento privado que firmaran el vendedor y el comprador ante dos testigos' artículo 2318: 'Si alguno de-

los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos. Observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834'. Artículo 2319: ' De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el registro público'. (debe decir dos ejemplares en lugar de originales). Todavía tenemos el 3011, pero sólo para efectos de registro: ' Sólo se registrarán: III.- Los documentos privados que en esta forma fueran válidos con arreglo a la Ley, siempre que el alcance de los mismos haya la constancia de que el registrador, la autoridad municipal o el Juez de Paz se cercioró de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades llevar el sello de la oficina respectiva'.

Segunda forma: Una novedad del Código Civil-vigente: II.- a) a ella se refiere el artículo 2321: ' tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de 365 veces el salario mínimo general diario cuando en el momento de la operación al contado podrá formalizarse, haciéndose constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. La constancia de la venta será ratificado ante el Registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa la comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compra venta realizada en esta forma y hará una nueva inscripción de los bienes vendidos, en favor del comprador'. Si el artículo-----



terminase en la primera parte, verdaderamente sería una novedad; pero no lo es al añadir la segunda. Requisitos: 1.- Los bienes deben estar ya inscritos; 2.- La venta debe realizarse al contado; 3.- La venta no debe ser por un valor superior a 365 veces el salario Mínimo General vigente. No es una simple constancia de la venta, porque el Registrador al expedir el Certificado para que el vendedor ponga de su puño y letra: La constancia de la venta debe además cerciorarse de la identidad de las partes y autenticidad de las firmas y, además, comprobar que están cubiertos los impuestos correspondientes.

Ultima forma.- Artículo 2320: 'Si el valor del inmueble excede de 365 veces el salario mínimo general, su venta se hará en escritura pública'. Con esto damos por terminado el requisito de forma.

A esto que ya no es propiamente forma debemos referirnos, porque el artículo está colocado dentro del capítulo de la forma del contrato de compraventa: El problema del registro público artículo 2322: 'La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos en éste código'. Artículo 3042: 'se inscribira en el Registro: 1.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmite, modifique, limita, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles' Sanción por la falta de inscripción de registro: artículo 3044: 'Los documentos que conformen a esta Ley deben registrarse y no se registren, sólo produzca efectos entre quienes los otorgue; no produzca perjui--

cios a tercero, el cuál si podra aprovecharse en cuanto le fueren favorables'. Es decir, la sanción por la falta de registro no es la invalidez, no es la ineficacia jurídica, es, simplemente, la inoponibilidad frente a terceros. Este es un problema muy discutido. Recomiendo a Ustedes un artículo muy interesante del maestro Borja Soriano que publico en la revista ' La Justicia' número 99, 100 y 101 que se llama así: ' Quien es tercero para efectos de registro'. Tercero, en este sentido, no es ese tercero a que se refieren ustedes... Es el que es extraño al contrato; Es decir, cualquiera que no haya intervenido en el contrato. No. el tercero es solamente el titular de un derecho real... Encontrando las siguientes aplicaciones:

A vende a B una propiedad. B no va a inscribir su título; la propiedad aparece en el registro a nombre de A; C que tiene un crédito quirografado en contra de A, promueve juicio ejecutivo y embarga ese bien que ya había sido vendido a B.- Este no va a inscribir su escritura. Sin embargo B puede inscribir su escritura y perjudicar al C. Embargante, por que C. No es un tercero para efectos de registro, porque no es titular de derecho real y para efectos del Registro, sólo lo es el titular del derecho real. Se dirá: B, ya inscribió su embargo al hacerlo así lo hace público. Digo "no" la inscripción en el registro no cambia la naturaleza del derecho. ¿Cuál es el derecho de ese embargante? ¿Es un derecho real? No, es un derecho personal. En consecuencia. La inscripción no puede producir el efecto de cambiar la naturaleza de derecho; Es decir, de transformarlo de titular de un derecho personal en titular de un derecho real.

El artículo 2993 : ' Con el valor de los bienes que se mencionan seran pagados preferentemente: XI.- Los créditos anotados en el Registro de la Propiedad, en virtud del mandamiento judicial, por embargos secuentros y ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados y solamente en cuanto acreditados posteriores'. Es decir la verdadera significación de la inscripción en el Registro no es transformar el embargante en titular de un derecho real; este no puede ser efecto del registro; el efecto de inscribirlo es transformarlo en un acreedor preferente no en un acreedor real." (28)

Nuestro Código Civil refiriéndose a este requisito de validez, es bien claro al indicarnos que cuando se exija determinada forma para contratar, mientras no se cumpla, no será valido y es el caso de la compraventa de inmuebles que necesariamente debe de ser por escrito, ya sea público o privado dependiendo del valor del inmueble, punto que ya ha quedado debidamente precisado en el inciso b, del presente capítulo.

#### F.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

" Son seis las obligaciones a cargo del vendedor:

- 1.- Conservar la cosa hasta el momento de entregarla materialmente.
- 2.- Hacer entrega de la cosa.
- 3.- Transferir la propiedad de la cosa.

29 Sánchez Medal, Ramon. de los contratos civiles P. 139 §.

30 Guillermo A. Borda. Manual de los contratos P. 200.

4.- Garantizar por el hecho personal.

5.- Garantizar por los vicios ocultos de la

cosa y,

6.- Garantizar por la evicción.

Los tres últimas obligaciones se resumen en una frase 'Entrega continuada' entendiéndose por esto que el vendedor debe no sólo procurar al comprador la posesión material y momentánea de la cosa, sino una posesión pacífica y útil, esto es, exenta de perturbaciones y libre de vicios. De todas estas obligaciones, la principal es, transmitir al comprador la propiedad de la cosa, dado que todas las demás obligaciones son - colorarios de aquéllas y pueden, además modificarse con pactos especiales y en ocasiones hasta suprimirse.

Primera obligación: Esta obligación, se encuentra reconocida en dos disposiciones del Código Civil: una, - la que establece que ' desde el momento en que el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve - en su poder tendrá los derechos y obligaciones de un depositario'. ( artículo 2284 , infine); y la otra, que estatuye que ' - si el comprador se constituyo en mora de recibir, el vendedor - quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, - y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave'.

Por tratarse de un deber análogo a los de un depositario ( 2284 infine), el vendedor tiene la obligación de - realizar los actos necesarios no sólo para la conservación material de la cosa vendida, sino también los conducentes a la --

conservación jurídica de la misma, ... por ejemplo; Intentar los interdictos para retener o recuperar la posesión 2518... Y además, en cumplimiento de esta obligación de custodia o de conservación material y jurídica de la cosa... Responde el vendedor de los menoscabos, daños y perjuicios que sufrieren por su malicia o negligencia (2522 infine) presumiéndose que la pérdida o deterioro que sufra la cosa fueran por culpa del mismo vendedor - salvo prueba en contrario.

Segunda obligación: Hacer la entrega de la cosa al comprador: La entrega real, consiste en la entrega material de la cosa; La entrega jurídica, sin entregarla materialmente la Ley la considera recibida por el comprador; y la entrega virtual, cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición... que hoy día también pudiera admitirse como entrega presunta... Y que consistiría en que 'si la cosa vendida es un bien raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, o si no hay escritura, luego que estén entregados los títulos de la finca'.

También se acostumbra a distinguir la entrega 'Longa Manu'. brevi manu y constituto posesorio... esto es --- cuando el vendedor continúa reteniendo la cosa que vendió, pero ya no como dueño de ella, sino a título de arrendatario o bajo cualquier otro título semejante que ubiere convenido con el comprador.

...El estado en que se debe entregar la cosa, el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba esta al perfeccionarse el contrato ( 2288--

incluyendo además todos los frutos, rendimientos, accesiones y - títulos de la misma cosa a partir del perfeccionamiento del contrato, dado que si el comprador, en la compraventa 'real'... des de ese momento soporta el riesgo de la cosa ( 2017-V), es justo- por contra partida que obtenga también las ventajas de la misma- cosa:

Quando se trata de la venta de un inmueble, -- puede ser una venta ' Ad mesuram' o sea revisando las medidas y superficie en cuyo caso debe hacerse conforme a tales medidas o superficie, pues de no ser exactas estas podría haber lugar a una rectificación correlativa en el precio para corregir el error de calculo o de multiplicación en que se ubiere incurrido (1814) o bien puede ser una venta ' a corpus', que tiene lugar cuando - se determinan únicamente los linderos in asegurar la superficie comprendida dentro de ellos (2261), y cuya hipotesis le entrega- debe hacerse por el vendedor de toda la superficie que éste comprendida dentro de los linderos señalados ' aunque haya exceso - o disminución en las medidas expresadas en el contrato (2290) no pudiendo por tanto exigir ninguna rectificación en el precio.

En cuanto al lugar en que debe hacerse le - entrega de la cosa, el vendedor esta obligado hacerlo en el lugar convenido y a falta de pacto expreso, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió 2291...

En cuanto al momento en que debe entregarse la cosa, el vendedor esta obligado hacerlo, sino hay plazo convenido para ello, simultáneamente al momento en que reciba el - pago del precio, pues tiene el mismo vendedor un derecho de re-

tención sobre la cosa mientras no se le haya pagado el precio, - sin que pueda sostenerse que primero debe el comprador pagar el precio y después el vendedor debe entregarle la cosa, a pesar de una equívoca disposición (2286) este precepto sólo establece di rectamente el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendi- da, si el comprador no ha pagado el precio', pero sin disponer - expresamente que el comprador deba de pagar el precio antes de - recibir la cosa, ya que esta pretensión sería contraria a la i- igualdad de derechos que debe mantenerse siempre entre las partes y, además, hay otro precepto también equívoco en sentido contra- rio, del que aparentemente se podría corregir que el pago del -- precio deberá hacerse hasta que se entregue la cosa (2294), razón por la cuál la solución justa consiste en que una y otra pre gación se hagan simultáneamente (dando y dando) en virtud de lo anterior, cuando el comprador y el vendedor se resiste en anti cipar el cumplimiento de la respectiva prestación a su cargo, el - cumplimiento de ambas prestaciones debe hacerse mediante el de- pósito del precio y de la cosa en manos de un tercero (2295).

Sin embargo, aunque a virtud de un pacto ex- preso debiera entregarse primero la cosa y después de un plazo - de ir a pagar el precio, puede el vendedor, también en virtud de un derecho de retención reusarse a entregar la cosa, a menos -- que el comprador le otorgue fianza para asegurar el pago oportu- no del precio, en caso de que se descubra después de la venta que el comprador se encuentra en estado de insolvencia.

El vendedor debe no sólo transmitir la pro- piedad y la posesión jurídica de la cosa, sino la misma tenencia

material de ella al comprador. No puede pensarse que ha cumplido el vendedor con esta obligación con el hecho escueto de haber -- transmitido la propiedad y con ella también la posesión jurídica en virtud de que a partir de aquella transmisión de propiedad, - se convierte jurídicamente el comprador en un poseedor 'Corpore-alieno' de la cosa ( mazued, vol. III, parte III, pags. 338 y -- Sigs).

Tercera Obligación. Transmitir la propiedad de la cosa... al comprador (2248) por lo general, esta transmi-sión se opera simultáneamente a la celebración del contrato y -- por moro efecto de éste (2014) en la compraventa real; pero pue-de dicha transmisión diferir para un momento posterior, a la com-praventa obligatoria... Venta con reserva de dominio...

Aunque la transmisión de propiedad se produce por efecto mismo del contrato entre las partes, sin embargo, pa-ra que tal transmisión sobre bienes inmuebles produzca efectos - , contra terceros es menester, además, la inscripción de la venta- en el registro público de la propiedad (3042-1 y 3007 Código Ci-vil artículo 159 III Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos).

Cuarta Obligación. Garantía del hecho perso-nal, que consiste en la obligación del vendedor de abstenerse de toda clace de perturbaciones de hecho y de derecho en alguna for-ma menoscabe o altere la posesión del comprador sobre la cosa, ya que todos estos actos serían notoriamente contrarios a la buena-fé que debe existir en la celebración y ejecución de todo contra-to (1796) ejemplos: El vendedor quiere reivindicar la cosa que - le vendió al comprador, cuando dicha cosa no era propiedad del -



vendedor al momento de la venta, pero que la adquirio posteriormente. Competencia Desleal.- Cuando el vendedor de un comercio establece de inmediato, junto a este, otro negocio similar para hacer una competencia a su comprador y llevarse parte de la clientela, y el vendedor de un predio rustico situado en una parte baja, al cual llega el agua de riego que atraviesa unos predios ubicados más arriba trata de obtener una concesión administrativa para aprovecharse del agua en uno de esos predios superiores, -- privando así del riego al terreno que vendio...

Quinta Obligación: Responder por los vicios-ocultos de la cosa ( 2283-II),... Son aquellos defectos no manifiesta de la cosa vendida y anteriores al contrato que hagan impropia a dicha cosa... Cuatro requisitos deben tener estos vicios o defectos para enajenar responsabilidad a cargo del vendedor: que sean ocultos o no manifiestos; que sean ignorados del comprador; que perjudiquen a la utilidad propia de la cosa; y que sean anteriores a la venta (2157);...

.. La responsabilidad del vendedor se traduce en estos casos en el derecho alternativo para el comprador, bien sea para solicitar la rescisión y el pago del contrato por los daños y perjuicios, o bien para obtener la reducción y proporciónada en el precio, fijada a juicio de peritos (2144), derechos que estatuyen las llamadas acción redhibitoria y la acción 'quantimoris' estas dos acciones son de efimera duración, pues se extinguen por prescripción negativa seis meses después de la entrega de la cosa (2149).

Sexta Obligación: Garantizar la evicción --

(2283-III), que consiste en la obligación de saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida.

El concepto estricto de evicción se reduce a los casos en los que el comprador fuere privado de todo o parte de la cosa a virtud de una sentencia que haya causado ejecutoria y en razón de un derecho anterior a la compra (2119)... En la doctrina se equiparan a la evicción otros casos: El del comprador -- que pierde el juicio reivindicatorio que ha ventilado en contra del tercero que tiene en su poder la cosa; el del comprador que conserva la cosa no por la compra que hizo, sino a virtud de otro título, como cuando hereda la cosa del verdadero propietario; el del comprador que se allana a la demanda reivindicatoria para evitar un proceso inútil; y el del acreedor hipotecario anterior a la venta que demanda el pago al comprador y quien le paga el crédito para conservar la cosa. (Planiol)...

Confirmandose con esto la validez de venta de cosa ajena, por cuanto que esta obligación de garantizar la evicción sólo puede dimanar de una compraventa válida (2283-III).

La evicción es total si la sentencia firme declarara propietario al tercero sobre la cosa vendida; pero la evicción parcial existe no sólo cuando la pérdida por sentencia firme recaiga únicamente sobre una parte de la cosa vendida, sino también cuando la cosa vendida estaba ya grabada antes del contrato con una... hipoteca o tenía constituido un derecho real de usufructo o de uso o de habitación, o tenía una servidumbre voluntaria no aparente (2138 y 2139). Importa esta distinción...

Por los derechos del comprador perjudicados son semejantes a los que engendran los vicios ocultos, a saber: o la acción reivindicatoria o la acción cuantimonoris artículos 2134 y 2138, quedando además, en los dos últimos casos sujeta a la acción a una prescripción extintiva de efímera duración de sólo un año, contado a partir de la fecha en que se perfecciono el contrato si se trata una carga (Hipoteca, usufructo de uso o habitación) y a partir -- del descubrimiento de la servidumbre convencional no aparente... (2138 y 2139).

Por excepción la evicción puede tener lugar por una causa posterior al contrato, cuando aquella se debe a un hecho del Gobernante (expropiación eminente al celebrar el contrato); o a una prescripción adquisitiva a favor de tercero que se consumo inmediatamente después de la venta (Planiol); o cuando afecta una doble venta.

... Cuando ha habido buena fé no sólo debe el vendedor devolver el precio sino que esta obligado a reembolsar los gastos del contrato, los del juicio de evicción y el importe de las mejoras útiles 2126... Si ha actuado de mala fé, cumple con las obligaciones anteriores además los daños y perjuicios causados al comprador y devolver las mejoras voluntarias o de mero placer (2172).

Las dos últimas obligaciones del vendedor para garantizar por los vicios ocultos y por la evicción al comprador, son efectos naturales pero no esenciales de la compraventa y dado que puede modificarse y aún suprimirse mediante pacto expreso entre las partes (2121, 2123, 2140 fracción II, y 2158),

lo que demuestra que la venta de cosa ajena no es nula, ya que si lo fuera no podría admitirse la denuncia válida al saneamiento - por causa de evicción." (29)

"... Las principales obligaciones del vendedor son dos: Entregar la cosa vendida y garantizarla para el caso de evicción y de vicios ocultos. Implícita en la primera se encuentran las obligaciones de conservar la cosa hasta el momento de la entrega y la de correr con los gastos de la entrega. -- Por último, esta también está obligada a recibir el precio.

#### 1.- Obligación de entrega.

##### a).- Conservación y custodia de la cosa.

... el vendedor... está obligado a conservar la sin cambiar su estado, hasta el momento en que haga efectiva la entrega... naturalmente, el deber de custodia sólo se consi- gue cuando se trata de la venta de cosas ciertas... los gastos - de conservación de la cosa corren por cuenta del vendedor... sal vo pacto en contrario.

Desde el momento en que el comprador ha sido puesto en mora, estos gastos corren por su cuenta.

##### b).- Entrega.

La tradición de inmuebles al comprador debe- hacerse por actos materiales del vendedor con asentimiento del - comprador o viceversa; o bien desistiendo el vendedor de la pose sión que tenía y ejerciendo el adquirente actos posesorios en -- presencia del vendedor y sin oposición alguna.

#### 2.- Obligación de Garantía.

... El vendedor debe abstenerse de todo acto

que implique una turbación del derecho que ha transmitido;... debe procurar que el comprador no sea turbado por un tercero que invoque para hacerlo un derecho anterior a la transmisión; y ...- el vendedor, tiene la obligación de indemnizar al comprador por los daños y perjuicios; finalmente debe garantizar al comprador respecto de vicios ocultos de la cosa.

... esa turbación puede ser de hecho o derecho.

En primera sustruiva cuando el vendedor perturbe al comprador con sus hechos o sus actos jurídicos ejemplo: el que vende un predio bajo por el cuál llega agua de un manantial en predio más arriba y luego deja sin agua al predio vendido.

La evicción y los vicios redhibitorios seran -- tocados en forma posterior.

### 3.- Obligación de recibir el precio.

El vendedor esta obligado a recibir el precio en el lugar convenido... sino hubiese lugar convenido y la venta fuese al contado debe recibirlo en el lugar y tiempo de la entrega de la cosa; si la venta fuese a credito o si el uso del pais concede un termino para el pago, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador." (30)

Dentro de este inciso, los autores Ramon Sánchez Meda y Guillermo A. Borda, manifiestan lo siguiente; el primero dice que existen seis obligaciones del vendedor los cuales son debidamente expuestas, pero al final nos indica que son las dos últimas obligaciones vicios ocultos y evicción se pueden con siderar como efectos naturales del contrato pero no esenciales dado que pueden suprimirse mediante pacto expreso; por lo tanto-

se puede decir que serían cuatro. Ahora bien el segundo autor no dice que son tres obligaciones a saber, entregar la cosa vendida obligación de garantizar y recibir el precio; pero mas si embargo explica dicho autor que las demás obligaciones como son la -- conservación de la cosa hasta el momento de la entrega y la de -- los gastos de la entrega se encuentran implicita en la primera -- pero esto no sería todo ya que dice que el vendedor tiene obli-- gación de recibir el precio, por lo que estaria agregando una o-- ligación mas al vendedor de las que tradicionalmente se tratan agrupadas u ordenadas de una u otra manera, de lo que considero que más que obligación es un derecho; como contraprestación a -- la disminución de su patrimonio aparentemente.

#### G.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

"Son dos propiamente las obligaciones del comprador, a saber: la obligación de pagar el precio y la obliga-- ción de recibir la cosa.

Primera Obligación: Pagar el precio conveni-- do (2293). La necesidad de que el precio sea cierto y en dinero.. El precio debe pagarse en moneda nacional del curso corriente al momento de hacer el pago. Por regla general no debe pagarse inte-- reses sobre el precio, no sólo en las compraventas al contado, -- ni tampoco en las ventas a plazos (2297), aunque entre tanto per-- ciba el comprador los frutos de la cosa, pues se presume que se-- tomo en consideración dicho plazo para aumentar el precio de la

31 Sánchez Medel, Ramon. Ob. Cit. F. 147 y S.

32 Guillermo A. Borda, Ob. Cit. P. 232 y S.

venta (2297).

Por excepción, el comprador debe pagar intereses en los cuatro casos siguientes: a.- Si se convino expresamente; b.- Si la venta no se hizo a plazo y medio un tiempo entre la entrega de la cosa y el pago del precio, y dicha cosa produce frutos o rentas; c.- Si el comprador se constituyó en mora por no haber pagado el precio en el plazo pactado; y de.- Si con posterioridad a la celebración del contrato se le concedió al comprador un plazo para el pago del precio, en todos estos casos el interés que debe pagar, es el interés legal nueve por ciento anual (2395), salvo otro interés mayor o menor a dicho rédito que hayan pactado.

El precio debe pagarse en el lugar y en la época en que se haya entregado de la cosa, salvo convenio en contrario, (2294).

El precio debe pagarse al vendedor mismo, pero puede él designar a un tercero...

A pesar del texto equivocado del artículo 2286, no debe pagarse antes el precio y entregarse después la cosa, si no que ambas prestaciones deben cumplirse simultáneamente "dando y dando" artículo 2295, y 2294 si existe duda de quien debe de los contratantes cumplir primero, ambas partes deberán depositar sus respectivas prestaciones en poder un tercero. (2295).

Aunque la cosa parezca después de celebrada la venta y transmitida la propiedad, pero antes de la entrega de la cosa, hay obligación en el comprador de pagar el precio, por aplicación de la teoría de los riesgos 2017-V, salvo convenio en-

contrario.

Para garantizar al vendedor el pago del precio a cargo del comprador tiene el vendedor las siguientes protecciones: a.- Un derecho de retención de la cosa (1949, 2286, 2287 y 2295); b.- Un privilegio en caso de concurso de acreedores sobre el valor de la cosa 2993-VIII; c.- La acción reivindicatoria que excepcionalmente puede intentar en caso de venta con reserva de propiedad... y de la resolución de la compraventa 1949, pero con la limitación de que las ventas a plazo existe estas restricciones: Es necesaria la cláusula resolutoria expresa y que se inscriba ella en el registro público de la propiedad, para que produzca efectos contra terceros; y los efectos de la resolución del contrato están previstos en forma imperativa por el legislador para cuantificar las respectivas prestaciones que han de devolverse (2311).

Segunda Obligación: Recibir la cosa se encuentra establecida esta obligación en el artículo 2292."<sup>(31)</sup>

" Las obligaciones del comprador son las siguientes: a) pagar el precio; b) recibir la cosa; c) pagar el instrumento del contrato y los gastos de recepción de la cosa.

1.- Obligación de pagar el precio.

... Respecto de los inmuebles, la transferencia del dominio exige, además de la tradición, la escritura... también la inscripción en el registro; es pues la escritura, si es simultánea o posterior a la tradición, la que marca el momento en que puede exigirse el precio.

El precio debe pagarse en el lugar convenido;



a falta de estipulación... en el lugar de la entrega y en la ---  
venta a plazos en el domicilio del comprador.

..., el comprador no debe los intereses del --  
precio... a menos de que se trate de las siguientes hipótesis:

- a) que el contrato fije intereses....
- b) que el comprador haya incurrido en mora.

## 2.- Obligación de recibir la cosa.

... El comprador está obligado a recibir la --  
cosa en el término fijado en el contrato o en el que fuese de uso  
local, ... es la obligación correlativa a la que tiene el vende--  
dor de entregar la cosa.

La cosa debe recibirse en el lugar designado--  
en el contrato y a falta de estipulación, en el que se encontra  
ba la cosa en el momento de la celebración.

En el caso de que no reciba la cosa, con res--  
pecto a la venta de inmuebles, ... si el vendedor hubiera recibi--  
do el todo o parte del precio o si la venta se hubiese hecho a -  
gredito y no estuviese vencido el plazo para el pago y el com--  
prador se negase a recibir el inmueble, el vendedor tiene dere--  
cho a pedirle los costos de la conservación e indemnización de--  
perjuicios y a poner la cosa en depósito judicial, por cuenta y  
riesgo del comprador... la negativa del comprador a recibir la -  
cosa no da derecho al vendedor a pedir la resolución del contra--  
to si aquél a pagado el precio.

## 3.- Obligación de pagar el instrumento de con-- trato los gastos de recibo.

... El comprador debe pagar el instrumento de

nta y los costos del recibo de la cosa. Claro que esta disposición es sólo en caso de que las partes no hubieren acordado otra cosa.

... el comprador paga: el sello matriz, el testimonio de la escritura y el 50% el impuesto fiscal. El vendedor paga todo lo necesario para otorgar el acto, o sea: el estudio de los títulos, la confección y diligenciamiento de los certificados para otorgar la escritura...

... En cuanto a los gastos de recibo en los inmuebles se consideran... los que demanda la anotación en el registro de la propiedad." (32)

Son dos las obligaciones del comprador o seller, la obligación de pagar el precio y la obligación de recibir la cosa según Sánchez, Medel Ramon aunque Guillermo A. Borda indica que son tres agregando la de pagar el instrumento del contrato y los gastos de recibo que indica que sería la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, estas diferencias entre los dos autores seguro que es debido al sistema de la "traditio" en la compraventa, cosa que en nuestro sistema es consensual; criterio que adopta el suscrito.

#### II.- TIPOS DE COMPRAVENTA EN RAZON A SU MODALIDAD.

Nuestro Código Civil en su capítulo septimo - segunda parte, del título segundo, regula las modalidades del contrato de compraventa, analizaremos lo referente a los inmuebles, en sus cuatro aspectos que a continuación se mencionan, mencionando en primer término a la compraventa con reserva de dominio.

## 1.- LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

" ... El artículo 2312 dispone 'Puede pactarse validamente que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa - vendida hasta que su precio haya sido pagado, cuando los bienes-vendidos son de los mencionados en la fracción I, del artículo - 2310, el pacto de que se trata produce efectos contraterceros, - si se inscribe en el registro público;... aclaro lo anterior diciendo que el artículo 2312 únicamente reglamenta la modalidad - venta con reserva de dominio cuando la condición suspensiva a la cuál se superita el contrato consiste en el pago de precio. Pero no esta reglamentado ningún otra venta con reserva de dominio. - Los contratantes podran validamente, y en virtud de la autonomia de la voluntad, estipular una condición diferente y subordinar - la transmisión de dominio a que se cumpla la condición. Nada más que esta modalidad no sería una modalidad reglamentada... Código Civil artículo 2310.- La venta que se haga facultado al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetara a las reglas siguientes:

1.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede - pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionara - la rescisión del contrato. La rescisión producira efectos contra terceros que hubiera adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el registro públi - co.

---

33 Dr. Losano Noriega, Francisco. Ob.Cit. P. 207

34 Treviño Garcia, Ricardo. Ob. Cit. P. 142.

... En esta modalidad del contrato de compraventa se subordina a la condición suspensiva de que el comprador pague el precio.

Efectos del contrato entre las partes.- Antes de que se cumpla la condición el vendedor, conserva la propiedad, - el dominio de la cosa, no la transmite porque esta obligación del vendedor que consiste en transmitir el dominio, esta subordinada a la condición suspensiva de que el comprador pague el precio. - Por tanto, mientras el comprador no ha pagado íntegramente el -- precio, la condición no se cumple y el vendedor no transmite el dominio, pues este queda en poder del vendedor, pero con la limitación señalada por el artículo 2312: El vendedor no puede enajenar la cosa, no la puede hipotecar, por que solamente puede hipotecar los que puede enajenar. De tal suerte que el vendedor, - conservando el dominio tiene el dominio absoluto... en consecuencia el comprador no puede vender la cosa puesto que no es dueño de ella; tampoco puede hipotecarla ni realizar ningún acto para el cuál necesita la capacidad de dueño, puesto que no ha adquirido la propiedad de la cosa.

Cuando el comprador paga el precio: la condición se cumple ¿Cuál es el efecto? Que esa obligación del vendedor consisten transmitir la cosa, debe cumplirse. Cumplida la condición el vendedor transmite el dominio de la cosa al comprador; esto - se hace dueño.

Efectos de esta modalidad frente a terceros.- -- Permite el artículo 2312 a la regla del artículo 2310: Frente a - terceros el pacto surte efecto. En otras palabras; el comprador,

cumplida la condición se considera como que es dueño desde el momento en que celebro el contrato; y éste pacto es válido frente a terceros si fue inscrito en el registro público, y si las cosas son bienes inmuebles...

Venta con reserva de dominio acompañada de un arrendamiento sujeto a condición resolutoria.- ... El artículo 2315: ' En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si este recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma'.

... El vendedor que vende la cosa reservándose la propiedad. ¿Puede entregarla al comprador, puede estipular a título de que la entrega al comprador? puede ser a título de comodatario. Pero, sino dice nada, entonces se aplica el artículo 2315 y se considera al comprador como arrendatario de la cosa. Encontramos que se han celebrado dos contratos; de compraventa y de arrendamiento, sólo que mientras el contrato de compraventa esta sujeto a la condición suspensiva-pago de precio-éste mismo pago de precio es la condición resolutoria respecto del contrato de arrendamiento...

... Consideremos esta operación jurídica plena, en su integridad, antes de que la condición suspensiva se cumpla ¿Hay compraventa? No la hay porque esta sujeta a la condición suspensiva que no se ha cumplido. Respecto del otro contrato de arrendamiento, esta sujeto a una condición resolutoria que consiste en que se pague el precio; la condición no se ha cumplido ¿Cuál es el efecto? considerar la obligación o el contrato, si se trata de un contrato sujeto a esta condición, como si fuese -

lizo y llano como un contrato no modal mientras la condición no se cumpla. En consecuencia, hay arrendamiento, Pero consideremos la época posterior al cumplimiento de la condición: La condición se cumpla entonces; el contrato de compraventa existe ya... ¿pero que ocurre con el contrato de arrendamiento? Que como esa misma condi ción, quedará suspensiva para la compraventa, es resolutoria para el arrendamiento, se destruye este retroactivamente y queda solo la compraventa. Fatalmente uno de los dos contratos subsistirá." (33)

" La venta con reserva de dominio es también una modalidad del contrato de compraventa, consistente en que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su precio. El Código Civil, en su artículo 2312, establece: "Puede pactarse validamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Como se puede observar, la venta con reserva de dominio esta sujeta a la transmisión de la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que se cumpla una condición consistente en que el comprador haga el pago de la totalidad del precio. De lo anterior se deduce que si el comprador no cumple con esa condición, no se transfiere la propiedad de la cosa. En la venta con reserva de dominio, al igual que la venta en abonos, para que surta efectos respecto a terceros es necesario que el contra to se inscriba en el Registro Público, este sólo se puede hacer cuando se trata de bienes inmuebles...

También en la venta con reserva de dominio, -- la falta de pago del precio talcomo consecuencia la rescisión de

contrato con todos los efectos de la venta en abonos.

... El artículo 2313 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que el vendedor no puede enajenar la cosa vendida mientras no venza el plazo para pagar el precio, asimismo, que al margen de la respectiva inscripción de venta, se haga una anotación preventiva en la que conste tal limitación de dominio. El artículo 2315 del mismo ordenamiento legal preceptúa que si el comprador recibe la cosa vendida, será considerado como un arrendatario de la misma.

La principal diferencia que encontramos entre la venta en abonos y la venta con reserva de dominio es que, mientras en que la primera el vendedor transfiere el dominio de la cosa objeto del contrato al comprador, antes del pago total del precio en la segunda, como su nombre lo indica, no se transfiere el dominio de la cosa objeto del contrato al comprador, antes del pago total del precio, sino que hasta que el precio ha sido totalmente satisfecho.

Rogina Villegas, en su compendio de derecho civil contratos, tomo IV, pág. 152 dice: ' Desde el punto de vista de la eficacia de la garantía, es preferible la reserva de dominio, porque impone al comprador responsabilidades del orden civil y penal, al disponer de la cosa, y el vendedor tiene su acción reivindicatoria expedita contra todo detentador; en tanto que la cláusula rescisoria en la venta que se haga en abonos no impone responsabilidad penal al comprador, que le legítimamente puede disponer de la cosa que ya le pertenece.' (34)

Esta modalidad de la compraventa de inmuebles,

resulta más segura para el vendedor desde el punto de vista de la garantía, porque al interrumpirse el pago se puede pedir la rescisión sin que haya peligro de que el comprador pueda vender o gravar, pudiendo recuperarla por virtud de la acción reivindicatoria en manos de cualquier persona o en su defecto penalmente proceder contra el comprador criterio en el que estoy de acuerdo con el autor citado Rogina Villegas, ya que los otros dos autores se limitan a exponer el punto referido.

## 2.- LA COMPRAVENTA EN ABONOS.

"... El comprador esta facultado para pagar el precio en abonos, esto es, a intervalos de tiempo, intervalos -- que pueden tener una periodicidad regular o que pueden ser irregulares en cuanto al plazo y en cuanto al monto...

En segundo lugar, lo que nosotros llamamos venta en abonos como modalidad de la compraventa, técnicamente esta sujeta a la modalidad condición resolutoria de que el comprador no pague puntualmente los abonos...

Ha esta modalidad se refieren los artículos -- 2310 y 2311 que disponen respectivamente: "La venta que se haya facultado al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubiéra adquiridos los bie



nes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público".

... ' Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se ubieren hecho pero el vendedor que ubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella... la renta que fijaran por los frutos, y una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entrego. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas' artículo 2310.

... No toda venta en la que se faculta al comprador a pagar el precio en abonos queda regida por el artículo 2310. No, porque en ocasiones facultando al comprador a pagar el precio en abonos, la compraventa no se sujeta a la condición resolutoria de la falta de pago, sino que el contrato se sujeta a la condición suspensiva del pago del precio, que es una modalidad diferente; otras veces se faculta al comprador a que pague el precio en abonos, y sin embargo, no estamos frente a esta modalidad porque como vamos a ver, la modalidad consiste precisamente en que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos y al contrato de compraventa se subordine a una condición resolutoria...

Efectos del contrato de compraventa sujeto a esta modalidad entre las partes.

Vamos a distinguir dos etapas: 1.- Antes de que la condición se cumpla:... En consecuencia, entre las partes se producen todos los efectos del contrato de compraventa como si-

fuera lizo y llano;... El vendedor transfiere validamente la propiedad de la cosa al comprador, quien se hace dueño de ella... por tanto puede venderla, hipotecarla, grabarla, puede realizar todos los actos jurídicos que puede realizar el propietario de una cosa... 2.- La condición se cumple... El efecto de la resolución es precisamente colocar las cosas en el estado en que se encontraban como si el contrato no se hubiera realizado; por tanto, el vendedor readquiere la propiedad de la cosa, el comprador readquiere la parte del precio entregada...

Ganción.- ... El legislador al establecer esta causa de rescisión olvida que esta se produce precisamente por culpa del comprador porque éste está faltando al cumplimiento de su obligación, y olvidándose de esa consideración, lleva las cosas a un extremo de desequilibrio entre vendedor y comprador.. porque el vendedor pudo haber pagado los gastos del registro de la escritura, los impuestos, por el contrato de compraventa celebrado y no tiene derecho... a repetir por esos pagos contra el comprador. El comprador se encuentra en una situación de --- preferencia frente a la Ley. Puesto que no está obligado más que a pagar la renta y la indemnización por el deterioro y en cambio tiene el derecho de recoger los abonos y un interés legal sobre ellos. Este interés debió haberse suprimido y hubiese sido bastante con su primera cláusula de caducidad. Puede pedirse la ejecución forzada.

Efectos de esta modalidad frente a terceros.

A ello se refiere el artículo 2310. Podemos resumir las reglas en estas dos para que proceda la rescisión se re-

quiera el pacto comisorio, para que ese pacto comisorio surta efectos contra terceros se necesita inscribir en el Registro Público; Ahora bien, ¿Respecto de que bienes pueden ser inscritos los pactos comisorios? Únicamente de inmuebles...

En relación a la cláusula de caducidad y vencimiento podemos decir que las primeras están prohibidas por la última parte del artículo 2311. Pero en cambio la cláusula de vencimiento es perfectamente válida y admitida porque no se agrava la obligación del comprador, sino que simplemente por virtud de la falta de pago del precio el vendedor en lugar de rescindir el contrato ejerce la ejecución forzada de la obligación y lo único para lo que interviene esta cláusula es para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento de los abonos." ( 35)

" La venta en abonos transfiere el dominio de la cosa. Puede relacionarse esta modalidad consistente en pagar el precio en partidas parciales con la reserva de dominio, aunque esta no supone necesariamente una venta en abonos. Generalmente el precio, cuando se estipula la reserva de dominio, si se paga en abonos, pero puede pactarse que la totalidad del precio se cubra en cierta fecha y que la propiedad no se transfiera sino hasta que se pague íntegramente ese precio.

En la venta en abonos... se combina con el pacto comisorio... para el caso de incumplimiento. Dicho pacto supone necesariamente que se ha transmitido el dominio, y por esto es menester prever la posibilidad de que en el caso de incumplimiento, surta efecto, en contra de tercero, tratándose de bie--

nes inmuebles, mediante la inscripción relativa de la cláusula, en el Registro Público de la Propiedad. De aquí se desprende que no puede combinarse la venta en abonos con pacto comisorio, con la reserva de dominio. El pacto comisorio supone que se ha transmitido la propiedad, pero que de no pagarse el precio, el vendedor podrá recobrar la cosa inclusive contra tercero, cuando se hubiera inscrito la cláusula rescisoria... Es otra garantía que se ha ideado para el vendedor.

Desde el punto de vista de la eficacia de la garantía, es preferible la reserva de dominio, porque impone al comprador responsabilidades de orden civil y penal, si dispone de la cosa y el vendedor tiene su acción reivindicatoria expedida contra todo detentador, en tanto que la cláusula rescisoria en las ventas que se hagan en abonos, no impone responsabilidad penal al comprador que legítimamente puede disponer de la cosa...

En cuanto a las consecuencias desde el punto de vista civil, tanto en la venta en abonos cuando se ejercita la acción rescisoria, como en la venta con reserva de dominio, el vendedor puede recobrar la cosa de tercero y tiene a su vez la obligación de restituir el precio.

En la venta con reserva de dominio, decíamos que se puede llegar a iguales consecuencias, por cuanto puede pactarse que el comprador será considerado como arrendatario, y que las cantidades que vaya exhibiendo se reputaran como rentas y también en parte como reparación por el dolo que sufra la cosa.

... El Código prohíbe que se estipulen con---

venciones más onerosas para el comprador, y sanciona con la nulidad...

En el artículo 2310 que ya hemos estudiado a propósito de la rescisión del contrato, se menciona esta modalidad: Y el artículo 2311 se fijan las compensaciones que procede en los casos de rescisión tratándose de inmuebles... Puede complementarse la garantía constituyendo respectivamente hipoteca... sin embargo, en estos casos conviene también pensar en la posibilidad de que existen acreedores preferentes, como el de alimentos o el crédito obrero, y es conveniente entonces no sujetar la venta a una simple cláusula rescisoria con garantía hipotecaria. sin estipular la reserva de dominio. En los casos que haya como simple garantía el pacto comisorio y el gravamen hipotecario... puede surgir un acreedor preferente, por ejemplo: el de alimentos, principalmente el conyuge, y quedar el vendedor supeñitado a esa preferencia."<sup>(36)</sup>

El estudio de esta modalidad hecha por el autor Rogina Villegas, me parece la acertada, en virtud de que menciona una doble garantía como lo es la cláusula rescisoria inscrita -- en el Registro Público de la Propiedad y constituyendo hipoteca no obstante de que existan acreedores preferentes, pero que más sin embargo considera que es mejor la compraventa con reserva de dominio porque implica responsabilidad penal y civil para el comprador.

### 3.- LA COMPRAVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

"... es valido el pacto en que se estipule, - que en el caso de venta de cosa ajena, el vendedor será preferi

do en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador y que, -  
 por tanto, para que pueda ejercitar su derecho de preferencia, si  
 el comprador posteriormente resuelve vender la cosa deberá notifi-  
 car oportunamente a su enajenante, dándole a conocer las condi-  
 ciones de la oferta que tenga, para que si él desea hacer uso -  
 de su derecho, puede adquirir la cosa en las mismas condiciones  
 de precio.

Este derecho se caracteriza por no originar la -  
 nulidad de la compraventa que se ejercite en violación del mismo.  
 No es... el derecho del tanto que se reconoce al copropietario...  
 o al heredero... si se viola este derecho, la venta es nula. En-  
 esta modalidad que estudiamos, la violación del derecho de pre-  
 ferencia únicamente obliga a reparar daños y perjuicios, pero -  
 el vendedor no podría perseguir la cosa y obtener la nulidad de  
 la venta hecha a tercero.

Se trata... de un derecho sujeto a caducidad que  
 debe ejercitarse en el plazo concedido, y que se pierde de mane-  
 ra irremisible sino se ejercita dentro de ese plazo artículo ---  
 2303 y 2308.

... El derecho de preferencia se caracteriza por  
 ser personalísimos... No es transferible ni por herencia, ni tan-  
 poco puede ser objeto de cesión por contrato; se concede sólo la  
 persona del vendedor y exclusivamente a él" (37)

"... Las partes pactan expresamente que el com-

37 Rogina Villegas, Rafael. Ob. Cit. P. 371 y 372.

38 Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles P. 104 y 105.

prador se obliga a no vender el bien que adquirió como consecuencia de la compraventa sin darle antes preferencia al vendedor, - para volver adquirirlo, en igualdad de condiciones en que pudiera adquirirlo a un tercero.

Si el vendedor dese hacer uso de ese derecho que le confiere la cláusula contractual, y no pactaron un tiempo determinado para ese efecto, deberá pagar el precio que el tercero ofreciere, en un plazo de diez días si fuere inmuebles, y en, caso que si hubiere pactado un tiempo determinado para hacer ejercicio de ese derecho, deberá dar las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo. Sino cumpliere con esos requisitos, el pacto de preferencia quedará sin efecto.

... Si el comprador no cumpliere con su obligación y vendiera el bien a un tercero, la venta es válida, pero será responsable de los daños y perjuicios que le origine al venedor original titular del derecho de preferencia (2028 y 2305).

No debe confundirse este derecho de preferencia con el derecho del tanto que la ley otorga a los comuneros... Los efectos que produce el incumplimiento del derecho del tanto, es - que la enajenación no produce efectos... y por tanto este puede hacer suyos todos los derechos y obligaciones del adquirente, pagando el precio que se hubiese dado por la cosa." (38)

No hay mayor diferencia en el criterio seguido por los dos autores citados, toda vez que coinciden al indicar el - término que legalmente manifiesta nuestra ley de diez días para inmuebles y de que no produce la nulidad en caso de que se vendiera dicho bien, ya que en el caso de omitir este derecho oca-

ciona sólo el pago de daños y perjuicios, siendo un derecho perennisimos, considerando que es poco usual esta modalidad.

4.- LA COMPRAVENTA CON FACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA.

"El artículo 2301 dispone: ' Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna'.

De lo anterior se desprende que no puede pactarse que la cosa adquirida no pueda ser vendida, porque tal estipulación implicaría una limitación a la propiedad sin una fundamentación legal e inmovilizaría los bienes, con grave perjuicio a la economía nacional. Si se estipulase una cláusula con ese sentido, técnicamente debe tenerse por no puesta y el comprador podría disponer del bien sin ninguna responsabilidad... y sería nula la cláusula penal o la que estableciera daños y perjuicios en caso de contravención.

En cambio, si puede pactarse válidamente que la cosa comprada no se venda a determinada persona, sin embargo, - tal cláusula no puede establecerse en forma caprichosa... O bien que tenga un interés legítimo, atento a lo dispuesto por el artículo 840 que establece: ' No es lícito ejercitar el derecho de propiedad, de manera que su ejercicio no de otro resultado, que causar perjuicio a un tercero, sin utilidad para el propietario'.

Si se establece la cláusula, está necesariamente

---

39 Zamora y Valencia, Miguel Angel. Ob. Cit. P. 105 y 106

40 Rogina Villegas, Rafael. Op. Cit. P. 373-374.



te supone una obligación de no hacer a cargo del comprador; no debe vender a determinada persona, y su incumplimiento debe originar simplemente el pago de daños y perjuicios (2027) o el pago de la prestación que se haya pactado como pena en caso de contravención (1840).

Esta cláusula no puede calificarse como una falta de capacidad o como una limitación a la propiedad, ya que las incapacidades y limitaciones a la propiedad sólo pueden provenir de la Ley y no de pactos contractuales, ya que tales situaciones podrían efectuar derechos de la colectividad y son normas de orden público las que regulan la libertad y la propiedad, con las limitaciones que establezca el interés público." (39)

" Artículo 1798: ' Son inhabiles para contratar todas las personas no exceptuados por la Ley'. (La incapacidad, sólo la Ley la puede declarar)...

... Nuestro derecho no equipara esta especial incapacidad convencional con la Ley. Quiere esto decir que la venta que se ejecute violando esta cláusula prohibitiva es válida, porque la nulidad en nuestro derecho sólo funciona en este caso, por violación de normas prohibitivas o de interés público, o porque el acto rija en contra de las buenas costumbres. Cuando por contrato se origina... una obligación de no hacer, la obligación de esa cláusula no trae consigo la nulidad... motivando la reparación de daños y perjuicios.

Artículo 2104 ' el que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestaré 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 ser pagará daños y perjuicios por el sólo hecho de la contravención.

Artículo 2080, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención. Si ubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruida a costa del obligado'.

¿Cuáles son las consecuencias de ese pacto prohibitivo y de la cláusula de no enajenar?

Simplymente la violación a esta cláusula sólo da derecho para reclamar el pago y daños perjuicios que sehubieren causado." (40)

El criterio aceptado por Zamora y Valencia respecto a esta modalidad, es más clara y precisa que la emitida por Rogiña Villegas, ya que el primero nos indica las consecuencias que ocasionarian el prohibir la venta a persona alguna y de que la economía nacional se veria afectada al inmovilizar los bienes, siendo valido la cláusula de no vender la cosa a determinada persona; el segundo autor simplemente habla de una obligación de no hacer y que trae como consecuencias el pago de daños y perjuicio.

Con lo anteriormente manifestado doy por terminado el tercer capítulo del presente trabajo de tesis, en el que se trato la compraventa de inmuebles en nuestra legislación.

IV.- CAUSAS Y EFECTOS JURÍDICOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES.

A.- INCUMPLIMIENTO DE LA COMPRAVENTA.

" En cuantos casos la obligación contraída sea de imposible cumplimiento no cabrá apreciar infracción alguna.

Lo que no cabe admitir jamás es que por sola voluntad pueda lícitamente un contratante sustraerse a la ejecución de sus obligaciones.

El incumplimiento conduce inevitablemente al ordenamiento jurídico a reaccionar para restablecer el equilibrio roto, procediendo, según los casos de muy diverso modo. Si alcanzan a los distintos supuestos de cumplimiento anormal. Los denominamos en lo sucesivo únicamente (incumplimientos).

... En consecuencia debe poseerse un conocimiento cabal de las causas y del modo de infracción, pues según sean puede el inculpaado mantenerse exento, dolo, culposo negligente... que dan paso a hechos graves, leves o intrascendentes.

... Para apreciar la existencia del incumplimiento hay que examinar previamente los siguientes extremos...

1.- Si incurrió el obligado en hechos - acciones u omisiones - que pueden constituir tal incumplimiento.

2.- Si ese proceder merece el concepto jurídico de

1 Revista General de Legislación y Jurisprudencia, Madrid España P. 80.

2 Dr. Luis Muñoz, La compraventa P. 687.

3 Jurisprudencia Argentina. P. 4

incumplimiento de lo convenido.

No es necesario que se consuma el incumplimiento; basta que no podrá ser ya realizado el deseado correcto cumplimiento.

... Siendo actos libres y aún lícitos legalmente, con que en cualquier forma quebrantes algún tipo de obligación...

3.- Si por su importancia en la relación contractual pueden dar derecho a la resolución del vínculo.

4.- Debe existir una voluntad deliberadamente contraria al cumplimiento debido.

El cumplimiento a de ser íntegro. Una actuación diferente siempre representa un incumplimiento de mayor o menor trascendencia.

... Debe tenerse presente que en las obligaciones bilaterales el incumplimiento está determinado por la conducta o no prestación del primero obligado.

Al no poder dejarse la validez y el cumplimiento o incumplimiento de la obligación al arbitrio de una sola de las partes contratantes. Procede que cuando no se llegue a acuerdo sobre dichas estimaciones se remita la apreciación a la de los tribunales.

Clases de incumplimiento.- A.- Esenciales y Accidentales por razón de su trascendencia conviene distinguir si el incumplimiento afecta la propia esencia de la obligación, haciendo injusto o imposible el mantenimiento de la misma, en cuyo caso, nos encontramos ante un propio incumplimiento o si sólo

puede representar un sólo defecto en el cumplimiento sin imposibilitar la prestación y estaremos en la presencia de un incumplimiento impropio; B.- voluntarios e involuntarios, en los primeros debemos entender a la libertad y conciencia con que procede la parte incumplidora. Estos incumplimientos provienen de dolo ( si se actúa con plena voluntad y conciencia), o tiene su origen en la culpa ( si se obra por mera negligencia).

La mora no puede dar origen, a nuestro juicio a una nueva clasificación de los incumplimientos, ya que estimamos que sólo puede constituir un incumplimiento culposo ya tipificado.

Los involuntarios no constituyen propios incumplimientos a los efectos resolutorios, ya que estos requieren la cuarta de las condiciones que dejamos recién enumeradas.

Estos incumplimientos involuntarios tiene su origen en causas internas y externas. Integran las primeras la ignorancia y el error y constituyen las externas el caso fortuito y la fuerza mayor.

La ignorancia. Supone el desconocimiento de la obligación. Dogmáticamente permite distintas distinciones:

a).- Puede ser ignorancia originaria o posterior. Ambas desvian del correcto cumplimiento o supongan ausencia del necesario consentimiento.

Al tiempo del nacimiento de la obligación, sea cualquiera su origen, es cuando procede el oportuno conocimiento, y cuando en consecuencia adquiere su real trascendencia el conocimiento-. El desconocimiento posterior normalmente debe ser

intrascendente. Solo influye si se trata de hecho sobrevenido, ...cuando atribuye los efectos de la condición incluso al-su-<sup>1</sup>ceso pasado que los interesados ignoran-.

Sin embargo, es diferente el caso de la sucesión mortis causa, ya que por el cambio del sujeto hemos de esti-  
mar la subrogación o novación de la primitiva obligación y, por  
lo tanto se trataría del nacimiento de una nueva obligación. En  
la que el nuevo obligado actúa según el conocimiento que enton-  
ces adquiere, es decir se trata de un conocimiento originario-  
...

Pluripersonales.-unas partes se encuentran en ignorancia y otras gozan de correcto conocimiento.

La pluralidad de sujetos origina, en casos- que el conocimiento no presuponga la incapacidad, pues para to-  
dos pueden haber contraído la obligación el o los sujetos cape-  
ces.

dO.-Pueden ser obligaciones nacidas ex leg-  
o de hechos humanos ...en las obligaciones provenientes de alg-  
una disposición legal, con uno o varios sujetos cabe la ignoran-  
cia, pero carece de efecto desvinculador:-La ignorancia de las-  
leyes no excusa de su cumplimiento-por tanto, en las pluriperso-  
nales, cuando unos tengan el oportuno conocimiento y otro no, la  
efectos, sin embargo, son los mismos: aunque la ignorancia fuese  
la causa del incumplimiento, debe responder del mismo que no es  
ta disculpado.

En las obligaciones nacidas de hechos huma-  
nou ..., la ignorancia, lógicamente, no cabe, pues se presume el  
pleno conocimiento para dar origen a cada uno de los tipos ---

de obligación. Lo contrario supondría la inexistencia del vínculo de que se trata por falta del consentimiento, requisito o elemento esencial y constitutivo. Encontrándonos ante la inexistencia de la obligación no cabría hablar de su incumplimiento.

Este desconocimiento puede tener su origen en la incapacidad psíquica total o transitoria o por una voluntaria falta de atención de la o de las partes.

Ahora bien, la ignorancia no puede ser originaria y total en cuanto a las partes esenciales de la obligación que en tanto se constituye, ni de todas las personas que integran alguna de las partes contratantes pues entonces se trataría de la inexistencia de la obligación...

La ignorancia originaria sólo puede ser parcial - en cuanto al contenido de la obligación así como en cuanto a las personas que componen cada una de las partes.

El error.- Constituye la segunda causa interna de incumplimiento involuntario o mero incumplimiento material.

Consistente en un conocimiento falso o equivoco, y tradicionalmente ha sido confundido con la figura anterior. La ignorancia no excusa el cumplimiento; el error, en principio, sí.

En el contrato debemos distinguir el error objetivo o impropio - el que recae sobre la declaración de voluntad siendo uno de los casos de discordia entre la voluntad real y la declarada - y el error propio o error vicio - el que recae sobre el contenido de la voluntad - .

Este segundo es el que nos interesa, por recaer

sobre la prestación debemos considerarlo no como vicio que impide nacer o permite desatar la obligación, sino en cuanto - equivoca- ción que en más o menos nos induce o da lugar a un cumplimiento diferente: aún incumplimiento - este incumplimiento es involuntario en cuanto presuponemos que en el error se incurre de buena fé.

**Caso Fortuito.**- Constituye una de las causas -- externas de incumplimiento involuntario... No ofrece efectos diferentes. Sólo tiene un efecto liberatorio fundamental: Es causa de irresponsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones.- Libera al deudor de su cumplimiento y de responder de daños y -- perjuicios...

**La fuerza mayor.** Se trata indudablemente de una figura distinta, en razón a sus notas típicas de - imprevisible - e inevitable - o por tratarse de un acontecimiento exterior ajeno al círculo obligatorio sobre el que incide.

Los efectos de su presencia dan lugar al incumplimiento.

a).- El incumplidor por fuerza mayor no puede - exigir el cumplimiento de la contraprestación ni la disolución - de la obligación.

b).- La parte cumplidora se inclinara generalmente por el cumplimiento de la obligación en tanto sea posible, sin perjuicio de optar por la resolución... si bien a un se deja a este cualificado incumplidor la posibilidad de - enervar la -- acción resolutoria cuando el incumplimiento no ha sido doloso.

Es al deudor a quien incumbe probar el caso --



fortuito o fuerza mayor que alega y la imposibilidad de cumplir que ubiere resultado para él.

La mora.- Constituye un incumplimiento típico que debemos configurar y valorar...

... De las obligaciones reciprocas podran incurrir en dichas circunstancias una u otra parte, pero no ambas al mismo tiempo, por que se compensaria.

... El contratante que quiera constituir a otro en mora tiene por su parte, que cumplir las obligaciones que el mismo contrato aceptó.

La mora constituye sólo - un retraso culpable - que permite dar cumplimiento posterior. - .

... En el caso de un negocio fijo, el cumplimiento tardio o extemporaneo, ello forzaria a considerar la existencia de un incumplimiento prácticamente inemplazable, llevandonos a la resolución del contrato.

Si admite e insiste en el cumplimiento tardio - que por definición es posible - se ha de estar a ello, sin perjuicio de las indemnizaciones que en su caso procedan.

... Si la parte cumplidora pretende estimar la mora como causa suficiente de resolución, y a ello no se aviene la parte contraria, ha de elevarse la controversia al tribunal, y el fallo de este deberá tener presente la orientación marcada por el tribunal supremo y ya aludida de estarse de preferencia - al mantenimiento de la obligación; puede además, estimar las causas justificadas - a que alude el artículo 1.124, y debe fijar la trascendencia real del incumplimiento, y - la voluntad -

claramente rebelde - del moroso, para proceder correctamente a admitir o no la resolución solicitada.

A manera de ejemplo se enumeran casos de incumplimiento de carácter positivo y negativo.

Constituyen incumplimiento de carácter positivo genéricamente al alterar unilateralmente la condición fundamental de un contrato, pagar en moneda diferente de la pactada, ir contra las cláusulas de un contrato de anticrédito. Hacer adquirir por medio de dolo una finca de cabida notablemente mayor a la reseñada, realizar una doble venta de la misma cosa inmueble, subarrendar ilegalmente, ceder el derecho de habitación, variar las circunstancias en que fue concedido un limitado uso y disfrute o arrendamiento de inmueble.

Incumplimiento de carácter negativo, es decir - que tienen el sentido de no hacer o no dar, la falta de pago del precio convenido por el inmueble adquirido, o bien no pagar o no cumplir la prestación en el plazo convenido incurriendo en el concepto legal de mora, da lugar a graves responsabilidades subsidiarias a razón de impuestos, no abonar lo pactado según el número o medida, no pagar completamente el negocio comprado, no comparecer a otorgar la escritura en su fecha siempre que ello no pueda ser indiferente, no entregar o poner a disposición la cosa vendida, o la finca en debidas condiciones, no respetar el derecho a ocupar de nuevo un inmueble, no subsanar los efectos de extitución de la finca que se enajena, no pagar el cincuenta por ciento del precio convenido, no poner en posesión la cosa enajenada.

Casos que según la misma, no llegan a constituir incumplimientos.

En esta clasificación hemos de situar generalmente a los actos que aunque - materialmente - representan un incumplimiento no sean jurídicamente imputables... así ocurre cuando los actos constitutivos del incumplimiento han sido aceptados por mútuococonsentimiento, o si se condonan aún tacitamente o cuando sea procedente el renunciar facultades, condiciones u garantías con que la ley favorezca a una de las partes, cuando el incumplimiento fuese compensado por igualconduita de la parte contraria, cuando no exista la voluntad rebelde al cumplimiento (debe ser esta nota destacada).

Y debemos asimismo distinguir la existencia de incumplimiento cuando los actos no van contra el contrato,..."<sup>(1)</sup>

" El incumplimiento es la no-satisfacción por el deudor de la pretensión.

El incumplimiento de las obligaciones puede ser voluntario e involuntario.

La mora, la culpa y el dolo son voluntarios o imputables; el caso fortuito y la fuerza mayor involuntarios...

El incumplimiento voluntario determina la responsabilidad del obligado que hace efectiva sobre su patrimonio.

Mediante la ejecución forzosa indirecta se procura al acreedor el objeto mismo de la obligación incumplida o el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento, por la indemnización que corresponda.

La ejecución forzosa indirecta tiene lugar cuando no es posible la directa.

Al nuestro juicio la indemnización como sanción procede en caso de inexacto cumplimiento.

... El artículo 2078 del Código Civil dice, el pago debe hacerse ' del modo que se ubiere pactado ' el artículo 2104 establece la responsabilidad civil para quien estando sujeto a prestar un hecho dejare de prestarle o no lo prestare conforme a lo convenido." (2)

" En este fallo se resuelve nuevamente una cuestión que se presenta con cierta frecuencia ante los Tribunales y que ha dado lugar a distintas soluciones que conviene analizar, a la espera del fallo plenario que ponga punto final a la incertidumbre existente sobre el punto.

Se trata de un vendedor que no cumplió con su obligación de escriturarle al comprador un departamento que le había vendido y, como no era posible obtener el cumplimiento por la vía judicial, ya que ha admitido la jurisprudencia, debían fijarse los daños y perjuicios que le correspondían.

¿Cuál es, en esos casos, el criterio que debe aplicarse?

Para encontrarlo debemos recordar que, en general la indemnización debe llenar una función de equilibrio o de equivalencia, tratando de nivelar la diferencia que el perjudicado ha sufrido en su patrimonio por causa de la conducta del deudor, de manera que quede como si este hubiese cumplido en tiempo y forma su obligación.

Quando se puede hacer ingresar el objeto de la prestación, se hace y cuando no se puede, se lo sustituye por la indemnización. ( estas principios son universales ).

Pero con relación a la forma de apreciarla, las opiniones estan divididas.

En este fallo, se fija el daño en la diferencia entre lo que se habia convenido pagar por el inmueble y lo que valia en el momento en que se debio otorgar la escritura...

En otro fallo, realmente reciente, la sala "F" de la Cam. Civ. se ha pronunciado por la solución que equipara el daño a la diferencia entre el precio convenido por la cosa y el que esta tiene en el momento de la sentencia, sea porque se a devaluado la moneda, o porque factores de otra indole han influido para que la propiedad valiese más..." ( 3 )

La revista de legislación y jurisprudencia citada toca el tema del incumplimiento de la compraventa en forma más amplia como podra apreciarse y el doctor Luis Muñoz, tiende hacer más conciso en puntos importantes de dicho tema; por último cito a la jurisprudencia Argentina que resuelve el tema del incumplimiento de una manera que a mi criterio es la correcta, - dada la situación económica mundial de devaluación e inflación, - en la que al incumplirse una compraventa sobre todo de un inmueble y cuando es imposible su cumplimiento, debe indemnizarse al comprador con la diferencia entre lo que debia pagar por el inmueble y lo que valia en el momento en que debio otorgar la escritura.

## B.-CONCEPTO.

" El Código Civil Español, como no podía ser menos, considera como principio rector en su parte obligacional-- el *-pacta sunt servanda-*, que desde el derecho canónico ha sido -- conservado por nuestra tradición jurídica.

Antes de estimar una actitud como constitutiva de rebeldía e incumplimiento, debe proceder un ponderado examen del contenido y circunstancias de la obligación. Debe mediar una cuidadosa interpretación de la obligación o contrato. En consecuencia debe poseerse un conocimiento cabal de las causas y del modo de infracción, pues según sean, puede el inculpaado mantenerse exento, doloso, culposo, o negligente... que dan paso a hechos graves, leves, o intrasendentes--.

De igual modo procede tener presentes las circunstancias que las partes hayan previsto o querido; incluso aunque no hayan sido taxativamente trasladadas al contrato y no olvidemos la trascendencia de la naturaleza de cada contrato, para poder determinar si existe incumplimiento o no de la obligación de que se trate.

La obligación existente, exigible, principal y recíproca, que ya hemos examinado, debe ofrecernos en suma, un objeto claramente determinado.

El incumplimiento del deber es un acto u omisión que puede radicar o en la exclusiva voluntad del incum--

4 Revista General de Legislación y Jurisprudencia F. 80.

5 Alberto Trabucchi, introducción al Derecho Civil Tomo II. F.63.

plider o en ella, pero influido por la concurrencia de circunstancias que los justifiquen o que las impongan aún contra la voluntad del obligado; de ahí que el legislador paralelamente a la doctrina del simple incumplidor de contratos, establezca la configuración del dolo, y la de la culpa.

Precisar el objeto del contrato, por ejemplo de la compraventa, es un requisito esencialmente sin el cuál no podría quedar consumada, nos dice la sentencia, 20-5-950." (4)

" La obligación puede incumplirse o por que falte la posibilidad objetiva de exigirse la prestación, o bien por que el deudor no pueda o no quiera realizarla. Así yo me encuentro obligado a entregar un (inmueble) u otro cosa no fungible, - el incumplimiento fundado en el hecho de que no quiero observar la palabra dada se distingue claramente del caso del incumplimiento motivado por la destrucción del inmueble, o de la cosa a consecuencia de un temblor, o de cualquier otra causa que no dependiese de mi querer o de mi poder. En el primer caso, aparece una responsabilidad, denominada - responsabilidad por incumplimiento o ilicitud contractual -; en el segundo caso se da la extinción de la obligación por la imposibilidad sobrevenida independiente de una causa no imputable al deudor". (5)

El autor Alberto Trabucchi, da el concepto de incumplimiento y lo explica referido a los inmuebles pudiendo existir dos casos. El que nace de una causa externa no imputable al deudor y la otra de que no quiere observar la palabra dada, - existiendo responsabilidad para el deudor, criterio que es reforzado por el concepto dado por la revista de legislación y jurisdicción.

prudencia al mencionar en este segundo caso al dolo y la culpa. Y considera al incumplimiento como un acto u omisión voluntario, o involuntario, el primer autor es más preciso y claro para el suscrito.

### C. = VICIOS OCULTOS.

" Los vicios ocultos, o vicios redhibitorios son los defectos de la cosa vendida que no se revelan por el examen de ésta y que le impiden al comprador hacer de ella el uso a que la destinaba.

Los preceptos del Código Civil establecen las reglas generales de la garantía contra los vicios ocultos son disposiciones, en principio, supletorias, susceptibles de ser modificadas por la convención de las partes. A la obligación legal e convencional de garantía contra los vicios ocultos, la jurisprudencia le agrega, con cargo al vendedor, una obligación de seguridad.

#### I.- Garantía Legal contra los vicios ocultos.

a).- Requisitos de la garantía contra los vicios ocultos.

El vicio debe ser perjudicial para el uso de la cosa; es decir, a de impedir o disminuir el uso al que destinaba la cosa el comprador; no obstante, el comprador no podrá quejarse si el uso que quería hacer de la cosa y aquél para el cual se revela inadecuado, es contrario a la naturaleza de la co

6 Henry y Leon Mascand. Lección de Derecho Civil P.288-289.

7 Dr. Luis Muñoz. La Compraventa. P. 668-669.



sa, el legislador determina, para ciertas ventas, los únicos vicios que dan lugar a la garantía.

El vicio debe ser oculto; lo cual significa que una persona que tenga los mismos conocimientos técnicos que el comprador no los había descubierto con ocasión de la compraventa.

El vicio debe ser desconocido para el comprador en el momento de la compraventa; el comprador sería de mala fé si exigiera la garantía de un vicio que conociera... la buena fé del vendedor no lo dispensa de su obligación de garantía; pero reduce la aptitud de la misma.

El vicio debe ser anterior a la compraventa, al menos en su origen.

El vendedor no está obligado a la garantía por los vicios ocultos en las ventas efectuadas obligatoriamente por la justicia... (ventas tras embargo inmobiliario, venta de bienes de los menores o de los sujetos a interdicción) en las ventas voluntarias judiciales el vendedor sigue obligado con la garantía.

b).- Efectos de la Garantía contra los vicios ocultos.

El comprador... a su elección puede obtener, la resolución de la compraventa ejerciendo la acción redhibitoria o una disminución del precio fijado por peritos ejerciendo la acción estimatoria.

... El comprador no puede obtener sino la disminución del precio cuando haya enajenado la cosa... o también cuando el juez estime que el vicio oculto es de importancia muy

causa para justificarla resolución. A la inversa, el comprador no puede obtener sino la resolución cuando el vicio haga peligrar la cosa...

Cuando el vicio causa la pérdida de la cosa, el comprador mediante la acción redhibitoria, puede obtener la restitución del precio, aún cuando no restituya la cosa. Cuando la cosa afectada por un vicio perezca por la culpa del comprador o por caso fortuito, el comprador no puede intentar la acción redhibitoria, pero conserva el derecho a obtener, por la acción estimatoria, una disminución del precio.

Además de las dos acciones antes mencionadas, el comprador puede obtener el abono de los daños y perjuicios como reparación del menoscabo que le haya causado el vicio... la prueba del conocimiento del vicio por el vendedor incumbe al comprador, pero puede efectuarse por presunciones; y los tribunales ven en los conocimientos técnicos del vendedor profesional una presunción del conocimiento del vicio. La obligación que pesa así sobre el vendedor se extiende a la reparación de los accidentes causados por el vicio de la cosa.

El comprador debe proceder para la garantía contra los vicios ocultos 'dentro de un breve plazo' a partir de la entrega, plazo que se deja a la apreciación del Juez, salvo en ciertas ventas particulares, para las cuales el plazo se concreta por el legislador.

II.- Garantía Convencional contra los vicios ocultos.

Las cláusulas que aumenten la garantía contra

los vicios ocultos; tal como se pone por la Ley a cargo del vendedor, son válidas. Las cláusulas que limitan o suprimen esa garantía no son válidas más que si el vendedor ignora el vicio en el momento de la compraventa (vendedor de buena fé).

### III.- Obligación de Seguridad.

La obligación de seguridad puesta a cargo -- del vendedor se confunde, casi siempre, con la garantía contra los vicios ocultos, por englobar esta la reparación de los accidentes causados por el vicio de la cosa vendida. Pero tiende a -- hacer más rigurosas las reglas en contra del vendedor, y pesa -- sobre éste en las especies que salen de la esfera de la garantía -- contra los vicios ocultos. Así, el vendedor está obligado a -- dar al comprador los informes necesarios para el uso de la cosa, -- cuando ese uso necesite precauciones particulares.

( Esta se extiende a la reparación de los accidentes causados por el vicio de la cosa, la cuál constituye una obligación de seguridad. Pero sometida a las reglas de garantía).

La duración del plazo puede ser fijada por las propias partes, que temen, justificadamente, la aplicación -- por el juez de costumbres inciertas...

La expiración del plazo no-extingue sino las acciones de garantía contra los vicios ocultos... no impide que el comprador ejerza, si reúne sus requisitos, una acción de nulidad relativa por dolo o error sustancial." (6)

" El comprador tiene acción redhibitoria para dejar sin efecto la compraventa,... volviendo la cosa al ven

dedor, restituyendo este el precio pagado, o la acción para que se baje del precio el menor valor de la cosa por vicio redhibitorio... el comprador puede optar por la acción redhibitoria (ya sea dejar sin efecto el negocio) o la acción estimatoria o cuantitativa (para obtener la reducción del precio... acciones -- que se justifican en consideración a la graduación de vicios o defectos.

El comprador, se afirma, una vez que ha elegido una de las acciones y ha sido vencido no puede ejercer la otra, y entendemos que es vencido el comprador cuando ha recabado sentencia rechazando la acción por él deducida. Tampoco tiene derecho de opción cuando ya ha intentado una de las acciones, pues parece ilógico que en tanto no se conozca el resultado del proceso, no proceda el ejercicio de otra acción.

Machado, Segovia, Aubri etc, piensan que si la demanda no ha sido contestada todavía el comprador puede cambiar y ejercer la otra acción que no haya elegido.

La buena fé del vendedor se presume, de consiguiente el comprador deber probar si aquél tenía conocimiento del vicio de la cosa; ... se presume la mala fé del vendedor en el supuesto de que por razón de su oficio o arte, debiera conocer la existencia del vicio. Este es el criterio de Aubri, Planiol y Ripert... La determinación de los daños y perjuicios se hará conforme a las normas generales.

En el supuesto de que el vendedor haya procedido de mala fé, responderá también de los gastos del contrato, puesto que integraría los daños y perjuicios.

Si el comprador opta por la disminución del precio, tiene derecho que se baje del mismo el menor valor de la cosa. Y en el supuesto que haya acuerdo de las partes, se determinara el importe por peritos, sostiene Llerena. Cuando se aprecia mala fé en el vendedor, el comprador tiene derecho a los daños y perjuicios, solución que adopte Salvat, Flaniol y Ripert. Y braudi lo continer y saignat, con la cual no esta conforme Machado." (7)

Henry y Leon Mazeud, es mas explicito a tratar el tema de los vicios ocultos, estando completamente de acuerdo, pero el Dr. Luis Muñoz, a pesar de ser más concreto es también substancial viniendo a cumplmentar y reforzar la idea del presente punto en sus extremos doctrinales. por lo que debemos entender como vicios ocultos, los defectos de la cosa vendida que no se revelan por el examen de esta y que le impiden al comprador hacer de ella el uso a que la destinaba, pudiendo el comprador optar por la rescisión del contrato o la acción estimatoria, siendo responsable de la indemnización por los daños ocasionados por los vicios.

#### D.- INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR.

"... Las partes fijan en el contrato un término o una condición para el cumplimiento de las respectivas prestaciones, y que según el artículo 1258 del Código Civil 'el plazo se presume establecido en favor del deudor', por lo que en principio antes del vencimiento del término o también de la condición no puede alegarse por el acreedor que exista el incumplimiento o incurrir por consiguiente ante presupuesto de la resolución.

...considero que nuestro derecho no surge para el acreedor el derecho de obtener la resolución del contrato antes del vencimiento del plazo o de la realización de la condición que se hubiere fijado para el cumplimiento de la obligación a cargo del deudor por el solo hecho de una prematura manifestación de este último en el sentido de que no va a cumplir con la obligación a su cargo por lo que el acreedor en vez de ejercitar de inmediato la acción tendrá que esperar hasta que llegue el vencimiento del plazo o se realice la condición respectiva.

La otra excepción se refiere al comportamiento indebido del deudor anterior al vencimiento del plazo, que equivale a un verdadero incumplimiento; cuando tal actuación del obligado haga imposible el cumplimiento futuro de la obligación y -- haya provocado en el deudor la incapacidad de cumplir.

Esto no se puede dar cuando se trate de prestaciones de dar cosas genéricas, o sea cuando sean fungibles la prestación, o bien cuando se trate de prestaciones de hacer que tengan por objeto la realización de un determinado trabajo que no se hubiera estipulado...

En cambio, la extinción o destrucción del cuerpo cierto o de la cosa específica, o también su completa transformación por acto deliberado del deudor, constituyen los más claros casos de imposibilidad de cumplimiento antes del vencimiento del plazo o de la condición que facultaría a demandar la resolución.

8 Sanchez Ledal Urquiza, José Ramón. La Resolución de Los Contratos Por Incumplimiento I. 108 y 3.

9 Grand Malich, José. La Resolución del Contrato Por Incumplimiento I. 143

--ción inmediata como si hubiera ya presentado el incumplimiento del deudor.

...El hecho de que enajena la cosa específico que posteriormente debiera transmitir o entregar al acreedor, o con respecto de la cual debiera conceder después el uso al acreedor. Esta imposibilidad provocada de incumplimiento es de igual manera evidente para dar lugar a la resolución del contrato... la doctrina establece, no debe tomarse en cuenta la posibilidad, de que el deudor readquiriera posteriormente la cosa antes del vencimiento del término o la condición... para el cumplimiento de la prestación.

Una cuestión mas en torno al incumplimiento es la relativa al momento de que esta se presenta, teniendo en cuenta para ello que en nuestro derecho, como antes se indicó, no le está permitido al juez conceder al deudor un plazo de gracia por el cumplimiento tardío, que se otorga en otros países para evitar el fenómeno jurídico del incumplimiento, ya que el emplazamiento de la demanda de resolución correspondiente al mismo deudor tiene efectos de interpelación judicial si por otros medios no hubiera constituido en mora el obligado ( artículo 259 fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal )."

Por último, la falta de liquidez de la deuda aún no cumplida, impide al acreedor demandar la resolución, a menos que tal illiquidez sea imputable al deudor para dejar de cumplir la obligación a su cargo." (8)

" Incumplimiento debido a la culpa del deudor

der.

Si la prestación que incumbe a una parte, derivada de un contrato bilateral, se hace imposible a consecuencia de una circunstancia de la que ha de responder el deudor, la otra parte puede exigir indemnización de daños a causa de no cumplimiento, o desistir del contrato...

' La doctrina alemana distingue entre la 'imposibilidad objetiva de cumplimiento' ..., que tiene sus causas en alguna característica inherente a la prestación en si misma - por lo cuál no sólo el deudor sino ningún otra persona podría e cumplir con la prestación, tal como ocurre cuando el objeto debido se ha destruido, y la 'imposibilidad subjetiva de cumplimiento', llamada también 'impotencia'..., se da en el caso en que la prestación continua siendo posible en si misma, y como tal - podría ser cumplida por cualquier tercero distinto del deudor, - quien, sin embargo se haya impedido de poder ejecutarla. Las distinciones relevante para juzgar sobre la validez o no del compromiso asumido con respecto de la imposibilidad inicial o coetanea a la asunción de tal compromiso en el contrato... ' Tiene sentido y esta plenamente justificado el imponer a quien se obliga, - una especie de garantía legal de su posibilidad subjetiva de -- prestación ( en el momento de asumir la obligación); más al contrario, al legislador le parece excesiva - y con razón la exigencia de tal garantía para la posibilidad objetiva de la prestación '. en cambio es irrelevante con relación a la imposibilidad sobrevenida que impide el cumplimiento del contrato, pues ambas hipótesis liberan igualmente al deudor...



Incumplimiento no imputable al deudor.

... La imposibilidad no imputable (esto es, la que nosotros diríamos derivada de una 'causa extraña'), para excluir que la acción resolutoria pueda aplicarse en esta segunda hipótesis. El texto del artículo 1184 del Código Civil Francés, al igual que el del artículo 1167 del Código Civil Venezolano, se ha cuidado de hacer esta precisión, pues se limita a referirse al 'incumplimiento', lo que ha originado en la jurisprudencia francesa una tendencia a extender la disposición legal sobre la resolución del contrato, a la hipótesis de sobrevenida imposibilidad de cumplimiento por una causa extraña no imputable.

#### CONCLUSION.

' La resolución del contrato constituye la sanción, una de las sanciones de los compromisos contractuales; es una arma dada a un acreedor contra un deudor que no hace honor a su firma', y como consecuencia de ello, agrega ( número 38 -- página 254): ' No se incurre en resolución sino cuando la inejecución es imputable al deudor; si dicha inejecución se produce por una causa extraña, en un caso de fuerza mayor, la teoría de la lex comitoria carece de aplicación posible. Sin duda, el contrato es disuelto en tal caso, pero lo es por el juego de la imposibilidad de ejecución y de la teoría de los riengos; lo es de plano, porque no se consibe que, en un contrato silagmatico, una de las partes esta obligada mientras la otra deje de estarlo el acreedor nada tiene que demandar en justicia; si esta interviene será para comprobar, para registrar, la disolución del contrato como consecuencia de la ruptura de su economía, pero no para

ra pronunciar ésta disolución. Su fallo será declarativo, no inductor de una situación jurídica nueva." (9)

Debe entenderse esta idea como la posibilidad de tanto el comprador como el vendedor en forma recíproca tienen obligaciones que los constituyen como deudores recíprocos y que alguno de los dos puede constituirse en incumplidor pero que no podrá alegar dicha situación hasta que no expire el plazo otorgado; salvo cuando se de la extinción o destrucción del inmueble o bien la transformación por acto deliberado del deudor o la falta de liquidez de la deuda, estas de acuerdo con este criterio adoptado por el primer autor citado y para concluir Josseland, indica que la sanción al incumplimiento es la resolución del contrato, cuando es imputable al deudor ya que en caso contrario, careciendo de inaplicabilidad, esto es cuando existe caso fortuito o fuerza mayor.

#### E.- INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR.

" Cualquiera que sea el motivo por el cuál el vendedor se encuentre en la imposibilidad de cumplir, el comprador puede exigir que inmediatamente se le devuelva el precio que hubiese pagado, sin estar obligado a esperar que cese la imposibilidad esta acción no lo priva del derecho de reclamar daños y perjuicios, si la imposibilidad es imputable al vendedor.

¿Como se fija la indemnización debida al comprador, cuando que éste demande judicialmente al vendedor?

Si lo que se demanda en la disolución del contrato, los daños estarán determinados por la diferencia entre el precio fijado en el contrato y el valor que tenía la cosa en -

el momento en que debió entregarla, además de las utilidades que pudo percibir el comprador en ese lapso, puesto que esa es la pérdida sufrida por la inejecución de la obligación a su debido tiempo. Si se opta por el cumplimiento y luego resulta imposible cumplir la sentencia que condena a entregar la cosa (por ejemplo por haberla enajenado el vendedor), la indemnización debe cubrir la suma que se necesita para adquirir otra cosa igual, en el momento del vencimiento del plazo acordado en la sentencia que ordena entregarla, además de la compensación de las utilidades. En la solución se muestra particularmente justa en épocas de inflación crónica, como la que actualmente aqueja la economía mundial. Efectivamente ese es el perjuicio sufrido por el comprador, que obligado en un juicio por cumplimiento ha debido reservar el dinero necesario para ser frente al precio; es decir, no puede invertirlo en otros valores que según el curso de la inflación y por tanto, al terminar el juicio, necesitara más dinero para comprar otra cosa equivalente." (10)

"La posición del vendedor, desde el punto de vista del *debitum*, se puede presumir en dos puntos: a.- entregar al comprador la cosa vendida (procurarle su adquisición, cuando éste no pide inmediatamente a la conclusión del contrato); b.- garantizarlo en evicción y los vicios de la cosa.

1.- Entregar la cosa.- Cuando la transferencia es el efecto inmediato de la conclusión del contrato (eficacia -

10 Guillermo A. Borda. Manual de los Contratos P. 209

11 Domenico Barbero. Sistema de Derecho Privado T.IV. Contratos - P.18.

real - compensari), a la adquisición de la titularidad del derecho debe seguir la introducción en la posesión a fin de que el comprador sea puesto en condiciones de ejercitar de hecho el derecho adquirido... es de parte del vendedor la obligación de la entrega.

Para obtener la cual, el comprador tiene dos acciones una personal frente al vendedor, ex empto - venditio en que causa es el contrato de compraventa; otra real - erga omnes - propter vindictoriam... recibiendo en la misma titularidad del derecho adquirido (propiedad)...

La cosa debe ser entregada, en el estado que se encontraba en el momento de la venta, con todos sus accesorios pertenencias y frutos de la venta misma (menos los que las partes hubieran excluido expresamente)...

En el caso de incumplimiento, el comprador queda como acreedor frente al vendedor de los daños y perjuicios que le ocasiona el incumplimiento.

2.- Garantía por evicción.- El vendedor es responsable de la evicción total o parcial. El incumplimiento tiene su origen de la no ejecución de las prestaciones que provenga del contrato y, por consiguiente, de un hecho exclusivamente posterior al contrato. En nuestro caso el germen patógeno es coetáneo a la negociación, está en la negociación misma, y está en el hecho de que el objeto de la negociación, no pertenece al vendedor. (o no le pertenece por lo menos - evicción menor - en la medida en que lo ha negociado...

..en el derecho positivo, no deriva su exis-

tencia necesariamente de la culpa, puede haber la culpa y puede haber también el dolo, en cuyo caso la responsabilidad supera el campo específico de la responsabilidad por evicción, y puede acrecentarse el contenido - si hubiere un daño mayor - a base de tales elementos.

Tan lejos está de presumir culpa o dolo por parte del vendedor, que seguramente la garantía existe también --- cuando el comprador haya sido informado de que la cosa era ajena en tal caso ... no se podrá pedir la resolución del contrato, pero el comprador puede igualmente la restitución del precio y el reembolso de los gastos. Artículo 1482).

3.- Garantía por vicios.- No es una garantía es una responsabilidad que es típicamente diferente de la responsabilidad por incumplimiento y cuyos efectos son:

El comprador puede a su elección, demandar o la resolución del contrato ( acción resolutoria, o en general --- llamada redhibitoria), o la reducción del precio (actio quanti --- morari) llamada también estimatoria.

La elección entre las acciones resolutorias y estimatoria viene a ser irrevocable cuando se haya hecho mediante demanda judicial... sólo que la cosa haya perecido a causa de los vicios el comprador puede pedir la resolución aunque haya intentado la otra acción, mientras que por perecimiento de la cosa por caso fortuito o culpa del comprador, o en caso que el comprador la haya transformado e enajenado aunque hubiese pedido la resolución del contrato, no tiene ya derecho más que a la reducción del precio.

En todo caso, el vendedor tiene que resarcir los daños contractuales, sino prueba haber ignorado sin culpa -- inclusive leve, los vicios de la cosa y los daños extracontractuales que el comprador haya experimentado por efecto de la cosa viciada. Y en el caso de la resolución, además de los daños debe restituir también el precio y rembolsar al comprador ( cuando la cosa no haya perecido) de las costas y de los gastos que haya hecho legítimamente a causa de la venta." (11)

De la exposición hecha por los dos autores, el primero al finamente manifiesta que cuando el vendedor incumpla debe regresar el precio además de los daños y perjuicios que sería la diferencia entre el precio fijado en el contrato y el valor que tenía el inmueble en el momento en que debió entregarla, además, de las utilidades en ese lapso siendo justa por la inflación crónica en el mundo, ya que el dinero que entregó no lo pudo invertir en otros valores haciendo frente a la crisis económica, estando más de acuerdo con este criterio aunque el mencionado por el autor Barbero, es más explícito, porque se han mencionado los puntos tocados en las obligaciones del vendedor.

#### F.- DE LA CULPA.

" El artículo 2025 del Código Civil para el D.F. y Territorios dice: Hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella.

La culpa puede ser contractual y extracontractual o aquiliana. La culpa contractual supone la existencia de una relación obligatoria; la extracontractual no.

La culpa in contrahendo consiste en la omisión de la diligencia necesaria para que el negocio jurídico llegue a perfeccionarse.

Se distingue también entre culpa y in abstracto y culpa concreto: en la primera se valora la conducta de un tipo abstracto de hombre; en la segunda la diligencia habitual del deudor en sus negocios o en la conservación de sus cosas.

Hoy, frente a la teoría de la culpa, ha surgido la del arbitrio judicial y la sana crítica de los Tribunales.

Culpa lata es extremo de negligencia o descuido; y culpa leve la omisión de la diligencia exigible a un tipo medio de jefe de familia o de empresario cuidadoso..." (12)

"De la culpa en contrahendo, y la compraventa..."

... Los que emiten las declaraciones de la voluntad constitutivo del contrato deben emplear la diligencia necesaria para que en todo lo que de ellos dependa, se perfeccione un contrato válido. Si un contrato aparentemente concluido, se anula, es debido a que alguien no ha observado esa debida diligencia, el que por lo tanto debe responder.

En las relaciones mundanas no se sanciona por no haber sido veraz, salvo el caso del dolo, pero desde el momen

12 Dr. Luis Muñoz, La compraventa F. 689.

13 J. López de Zavalía, Fernando. Teoría de los Contratos-F. 148.

to en que alguien emite una declaración de voluntad contractual... responde también por su culpa en virtud de un pacto de tacito de garantía que va inserto en el contrato, que funciona aunado a la culpa.

a).- El deber de diligencia comienza con la oferta, pero la responsabilidad sólo surge cuando ésta ha sido aceptada.

b).- El actor de la declaración emitida sin observar la debida diligencia, debe responder de los daños, satisfaciendo al Interés negativo.

El interés negativo se distingue del positivo. Este es el interés que un contratante tiene en la ejecución del contrato ( todos los beneficios del contrato) interés negativo, es el interés en la no conclusión del contrato, comprendiendo la indemnización de éste, todo lo que tendría de no haberse ejecutado el contrato nulo, y que puede abarcar también un daño emergente y un lucro cesante. El valor del interés negativo puede llegar en ciertos casos al mismo monto pecuniario que el interés positivo.

La culpa in contrahendo es una culpa contractual, en una dirección particular. De ahí que el grado de diligencia que debe prestarse en la formación de los contratos, es el mismo que corresponde a su ejecución.

Es decir todo lo que obtendría de un contrato válido, interés que en caso de inejecución de éste, debe ser satisfecho indemnizándose el daño emergente y el lucro cesante." (12)

Luis Muñoz y J. López Cevallos Fernando, con-



Idem que non atinador y concretos al referir el presente punto y que nuestra ley acepta o entiende como la acción u omisión de diligencia a la conservación de la cosa, la culpa lata es el extremo de negligencia o descuido y culpa leve la omisión de la diligencia exigible a un tipo medio de jefe de familia, un contrato que se anula es debido a que alguien no observe esa debida diligencia.

#### G.- DEL DOLO.

" El comprador puede cometer en el contrato de venta dos especies de dolo. La primera consiste en la mentira y máquinez que el comprador pone en juego para ser vender una cosa a una persona o para hacerla vender más barato, como si, para lograr del propietario de una laverna situada sobre una carretera real que me la venda, me hubiese valido de ciertos artificios para darle a entender que se ha pasado al consejo de estado un proyecto para trasladar la carretera por otra parte.

Estas maquinaciones, ... cuando estan bien justificadas, pueden dar lugar a la rescisión del contrato.

La segunda especie de dolo es cuando el comprador calla de propósito lo que sabe de la cosa que compra y que ignora el vendedor.

Por ejemplo, yo estoy al corriente de las ocultaciones de una finca que uno me vende, las cuales el ignora; esta finca se vende por un precio muy reducido, constandome, además, que la compraria otro con condiciones más ventajosas para el vendedor; esta ocultación, pues, del reducido precio de la finca constituye un dolo que anula.

El porque de esto, es que la buena fe y la equidad que debe inspirar en el contrato de venta obliga a las partes contratantes a no disimular nada de lo que saben respecto a la cosa que forma el objeto del contrato... califica de puro dolo esta clase de disimulación, conforme lo hemos visto. Es verdad que esta ley hace referencia al caso de un vendedor, pero puede aplicarse igualmente al comprador por ser reciprocas las obligaciones.

El comprador comete una injusticia por medio de esta disimulación, aún cuando comprase la cosa por un justo precio, por que teniendo completa libertad de comprar y dejar de comprar por el precio que crea vale la cosa, debe dejar al vendedor en la misma libertad de acción; la disimulación, pues, de que se vale para obligarle a vender una cosa que no hubiera vendido, o que, a venderla, lo ubiese hecho a más alto precio, a haber quedado enterado de lo que se ha ocultado de la misma, es ni más ni menos que un lazo tendido a esta libertad y, por consiguiente una injusticia manifiesta.

Esta injusticia obliga en consecuencia al comprador que la ha cometido a declarar al vendedor todo lo que ha ocultado respecto al contrato, y a permitirle el volver a tomar la cosa por el mismo precio, caso que así le convenga; le obliga también a encargarse de todos los gastos de la retrocesión al igual que de los de la venta.

14 H.J. Folier. Tratado de los Contratos P/151 - 152

15 Henry y Leon Meaud, Ob. Cit. P.99.

Esta obligación se tiene tan sólo en conciencia, como dejamos dicho, civilmente, no puede un vendedor acudir en queja a los tribunales por la ocultación que le ha hecho el comprador de lo que sabía respecto de la cosa, puesto que él mejor que ninguno ha de conocerla; cuando él no la conoce, mal puede acumular la falta a otro. Las leyes no favorecen a los negligentes; sería una remora para la libertad del comercio y para su desarrollo, y nadie se atrevería a contratar si las partes pudieran con tanta facilidad desahacer los contratos celebrados." (14)

"El dolo... es un vicio del consentimiento, que lleva consigo la nulidad de la convención, es un error provocado, un engaño, proveniente del otro contratante... el comprador, los mismo que el vendedor pueden tornarse culpable de un dolo, pero el dolo del vendedor es la más frecuente.

Para anular la compraventa, el dolo debe ser reprehensible ('dolus malus'), lo cuál no es el caso ante las afirmaciones inexactas del vendedor cuando no son sino 'recomendaciones o advertencias habituales) de las cualidades de la mercancía ofrecida ('dolus bonus').

El dolo debe ser, por otro lado, principal, lo cuál significa determinante; sin el ' la otra parte no habría contratado'... hay que entregarse en esto a una investigación subjetiva de la intención del contratante engañado, enfocada en concreto'... a más que la infracción cometida por el vendedor -- lleva consigo la nulidad de la compraventa. Ciertamente, al referirse a ' las cualidades substanciales'." (15)

Pothier, es claro al decirnos que el dolo --

consiste en la mentira y maquinación que el comprador, también -  
 pudiendo inculcar al vendedor, pone en juego para hacer vender -  
 una cosa a una persona o para hacerla vender más barato o cuando  
 calla a propósito lo que sabe de la cosa que compra o vende; com-  
 plementando la idea Henry Leon Mazead manifiesta que debe decla-  
 rarse la nulidad de la convención, es un error provocado, un en-  
 gaño del otro contratante, para anular la compraventa, el dolo -  
 debe ser reprehensible (dolus malus) a diferencia de dolus bonus -  
 que son jactancias a las cualidades de la cosa, debiendo ser p--  
 rincipal; sin él la otra parte no abría contratado.

#### H.- DEL CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.

" El caso fortuito, constituye una de las --  
 causas externas de incumplimiento involuntario. Se da en la rea-  
 lidad con amplia frecuencia. Puede establecerse una varia clasi-  
 ficación del mismo, que sin embargo, no ofrece efectos diferentes.  
 Sólo tiene un efecto liberatorio fundamental: es causa de irreg-  
 ponsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones. Libera al  
 deudor de su cumplimiento y de responder de los daños y perjui-  
 cios subsiguientes que sufra el acreedor.

Este es el aspecto que esencialmente nos in-  
 teresa. Los demás efectos son derivados:

a).- Si el cumplimiento de la obligación solo  
 fuera posible en parte, esa parte restante sería la que únicamen-  
 te haría de realizarse extinguiéndose la obligación en lo restan-  
 te. Sería un caso de defecto parcial. Solo en la parte subsistente  
 puede darse el incumplimiento.

b).- El acreedor percibe las ventajas que o--

cionalmente puede derivarse del caso fortuito, en razón al principio general de ubi commodum ibi incommodum.

La fuerza mayor.- respecto a su concepto, existen diversas teorías ya que para unas la fuerza mayor no constituye un supuesto diferente del caso fortuito en tanto que para otras - más correctas a nuestro juicio - se trata indudablemente de una figura distinta en razón a sus notas típicas de imprevisible e inevitable. O por tratarse de un acontecimiento exterior ajeno al círculo obligatorio sobre el que incide.

Los efectos de su presencia dando lugar a la existencia del incumplimiento serán, por tanto muy diferentes según la teoría que se siga.

Si identificamos la fuerza mayor con el caso fortuito, a lo anteriormente escrito debemos quedar. Pero si la consideramos como figura propia, aunque sea semejante o paralela al caso fortuito, debemos apreciar como su efecto único, el liberatorio ya enunciado, pero observando con mayor rigor, ya que -- existe supuestos en que el caso fortuito no otorga la liberación del cumplimiento de la obligación, ocurriendo lo contrario cuando se está en presencia de un supuesto de fuerza mayor.

Puede invocarse utilmente la fuerza mayor -- en materia contractual, así para sus efectos legales, que serían los enunciados, como para los especiales que fueran establecidos por la voluntad de las partes.

---

16 Revista de Legislación y Jurisprudencia Ob. Cit. P.90 yS.

17 Julien Bonnecasse. Elementos de Derecho Civil. T.II.P. 335 y S.

La fuerza mayor actúa solamente sobre aquellas obligaciones que por ella resultan afectadas de modo concreto en su cumplimiento.

A la fuerza mayor se le atribuye las siguientes notas diferenciadoras: ser imprevisible e inevitable... o bien ser un acontecimiento exterior - al círculo obligatorio - sobre el que pesa;...

La interpretación debe ser estricta sin perjuicio de estimar naturalmente que puede afectarse la totalidad o parte de una obligación, ya que esta puede estar parcialmente cumplida, como singularmente ocurre tratándose de obligaciones de tracto sucesivo.

#### Conclusión:

a).- El incumplidor por razón de fuerza mayor no puede exigir el cumplimiento de la contra prestación ni la disolución de la obligación.

Al tratarse de obligaciones recíprocas el cumplimiento de una condiciona la prestación de su contraria, y a la inversa cuando se trata del incumplimiento. Al no referirnos a un incumplimiento voluntario, falta, pues, tal requisito para poder exigir la resolución de la obligación.

b).- La parte cumplidora se inclinara generalmente por exigir el cumplimiento de la obligación en tanto este sea posible, sin perjuicio de poder optar por la resolución de la obligación... Si bien aún se deja a este calificado y cumplidor la posibilidad de - deservar la acción resolutoria cuando el incumplimiento no ha sido doloso .

Es al deudor a quien incumbe probar el caso fortuito o de fuerza mayor que alega y la imposibilidad de cumplir que hubiera resultado para él." (16)

"... Caso fortuito y fuerza mayor son hechos jurídicos no voluntarios, el símbolo de acontecimientos que escapan al dominio de la voluntad y que se imponen de una manera irrefragable, con la serie de consecuencias jurídicas que producen. Por otra parte, el caso fortuito y la fuerza mayor aparecen a primera vista, como hechos jurídicos de orden negativo, en el sentido de que tiene como resultado, sobre todo liberar a quien es víctima de ellos, del cumplimiento de una obligación preexistente...

Artículo 1147 el deudor, en los casos que preceda, será condenado al pago de daños y perjuicios bien con motivo de la falta de cumplimiento de la obligación, o por causa de su retraso en llevarla a cabo, siempre que no justifique que el incumplimiento procede sin haber mala fe, por su parte, de causas extrañas a su voluntad, que no pueden serle imputadas'.

Artículo 1148 ' No proceden las indemnizaciones cuando por consecuencias de fuerza mayor o de caso fortuito, el deudor está impedido de dar o hacer aquello a que está obligado, o a ejecutado lo que le estaba prohibido'... Uno y otro son causas excluyentes de responsabilidad.

En el Código de Comercio y Civil Napoleónico que da la noción de caso fortuito y fuerza mayor, que corresponden a una misma noción, quedando liberado el deudor, la culpa -- neutraliza el obstáculo, y el deudor permanece siendo responsa-

ble.

La distinción entre la fuerza mayor y el caso fortuito sólo puede intentarse a base de aceptar la naturaleza causal y exterior de la primera por contra posición al carácter esencial interno del segundo.

La fuerza mayor por excelencia son fuerzas de la naturaleza.

Algunos distintivos de la noción de caso fortuito y la fuerza mayor.

... La jurisprudencia decide, en primer lugar que un acontecimiento determinado no constituye, fatalmente, por sí mismo o por su naturaleza específica, un caso fortuito o una fuerza mayor... en la sentencia berthet, la costa de Lyon se negó a considerar como fuerza mayor la baja excesiva de las aguas del ródano, con motivo de la obligación de suministrar agua. A su vez, la suprema Corte, en la sentencia pestrelle, declara que una inundación no dispensa por sí misma, a una compañía de ferrocarril, de la obligación de entregar, puntualmente, las mercancías de que se ha encargado..., el robo a mano armada no es necesariamente por sí misma un caso fortuito o de fuerza mayor...

En segundo lugar, de la tésis de la jurisprudencia resulta que el carácter absoluto de la imposibilidad de ejecución, pertenece a la esencia del caso fortuito y de la fuerza mayor.

... Abra imposibilidad absoluta si los otros deudores, colocados en una situación análoga, no pueden cumplir sus obligaciones por el mismo acontecimiento. Si alguno de ellos,



por el contrario cumple lasguys, nos encontramos ante una imposibilidad relativa: al mismo tiempo fuera del dominio del caso fortuito y fuerza mayor...

Diversas categorías de acontecimientos que traen a la noción de caso fortuito o de fuerza mayor... son tres, quedando entendido que de estos acontecimientos, resulta una imposibilidad absoluta de cumplir: 1.- Los actos de la autoridad, como las Leyes y decretos que monopolizan un producto prohibiendo importar o exportar y que lo... sustraen a las convenciones privadas.- 2.- Los acontecimientos naturales, fuego, inundaciones, temblores, granizo etc. 3.- Los hechos del hombre como delito, invaciones, guerras, huelgas, etc.

Definición de la noción del caso fortuito o de fuerza mayor, es una variedad de hechos jurídicos de orden legal, material o meramente humana, perteneciente particularmente al derecho de las obligaciones, y que impide el cumplimiento o el nacimiento de una obligación en razón de la imposibilidad absoluta en la cuál se ha encontrado sin culpa al deudor, o a la que se pretende como tal, de dominar el poder del acontecimiento que constituye tal hecho jurídico." (17)

Para el presente trabajo de tesis, lo que interesa del caso fortuito y fuerza mayor, es el efecto liberatorio de las obligaciones para el deudor, Bonnesas, sin embargo indica que la culpa neutraliza el obstáculo, y el deudor permanece siendo responsable, el cuál también hace una diferencia entre las dos figuras jurídicas, mencionando al caso fortuito como ocasional interno; y la fuerza mayor como causal y exterior, siendo esta --

última por excelencia fuerzas de la naturaleza. De lo anterior es hoy de acuerdo totalmente con los dos autores por hacer una distinción de caso fortuito y fuerza mayor y de sus efectos liberatorios.

#### I.- EFECTOS ENTRE LAS PARTES.

"... Los efectos del caso fortuito y de la fuerza mayor se traducen, en principio, por la liberación, en favor del deudor, del incumplimiento de la obligación y, con más exactitud por su irresponsabilidad ... agregamos que si hay correlación exacta entre la fuerza mayor y la irresponsabilidad, la misma sólo existe en la medida de la fuerza mayor y mientras dure esta.

El deudor puede responder de los casos fortuitos por un convenio especial, y en tal caso, se transformará en asegurador de su acreedor; igualmente es responsable cuando incurre en mora." (18)

"... La imposibilidad de la prestación existente invalida el contrato, mientras que, si es sobrevenida, produce la liberación del deudor, cuando además, concurren los requisitos impuestos por el artículo 105 del Código Civil sólo se atiende a la imposibilidad absoluta y no a la imposibilidad relativa que resulta de la inconsistencia de los medios que están al alcance del deudor.

... No ha de confundirse la imposibilidad -

18 Julien Bonhoefer. Ob. cit. P. 348-349

19 Jean Carbonier. Derecho Civil. I. 577 y S.

con la simple dificultad; si el deudor puede superar el obstáculo aplicando una dosis suplementaria de trabajo o dinero, esta obligación a hacerlo...

El acontecimiento que impide el cumplimiento sólo es liberatorio cuando provenga de una esfera extraña a la que implica el deber de responsabilidad del deudor. (La distinción entre la fuerza mayor y el caso fortuito se ha remitido a las respectivas exterioridad e interioridad de los acontecimientos en que se trata de subsumir su mediación.

... El deudor queda igualmente liberado cuando, venciendo la obligación de no hacer, se quebrante dicha interdicción a causa de una insuperable urgencia física o legal, - la fuerza mayor exime entre otros casos: a).- de las obligaciones de entregar...; b).- De las obligaciones de hacer... c).- De la obligación de no hacer... La expresada concepción se restringe profundamente cuando se trata de cosas genéricas, ... ya que aunque parezcan por caso fortuito se pueden hallar en el mercado.

... Sólo haya para el deudor fuerza mayor liberatoria si la cosa ha sido puesta fuera de comercio con carácter permanente." (19)

Jean Carbonier al igual que Julien Bonnetas sigue la misma línea manifestando que los efectos de caso fortuito fuerza mayor de las partes es el liberatorio excluyente de responsabilidad, eximiendo entre otros casos de las obligaciones de entregar; de las obligaciones de hacer; y de las de no hacer - excepto cuando se trata de cosas genéricas.

## 1.- ACCIÓN DE REDUCCION DEL PRECIO PARA EL COMPRADOR.

" Los vicios redhibitorios, además de dar lugar a la acción redhibitoria, dan también lugar a otra llamada el derecho estimatoria o quanti minoris, de los cuales puede el comprador escoger la que quiera. Esta acción quanti minoris consiste en que el comprador puede exigir del vendedor que le devuelva el precio que ha dado además de lo que recibirá dado a haber tenido conocimiento del vicio que tenía la cosa vendida.

Esta acción quanti minoris tiene lugar en las mismas cosas que la acción redhibitoria, las mismas excepciones que destruyen la acción redhibitoria destruyen también esta. Todo, por el derecho Romano era de más larga duración que la redhibitoria, puesto que sólo prescribía al cabo del año; pero entre nosotros, la acción quanti minoris prescribe por el mismo tiempo que la redhibitoria." (20)

"... El comprador puede optar entre dos términos: 1.- Puede demandar la resolución de la venta, ejercitando la acción redhibitoria...

2.- Si se decide a conservar la cosa puede demandar una disminución del precio por medio de una acción especial que todavía se denomina con su nombre Romano: Acción estimatoria o quanti minoris. La porción del precio que debe restituirse es determinada por peritos...

La acción puede ejercitarse mientras no se haya...

---

20 R.J. Pothier. Ob. Cit. P. 119

21 Ripert Boulanger Derecho Civil, Contratos I. 127.

decide sentencia definitiva con respecto a una de las acciones.

... De ciertas ventas se conviene que la recepción de la cosa vendida sólo se hará luego de prueba destinada a asegurarse de que la cosa está en buen estado... Cuando las pruebas son satisfactorias la cosa es aceptada por el adquirente. Se plantea entonces la cuestión de saber si el comprador podría exigir la garantía de vicios ocultos...

El vendedor puede estipular que no será garante de los vicios de la cosa; La ley le permite exonerarse de esta responsabilidad... pero con una condición: la de que sea de buena fé, es decir, que ignore los vicios... Por lo tanto si el comprador pudiera probar que su vendedor conocía la existencia del vicio en el momento en que declino la garantía tendría, no obstante, un recurso contra él: sumamente precavido, por parte del vendedor, no sería más que un acto doloso cuya eficacia no es posible admitir.

En ciertos contratos de venta el vendedor no suprime su garantía pero la limita a la reparación del vicio y estipula que no deba ningún daño y perjuicio al adquirente... Esta cláusula es válida en la medida en que lo son las cláusulas de no responsabilidad." (21)

En efecto las acciones que tiene el comprador son dos: La redhibitoria a la que quanti minoris, en este caso - nos ocupamos de la segunda y es el derecho a que le devuelvan el precio que ha dado de más; aunque la ley permite exonerarse de esta responsabilidad con la condición que sea de buena fé es decir que ignore los vicios o también se puede estipular que el --

vendedor no compromete a la reparación del vicio no debiendo ningún daño y perjuicio al adquirente.

## 2.- ACCION DE CUMPLIMIENTO.

" El comprador que ha pagado el precio tiene, conforme a las normas generales, dice Rogina Villegas, la facultad de exigir al vendedor la entrega de la cosa... Tiene aplicación al caso lo dispuesto por el artículo 1949 que faculta además para demandar daños y perjuicios por el retardo de dicha entrega. Si fuere imposible exigir esta, por haber perecido la cosa (destrucción, extravío por ignorarse su paradero, imposibilidad de recuperarla... y el hecho de que quede fuera del comercio, casos previstos por el artículo 2021) el comprador sólo tendrá la acción rescisoria, más la facultad de exigir una indemnización compensatoria por los daños y perjuicios causados, misma que aun cuando normalmente equivalga a la devaluación del precio, podrá ser superior si se demuestran daños especiales e incumplimiento imputable al vendedor, conforme al estudio que hemos hecho de los artículos 2285, 2288, 2289, 2290, y 2291, el comprador el ejercer la acción de cumplimiento por la no entrega de la cosa, esta facultad legalmente para exigir; a).- El pago de los gastos de entrega ( los de transporte sólo en el caso de convenio expreso a cargo del vendedor); b).- La entrega de la cosa en el mismo estado en que se haya a perfeccionarse el contrato; c).- Todos "

32 Luis Huñor, Ob. Cit. P. 675

33 Ripert Boulanger, Ob. Cit. P. 90

34 Henry y Leon Morenaud, Ob. Cit. P. 252.

los frutos producidos desde ese momento, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa; d).- Todo lo que contenga el inmueble cuyos linderos se hayan designado aún cuando haya exceso disminución en las medidas expresadas en el contrato y e).- finalmente, que la entrega se haga en el lugar convenido, o en el lugar en que se encontraba la cosa al ser vendida si nada hubiese estipulado al efecto'.

Cuando el vendedor antes de hacer la entrega quiere enajenar la cosa, el comprador tendrá una acción reivindicatoria frente al tercero adquirente, la cuál ya no podrá reputarse, como acción de cumplimiento, pues no se intenta contra el vendedor, quien independientemente el comprador reivindique la cosa, deberá pagar a éste daños y perjuicios. En la hipótesis de ventas sucesivas, los artículos 2264 a 2266, disponen: - si una misma fuera vendida por el mismo vendedor a diversas personas se observará lo siguiente - ... Si la cosa vendida fuera inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado, y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior." (22)

"Privilegio del vendedor, todo vendedor de un bien cualquiera tiene un privilegio que garantiza el pago del precio de venta. Ha puesto el bien en el patrimonio del adquirente, y es, pues, justo que en caso de insolvencia del adquirente tenga preferencia sobre los otros acreedores en cuando al precio de dicho bien.

... A su arbitrio, el vendedor puede accionar por resolución o perseguir su pago. Lo está incluso permitido

canbiar de opinión e intentar sucesivamente los dos medios. Permanecer en el primer caso hasta que haya cumplido con su obligación.

" El incumplimiento por el vendedor de su obligación de la regla 'res perit domino'... el riesgo que sobreviene antes de la entrega de la cosa está a cargo del comprador desde el momento en que se ha convertido en propietario:

... La obligación de entrega puede deberse a la culpa del vendedor.

Sino se trata de una negativa o de una imposibilidad de entrega, sino de un simple retraso, el vendedor no incurre en culpa sino a partir del momento en que el comprador le constituye en mora de efectuar la entrega; hasta entonces, no debe abonar los daños y perjuicios moratorios... por sí sola, la llegada de la fecha señalada para la entrega constituye una culpa del vendedor que no entregue. La constitución en mora produce, en el derecho Francés, otro efecto: Ponen los riesgos a cargo del vendedor, aún cuando ya no sea propietaria.

El incumplimiento total o parcial de la obligación de entrega, o su cumplimiento tardío, cuando se daba a culpa del vendedor, le concede al comprador los derechos con que cuenta todo acreedor de una obligación surgida de un contrato sin alegación en contra del deudor que no cumpla con su obligación. El comprador dispone de una opción: ... Exigir el cumplimiento... pedir la resolución judicial de la compraventa.

El comprador puede negar el pago, sino a abonado el precio en su totalidad o en parte,...

Cuando el cumplimiento de obligación de entrega



ga... ejercita entonces la acción para la entrega. Es el cumplimiento.

El comprador en lugar de pedir el cumplimiento, puede pedirle al Tribunal que pronuncie la resolución judicial de la compraventa, con el abono de daños y perjuicios como reparación del detrimento que le causa la invalidación de la compraventa.

Si se resuelve la compraventa, el vendedor debe restituir el precio que se le haya pagado;...

El Juez, cuando conozca de una demanda de resolución judicial de la compraventa, no está obligado a pronunciarla por el sólo hecho de que dé por probado el incumplimiento; aprecia soberanamente si el incumplimiento es lo bastante grave para justificar la resolución del contrato o sino queda suficientemente reparado con una condena por daños y perjuicios.

... Los tribunales han concluido en pro de su derecho a proceder 'reajuste de la compraventa cuando la obligación de entrega éste incumplida parcialmente, ... el Juez deduce el precio debido por el comprador. Para ese entonces reajustar el contrato... Traduciéndose en un abono de daños y perjuicios.

... No obstante, las partes pueden incortar en el contrato una cláusula resolutoria llamada pacto comisario, en cuyos términos el incumplimiento lleva consigo, de plano derecho la resolución, no pudiendo el Juez a dar por resuelto dicho negocio." (23)

El comprador que haya pagado el precio puede pedir el cumplimiento, además de los daños y perjuicios sólo que

la cosa haya perecido cabra la rescisión; en el primer caso se entiende por daños y perjuicios, gastos de entrega, la entrega de la cosa en el mismo estado en que se encontraba al perfeccionarse el contrato, todos los frutos producidos, todo lo que contenga el inmueble. Si la cosa se ubiere enajenado antes de la entrega, el comprador tendrá una acción reivindicatoria frente al tercer adquirente lo cuál ya no será un cumplimiento. El vendedor podrá exigir el pago o la resolución del contrato, una vez que haya cumplido con su obligación; salvo que exista caso fortuito o fuerza mayor en cuyo caso no abra responsabilidad y si se incluye cláusula resolutoria operara de pleno derecho.

### 3. ACCIÓN DE RESCISIÓN DE PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

"Si el comprador no prefiere exigir el cumplimiento del negocio, cuando el vendedor haya incurrido en mora en la entrega de la cosa, incumpliendo alguno de sus deberes, o si existe imposibilidad física o legal de cumplir, podrá exigir conforme al art. 1949, la rescisión de la compraventa, mas el pago de daños y perjuicios. El código regula los siguientes supuestos especiales de rescisión: ... que la cosa tenga vicios redhibitorios --- 2142-2162; en el caso que el comprador sufre evicción (2119-2141); y si la finca vendida se haya gravada con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente. Art. 2138." (24)

"La resolución del contrato por inejecución de una de las partes es una regla general de todos los contratos sinalagmáticos ... El derecho de resolución del vendedor para el caso que el adquirente no pague el precio... Esta acción de resolución que primitivamente no existía en contrato alguno, se origina a propósito de la venta; tiene sus raíces en el pacto especial denominado *lex comisoria*...

Esta acción tiene efectos muy graves. En razón del carácter retroactivo de la resolución, aniquila los derechos de terceros adquiridos sobre el inmueble en relación con el adquirente. Por ello pareció necesario, en cuanto la venta inmobiliaria. Hacer conocer a los terceros mediante publicidad la eventualidad de la resolución de la venta y ligar el ejercicio de la

24 Luis Muñoz. Ob. Cit. P. 676.

25 Ripert Boulanger. Ob. Cit. P. 92.

acción resolutoria a la conservación del privilegio.

El hecho que habre la acción es la falta de pago del precio.,ientras siga debiendose una porción por mínima que sea, no puede decirse que el precio esta pagado, pues se debe el pago completo. El vendedor tiene pues derecho a ejercer su acción por una simple falta parcial de pago.

Esta acción existe en todas las ventas... inmobiliarias.

Efectos de la resolución entre las partes.-- Las partes deben restituirse mutuamente todo lo que hubiera recibido o percibido en virtud del contrato. El comprador devuelve la cosa, cuando recibió la tradición; devuelve los frutos que ha extraído de ella. Por su parte el vendedor debe rembolsar al comprador todo lo que este ya a pagado a cuenta del precio, con intereses a partir del día de cada paga.

Además, es preciso tener en cuenta las mejoras o deterioros realizados por el comprador...

Por ultimo el vendedor podra obtener daños y perjuicios...

... La resolución al destruir el contrato, al mismo tiempo destruye su efecto traslativo y de este modo repercute contra los terceros, la propiedad retorna al vendedor... Y que en lo sucesivo tiene la reivindicación acción real, con la cual aquí puede alcanzar a los terceros.

... Pero para que la sentencia que pronuncie la resolución sea oponible a un tercero, el vendedor debe tomar la precaución de traerlo a juicio. Es lo que ocurre casi siempre:

El vendedor ejercita a la vez su dos acciones.

Significa esto que el vendedor estara siempre seguro de recuperar su cosa, en un caso esta impedido para ello -

Cuando la cosa vendida es un inmueble adquirido mediante usucapión por un tercero de buena fe que invoca la -- prescripción de 10 a 20 años." (25)

El otro derecho dejado al comprador o vendedor en la acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios -- trayendo consigo efectos retroactivos respecto de los derechos adquiridos sobre el inmueble, de ahí la publicidad que deba hacerse en el Registro de la Propiedad; de lo anterior las partes deben -- restituirse las prestaciones fijándose un interes legal del 9% para el precio y un arrendamiento y deterioro para la cosa inmueble a juicio de peritos. Siendo correctos y explicitos los dos autores.

#### 4. DERECHO DE RETENCION DEL PRECIO EN CIERTOS CASOS PARA EL --- COMPRADOR.

"Causa de la retención.-El comprador esta dispensado de pagar el precio que debe cuando resulta alcanzado por el ejercicio de una acción de reivindicación o hipotecaria, y aun cuando tenga "justos motivos para temer ser afectada por ella"... (1653). la ley acuerda entonces, a titulo de garantia, una especie de derecho de retención sobre el precio que todavia tiene en su poder; puede retenerlo provisionalmente.

Es preciso destacar dos cosas acerca de este

26 Ripert-Boulanger. Ob.Cit. P. 80.

27 Guillermo A. Borda. Ob. Cit. P. 228 y S.

texto:

1.- La ley supone que la evicción es posible; es de temer, pero no es segura. Si el comprador tuviera la certidumbre de no haber pasado a ser propietario podría, apoyarse en el art. 1599, tal como lo interpreta la jurisprudencia, demandar la nulidad de la venta, cuando no tiene esta certidumbre le está simplemente permitido diferir el pago del precio.

2.- Cuando la amenaza no se ha concretado todavía, es preciso que el comprador tenga motivos serios para temerla; Un "motivo justo" dice la ley, por lo tanto, el temor a un químerico peligro no lo autorizaría para suspender todo pago. No es aquí una cuestión de hecho que debe apreciar los jueces. Como ejemplo puede citarse el siguiente caso: la existencia de inscripción hipotecaria cuya existencia ignora el comprador en el momento del contrato, constituye un motivo suficiente de negativa de pago...

Recurso dejado al vendedor.- el vendedor tiene, naturalmente, el derecho de exigir el pago del precio cuando a lo grado desaparecer la causa de la amenaza de la evicción. Pero ello no es necesario, la ley le permite obtenerlo, con la sola convicción de dar fianza para garantizar su restitución llegado el caso (art. 1653).

Además, el precio debe pagarse pese a toda amenaza de evicción, por sería que sea, en caso de que suponiendo la realizada la evicción no debe implicar la restitución del precio, es decir en caso que la venta se haya realizado por cuenta y riesgo del comprador. Por último el art. 1653 prevé el caso en que se hubiera convenido que el comprador debiera pagar pese a --

la amenaza de evicción debiera ser respetada. (26)

"...el comprador tiene derecho a suspender el pago del precio en los siguientes casos: a.- si tiene temor fundado de ser molestado por una acción real al menos que el vendedor le afiance su restitución (1425); b.- Si el vendedor no le entrega la cosa en las condiciones debidas (1426).

1.- Temor fundado de ser molestado por una acción real.

Concepto de temor fundado.-segun el art. 1425 si el comprador tuviese motivos fundados de ser molestado por reivindicación de la cosa o por cualquier acción real, puede suspender el pago del precio al menos que el vendedor le afiance su restitución.

Esta solución tiene un punto de equidad pues no es justo obligar al comprador a pagar el precio si un serio peligro se cierne sobre su derecho es además una consecuencia de la obligación de evicción que pesa sobre el vendedor. Si el comprador sufre la evicción el vendedor debe restituirle el precio; es lógico por tanto que no este obligado a pagarlo cuando esta amenazado por la evicción.

¿Que debe entenderse por temor fundado?, debe tratarse de motivos serios, fundados en hechos objetivos y no en simples suposiciones o en temores quiméricos. Es esta una cuestión de apreciación judicial.

Titulos perfectos antecedentes que debilitan al titulo.-El motivo mas frecuente de invocación de este derecho de retención por el comprador, es la falta de titulos perfectos, con

lo cual el adquirente queda expuesto a la acción reivindicatoria de un tercero. Ordinariamente los contratos de compraventa incluyen una cláusula según la cual los títulos de dominio deben ser perfectos; pero aunque no lo hubiere, igualmente el comprador puede hacer uso del derecho de retención que le confiere el art. 1425, a menos que hubiere tenido conocimiento del defecto del título en el momento de comprar la cosa.

El problema más frecuente y delicado lo plantean los títulos fundados en informaciones posesorias. La jurisprudencia ha sido vacilante, cuando no contradictoria. En algunos fallos se admitió lisa y llanamente la calidad de perfectos que revisten tales títulos o los efectos del cumplimiento del contrato de compraventa; otros decidieron que tales títulos solo son perfectos luego de transcurridos 10 años entre presentes y 20 entre ausentes, de la fecha de la aprobación judicial y de la información en este caso, una prescripción a justo título y buena fe viene a sumarse a la anterior, con la cual la seguridad brindada por el título es casi completa actualmente parece predominar la tesis de que tales títulos deben considerarse perfectos, sin otro requisito que la aprobación judicial de la información, a menos que se demuestren los motivos concretos que se tienen para dudar de su bondad y para tener la evicción.

Tampoco debilita el título la circunstancia de que entre los antecedentes de dominio haya una donación; incumbe a quien objeta el título la prueba de que esa donación puede ser impugnada. En cambio las graves irregularidades de la escritura translativa de dominio perjudican el título siempre que expongan -



al comprador a una acción de terceros.

Conocimiento del vicio por el comprador. Si al tiempo de celebrar el contrato de compraventa, el comprador tenía conocimiento del vicio del título o de la amenaza que se sería sobre la cosa, no puede ejercer el derecho de retención, pues se presume que ese defecto ha sido tenido en cuenta al contratar y probablemente el adquirente ha conseguido condiciones más ventajosas precisamente por esas circunstancias.

Oportunidad para hacer valer el derecho de retención.—Retener significa conservar algo que se tiene; desde el instante que el comprador ha pagado el precio pierde este privilegio y no podría ya accionar por devolución.

Efectos del derecho de retención.—el comprador puede suspender el pago del precio mientras dura la amenaza contra su derecho; desde que el vendedor ha subsanado el vicio del título o hecho cesar la amenaza, el comprador está obligado a entregar el precio sin dilación alguna.

Mientras ejerce su derecho, el comprador puede retener consigo el precio y el vendedor no podría obligarlo a que lo consignara a la espera de la subsanación del vicio ni aun en caso de que ya hubiera entregado la cosa.

En cuanto a los intereses, se admite que el comprador solo lo debe cuando estuviere en posesión de la cosa no interesando que sea o no fructifera, por que de cualquier modo está gozando de ella; es claro que si hubiese sido privado de la posesión o perturbado en su goce por un tercero, cesa su obligación de pagar intereses de cualquier modo, podrá liberarse de ella con-

signando el precio.

Renuncia al derecho de retención.- El derecho de retención puede ser renunciado por el comprador, sea en el acto de la compraventa, sea posteriormente, esa renuncia puede ser expresa o tacita, puesto que no hay ningún motivo para apartarse de la regla general del art. 873 y desde luego, el conocimiento del vicio del título o de la amenaza que se cierne sobre la cosa en el momento de celebrarse el contrato, importa una renuncia tacita del derecho de retención (vease conocimiento del vicio por el comprador) a menos que se haga una salvedad expresa en contrario.

Recurso que la ley reconoce al vendedor .- Para hacer cesar el derecho de retención, el vendedor tiene los siguientes recursos: a.- Foner fin a la causa de perturbación o la amenaza que se cierne sobre el derecho del comprador; b.- afianzar al comprador la restitución del precio para el caso de ser perturbado en su derecho (art. 1425 in fine). en este caso, en efecto, el comprador esta suficientemente garantizando respecto del riesgo que para el supone pagar el precio .

El afianciamento es un recurso que la ley reconoce al vendedor para hacerse pagar; por lo tanto, el comprador no puede obligarlo a afianzar el pago del precio.

2.- Falta de entrega de la cosa en las condiciones debidas .

Ejercicio del derecho de retención .- Dispone el art. 1426 que el comprador puede rehusarse al pago del precio: a.- si el vendedor no le entrega exactamente lo que expresa

el contrato; aunque la norma dice exactamente una diferencia mínima o sin valor apreciable no permite retener el precio, pues ello importaría un ejercicio abusivo del derecho de retención, b.- Si el vendedor quisiera entregar la cosa vendida sin -- sus dependencias y accesorios también aquí debe destacar se las faltas mínimas o despreciables...

En este caso el comprador no solo tiene derecho a suspender el pago del precio, sino que además puede resolver el contrato puesto que se trata de una hipótesis de incumplimiento (1422). Es decir que frente a esta situación -- el comprador tiene una doble posibilidad; a.- o bien mantiene vigente el contrato, pero se reusa a pagar el precio; b.- o bien demanda la resolución del contrato ."(27)

El comprador puede retener el precio -- cuando exista justo motivo para ser perturbado en la propiedad o bien sea perturbado por una acción reivindicatoria o hipotecaria, por lo que un temor quimérico no es suficiente y una vez desaparecida la causa de la perturbación el vendedor puede exigir el pago del precio, además si el riesgo -- es aceptado por el comprador, siendo respetada esta convención -- según Albert-Boulangier. El autor Guillermo A. Borda -- refuerza el criterio de temor fundado como hechos objetivos -- no simples suposiciones siendo una cuestión de ----

apreciación judicial. Así mismo precisa lo que se retener, como consecuencia de algo que se tiene, pero al pagar el precio pierde este privilegio. Los dos casos en que puede el comprador retener el precio son: temor fundado de ser molestado en la posesión y falta de entrega de la cosa en las condiciones debidas.

#### 5. DERECHO DE RETENCIÓN DE LA COSA PARA EL VENDEDOR.

"En las Compraventas al contado, el vendedor puede negarse a entregar la cosa, mientras el precio no le sea pagado íntegramente... Esta facultad ha sido llamada derecho de retención por la doctrina Francesa, lo que se justifica en aquel país en el cual la propiedad de la cosa se transmite *ipso iure* por el contrato, de modo que no hay incoercitividad en afirmar que el vendedor retiene una cosa que no le pertenece, nada de ello ocurre en nuestro derecho, en donde tal calificación es evidentemente impropia, puesto que hasta el momento de la tradición, el vendedor sigue siendo dueño; el no retiene una cosa ajena sino que conserva en su poder la propia. No se trata de un derecho de retención, sino de una simple aplicación de la *exceptio non adimpleti contractus*, según la cual una de las partes no puede ser obligada a cumplir, mientras la acción anterior no haya cumplido con sus propias obligaciones.

El derecho de negarse a entregar la cosa mientras no se haya pagado íntegramente el precio, solo se refiere a las compraventas al contado. Si, en cambio, el vendedor ha concedido un plazo para pagar no puede ya invo-

28 Guillermo A. Borda Ob Cit. P206.

29 Planiol-Ripert. Tratado elemental de Derecho Civil P.243.

car la exceptio non adimpleti contractus y esta obligado a entregar la cosa inmediatamente, si no se hubiera estipulado plazo tambien para la entrega. sin embargo, cuando despues de la venta el comprador ha caido en estado de insolvencia, el vendedor puede negarse a entregarla, aunque hubiere concedido plazo para el pago del precio (art. 1419). Es una solución concorde con el principio de que la insolvencia del deudor provoca la caducidad del plazo de su obligación (art. 572 y 753) <sup>23</sup>

#### "Derecho de retención.

Definición. / se llama derecho de retención, el derecho de negar la entrega de la cosa mientras el comprador no pague su precio. sobre la teoria general del derecho de retención, que existe muchos otros contratos, ademas de existir en la venta, vease infra, Numeros 2515 al 2541. - el fundamento de ese derecho, por lo menos en las relaciones obligatorias que se derivan de un contrato, no es otro que la voluntad misma de las partes: cada una de ellas solo entiende obligarse a condición de que la otra cumpla su obligación se basa, pues en el mismo principio que la acción de resolución del artículo 1184, este derecho se ejercita mediante la exceptio non adimpleti contractus (supra Numeros 343-2).

I.-El derecho de retención en la venta sin plazo.

Su existencia constante. - si el vendedor.

no ha concedido ningun plazo para el pago del precio, siempre tiene el derecho de retención (art. 1613). en efecto, racionablemente, ha contado con la ejecución inmediata y bilateral del contrato. retendra, pues, la cosa e titulo de garantía, por maneciendo el contrato intacto y esperara a que el comprador le ofrezca el precio.

Pero el vendedor pierde este derecho -- cuando ha entregado la cosa, y ya no puede de las partes -- que han querido que la venta se tenga por no celebrada, si la condición se realiza. Por lo demas, si tal es realmente su voluntad, bastara con que asi lo manifieste en el contrato para que su convenio sea respetado.

Ejercitarlo, si la cosa vuelve a su poder por otra causa (vendedor de un coche o automovil que lo rego brara para repararlo).

2.-El derecho de retención en la venta a plazo.

Su supresión.-segun el articulo 1613, - el vendedor a plazo no puede retener la cosa: implicitamente ha renunciado su derecho de retención, al conceder un plazo para el pago del precio.-debe, pues, entregarse la cosa y esperar la llegada del termino para demandar el precio:--- 'Fidem Emptoris secutus est' el art. 1613 supone un termino convencional concedido por el mismo vendedor. El termino de gracia del art. 1244, concedido por el Juez no tendria el mismo efecto; no puede considerarse que el vendedor ha consentido entregar la cosa vendida sin recibir el precio, pues to que este termino ha sido concedido por el; comprador se aprovecha, pues, del plazo que se le ha concedido, pero solo tendra la cosa a condición de ofrecer su precio.

Caso excepcional.—Después de haber negado el derecho de retención al vendedor a plazo, la ley se lo restituye en un caso particular; aquel en que se encuentre en peligro de perder a la vez la cosa y el precio: cuando su comprador se haya declarado en quiebra o en concurso (art. 1673). es evidente que el vendedor no ha concedido crédito al comprador, sino por que esperaba ser pagado al vencimiento e íntegramente. La quiebra o concurso lo priva de esta esperanza. Por ello, la ley le devuelve su derecho de retención, que le garantiza el pago, cuando a un no ha entregado la cosa.

Ordinariamente se relaciona esta restitución del derecho de retención al vendedor, con el vencimiento anticipado del plazo, que sufre el deudor quebrado o concursado—art. 1183... lo mismo impedía al vendedor retener la cosa en el término concedido para el pago de la misma; al desaparecer este término, reaparece el derecho de retención. Es cierto que todas estas soluciones se encadenan. sin embargo, debe advertirse que según la opinión dominante, el vencimiento anticipado del término no procede de pleno derecho, y que debe mandarse judicialmente, en tanto que el derecho de retención necesariamente se recobra de pleno derecho.

Límites de la excepción.—La quiebra y el concurso no produce este efecto sino en tanto cuanto sobrevengan después de la venta. Si son anteriores al contrato, y conocidas del vendedor, el comprador adquirirá el beneficio del plazo concedido así en pleno conocimiento de causa.

La quiebra y el concurso son las únicas causas que autorizan al vendedor a plazo para retener la cosa. Una jurisprudencia constante le niega la misma facultad,

cuando simplemente existen dudas, por serias que puedan ser, sobre la solvencia del comprador.

Recurso dejado al comprador.—El comprador en quiebra o en concurso, puede exigir la entrega de la cosa inmediatamente, a condición de otorgar fianza que garantice el pago al vencimiento del plazo (art. 1613). Estando garantizado el vendedor por la obligación de una persona solvente, debe conformarse con ella, como se había conformado respecto a la primitiva obligación de su comprador.

### 3.—Otras causas de retención.

Aplicación del derecho comun.—Fundándose el derecho de retención en los principios generales — que rigen los contratos sin legnaticos, pueden concederse por incumplimiento de cualquier otra obligación impuesta al comprador. por ejemplo, cuando el comprador de una garantía particular fianza, hipoteca, o de otra clase, el vendedor puede negar la entrega, a un en la venta a plazo, sino se le proporciona esta garantía. Lo anterior no es sin aplicación de la excepción "non adimpleti contractus" (29)

El criterio que considero que es el más acertado de los autores citados, es el de Planiol por virtud de que nos indica que la compraventa transfiere la propiedad de un inmueble en forma consensual y no es necesario el traditio como la menciona el otro autor, siguiendo este criterio se entiende por derecho de retención la negativa a entregar la cosa mientras el comprador no pague el precio, ejercitándose este derecho mediante la excepción de contrato no cumplido; en la venta a plazo se da este derecho, perdiéndose cuando ha entregado la cosa; cuando exista un plazo de por -



deudo no puede retener la cosa, debe pues entregar la cosa pero existe un caso de excepcion, cuando el comprador se declara en quiebra o concurso siempre que no haya entregado la cosa, todo esto debe ser como situación sobrevenida, por que si hay antecedentes de conocerla no opera o bien que otorgue fianza que garantice el pago.

#### 6.- DERECHO DE PREFERENCIA EN CUANTO AL PRECIO PARA EL VENUEADOR.

"...El vencedor de un inmueble no pagado tiene privilegio sobre el valor del inmueble mientras se haya en poder del deudor(art.3924).en caso de varias ventas sucesivas, cuyo precio sea debido en todo o en parte, el primer vendedor es preferido del segundo, este al tercero y así sucesivamente(art.3926).

El privilegio comprende el precio de venta y los intereses vencidos de un año(los intereses corrientes a un termino mayor tambien se deben, pero no son privilegiados)y todas las cargas y prestaciones impuestas al adquirente en beneficio personal al venueador o de un tercero designado por el; pero no comprende los danos y perjuicios (art.3925)."(30)

"...todo venueador de un bien cualquiera tiene un privilegio que garantice el pago del precio de venta, a puesto el bien en el patrimonio del adquirente y es, pues, justo que en caso de insolvencia del adquirente tenga-

30 Guillermo A. Borra. Ob Cit. p. 217.

31 Ripert-Boulanger. Ob Cit. p.30-31.

preferencia sobre los otros acreedores en cuanto al precio de dicho bien.

**Privilegio Inmobiliario.** el privilegio del vencedor de inmuebles esta sometido a publicidad y el decreto ley del 4 de Enero de 1955, (art. 14), que modifica el art. 2108 del codigo civil, suprime la inscripción de oficio e impone al vendedor la obligación de realizarla. El vendedor tiene un plazo de dos meses durante el cual no tiene que tener la suspensión de las inscripciones. Cuando lo inscribe dentro del plazo legal, su privilegio se hace efectivo desde el día de la venta en consecuencia, no tiene ningun temor de verse precedido por un acreedor hipotecario del adquirente (art. 2113 Mod. D.L. 4 de Enero de 1955, art. 14), pero podría serlo por los acreedores que tuvieran un privilegio general en virtud del art. 2104. El privilegio no inscrito dentro del plazo legal degenera en hipoteca y vale desde la fecha de su inscripción.

Ausencia de privilegio para las sesiones de derechos. Pese al carácter general del privilegio del vendedor, no podría ser acordado en el caso de venta de un crédito o de una propiedad incorporea, pues nuestro derecho no admite los privilegios sobre créditos o derechos incorporeos.

Per algunas leyes especiales confieren un privilegio. El vendedor del fondo de comercio es privilegiado (L. 17 de Marzo de 1933 art. 2).

La ley del 11 de Marzo de 1957 (art. 33) sobre la propiedad literaria y artistica, otorga a los autores el privilegio general de los artículos 2101 y 2104, con-

ferido, para los créditos resultantes del contrato de trabajo en cuanto a los tres últimos tres años de ingresos que se les adeuden (T. VIII, número 1042)."(31)

Como el punto lo indica, el vendedor tiene preferencia al inmueble vendido en cuanto al precio, mientras se haya en poder del comprador, comprendiendo dicho privilegio los intereses vencidos de un año y todas las cargas y prestaciones impuestas al adquirente, no comprendiendo daños y perjuicios, pero para que surta efectos contra terceros debe ser inscrito en el registro de la propiedad, siguiendo el criterio de los autores citados.

#### 7.-EFECTOS PARA CON TERCEROS.

"El vendedor tiene un privilegio sobre la cosa vendida, es decir, es pagado con el precio de esta cosa, con preferencia a todos los demás acreedores..."(32)

"Pero para que este privilegio surta efectos contra terceros dicen los autores Ripert-Boulenger - página 21...El privilegio del vendedor de inmuebles está sometido a publicidad...suprimiendo la inscripción se impone al vendedor la obligación de registrarla. El vendedor tiene un plazo de dos meses durante el cual no tiene que tener la suspensión de las inscripciones, cuando lo inscribe dentro del plazo legal, su privilegio se hace efectivo desde el día de la venta. En consecuencia, no tiene ningún temor de verse prejudicado por un acreedor hipotecario del adquirente..."(33)

El vendedor tiene preferencia frente a terceros o demás acreedores del deudor o comprador y para que esta preferencia afecte dichos terceros, debe cumplir el requisito de publicidad.

## ANALISIS DE UN CASO CONCRETO.

En el juzgado vigesimo tercero de lo civil del Tribunal superior de Justicia del Distrito Federal, se ventib el juicio Ordinario Civil entre las personas Jorge Suarez Orea y Angel Sanchez Cruz con el No. de expediente 1118/90 en su calidad de actor y demandado respectivamente, siendo la materia del juicio antes citado "el incumplimiento en la compraventa de un bien inmueble", por la falta de escritura y de pago en la fecha pactada segun contrato celebrado el 18 de Noviembre de 1988, como comprador el Sr. Jorge Suarez Orea y vendedor Angel Sanchez Cruz, por lo que a continuación paso hacer un pequeño analisis de la controversia, redactando el contrato de compraventa que es lo que da origen a la presente controversia.

En la Ciudad de México, Distrito Federal a dieciocho de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, recibí del señor JORGE SUAREZ OREA, la cantidad de \$20'000.000.00 por compra venta de la casa ubicado en la calle de los esteros número 52, colonia Acueducto de Guadalupe, Sección Sur, cuyo precio pactado es de \$80'000.000.00.

1.- Me comprometo a pagar la cantidad de - \$55'000.000.00 el día veintiocho de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho.

2.- Los \$5'000.000.00 restantes se pagaran a la firma de la escritura.

3.- En caso de no contrar con los ----- \$5'000.000.00 se entregará la cantidad que se tenga y el resto se pagara en un documento.

Este convenio se firma de conformidad por ambas partes señores JORGE SUAREZ OREA y ANGEL SANCHEZ CRUZ, así como el testigo MARIA DEL REFUGIO BARRIOS.

Con escrito de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa, el señor JORGE SUAREZ OREA, demanda a ANGEL SANCHEZ CRUZ, a).- La firma del contrato de compra venta ante Notario Público; b).- El pago de los gastos de escritura--ción en un cincuenta por ciento; c).- Daños y perjuicios y; d). El pago de los gastos y costas, anexando dos recibos uno de --- \$20'000.000.00 de fecha dieciocho de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho y otro de \$3'000.000.00 de fecha siete de diciembre del mismo año, así como billete de depósito de \$52'000.000.00, argumentando principalmente que el actor ya tenía el dinero pactado en términos del contrato y que el demandado le manifestó que por el momento no contaba con todos los documentos--teniendo que esperar unos días y con fecha siete de diciembre -- de mil novecientos ochenta y ocho, le hizo entrega a cuenta de la compra venta la cantidad de \$3'000.000.00 volviendolo a requirir para la entrega de documentos ante Notario, contestando el vendedor que debería esperar un tiempo más ya que todavía no -- contaba con la documentación, en la misma fecha recibe la posesión del inmueble el comprador argumentando que para acreditar--su cumplimiento exhibe un billete de depósito por \$52'000.000.00 que con los \$3'000.000.00 antes mencionados dan un total de ---- \$55'000.000.00 pactados para el veintiocho de noviembre de ochenta y ocho el resto o sea los \$5'000.000.00 serían pagados a la firma del contrato.

El señor ANGELO SANCHEZ CRUZ, contesta la demanda en sentido negativo y se exceptiona manifestando que el actor - carece de derecho en virtud de que conforme al artículo 1949 -- del Código Civil el actor debio de haber consignado la cantidad de lo contratado, lo que sucede es que el actor no tenía la totalidad del dinero para cumplir con el contrato, o sea cubrir - los \$57'000.000.00, por lo tanto al no cumplir con su obligación carece de acción para exigir el cumplimiento; contesta principalmente a los hechos que si bien es cierto que esta consignando la cantidad de \$52'000.000.00 y tres que le dio anticipadamente, esta demostrando su incumplimiento ya que nunca realizo el pago el veintiocho de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, habiendo sido requerido de pago el comprador de dicha fecha, teniendo un pequeño atraso de dos años y no se firmaba la escritura porque es ilogico enajenar algo que todavía no se me paga, en la misma contestación se reconviene la rescisión de la compra venta, los daños y perjuicios así como los gastos y costas, argumentando principalmente que el comprador se obligo a - pagarme \$55'000.000.00 exactamente el día 28 de noviembre de -- 1988, cosa que no ha hechos, por lo que procede la rescisión en término por lo dispuesto en el artículo 1949 del Código Civil, - por lo que el reconvenido no ha podido pagar en la forma y términos convenidos en la compra venta.

El señor JORGE SUAREZ OLEA, contesta principalmente a la reconvenición que los \$55'000.000.00 no fueron entregados el día 28 de noviembre de 1988, en virtud de que el ven-

dedor debía entregar al notario todos los documentos necesarios para la escritura antes del día mencionado ya que el vendedor no contaba con la escritura de propiedad ni con las boletas de pago de predio y otros derechos, llegada la fecha para la entrega del dinero me presente en el domicilio del vendedor informandome que se encontraba en la Ciudad de Acapulco desconociendo la fecha de su regreso y el 7 de diciembre se presento el vendedor a mi domicilio diciendome que no había conseguido todos los documentos, pero estando necesitado de dinero le entregue tres millones de pesos a cuenta del precio pactado, y que en diez días tendría la documentación para elaborar la escritura, viendome en la necesidad de buscarlo en repetidas ocasiones toda vez que no cumplio con lo antes acordado, desprendiendose que de las búsquedas antes mencionadas se me informo que ya no vivia en su domicilio de la Ciudad de México, por lo que al poder me comunicar por teléfono con el señor ANGEL, en la Ciudad de Acapulco le inciste que me proporcionara los documentos siendo inútil todo aclarando que el dinero siempre estuvo a su disposición.

Entablada la litis se señala fecha de audiencia de conciliación a las 9.30 horas del 13 de diciembre de 1990, abriéndose juicio a prueba de diez días para su ofrecimiento, la audiencia de conciliación no se lleva a cabo porque no asiste el demandado, las pruebas que ofrece el demandado son la confesional, la documental privada consistente en el contrato de compra venta, la documental pública, consistente en todo lo actuado en el juicio y la presuncional legal y humana; el actor ofrece-

la confesional, la documental privada, consistente en la compra venta y recibo de \$3'000.000.00, la testimonial, la documental-consistente en once recibos de teléfono, la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, se admiten las pruebas del demandado en su totalidad y las del actor excepto la -- testimonial marcada con el número 5, ya que se relacionan con -- la testimonial tres y cuatro del mismo escrito, se señala la fe cha de audiencia de Ley doce treinta horas del veintitres de ene ro de mil novecientos noventa y uno, comparecen a la audiencia-actor y demandado, el primero con sus testigos y a la absolución de posiciones el demandado contesto una vez calificadas de legales: a la sexta posición contesto que sí, que con fecha 7 de diciembre de 1988, estuvo de acuerdo en recibir la cantidad de ---- \$3'000.000.00, a cuenta de la operación de compra venta que se viene haciendo mención; a la novena que sí que usted reside o vi ve en la Ciudad de Acapulco, aclarando que también vive en Méxi- co, a la posesión trece que sí, que estuvo de acuerdo que se es criturara ante el Notario MIGUEL RODRIGUEZ de Tlanepantla, Esta do de México a la catorce posesión que sí, que el Notario antes mencionado le exigió los documentos necesarios para la escritura, aclarando que se presentaron todos los documentos como es- critura, boleta predial y plano autorizado o sea todos los docu mentos en original.

JUNOS SUAREZ OREA, contesto a la octava que no - que usted dejó de pagar el día 28 de noviembre de 1988, la cantidad de \$55'000.000.00, a la novena que sí, que usted abono la



cantidad de \$3'000.000.00 el día 7 de diciembre de 1988,; la décima que no, que usted dejó de pagar al señor ANGEL SANCHEZ CRUZ la cantidad de \$57'000.000.00 convenidos en el contrato de compra venta, a la décima cuarta que no, que usted ha dejado de depositar ya sea judicial o extrajudicialmente la totalidad del precio convenido en el contrato, a la segunda posesión que sí, - que el día 18 de noviembre de 1988, celebros un contrato de compra venta con el señor ANGEL SANCHEZ CRUZ, a la tercera que sí que el contrato antes citado tiene por objeto la casa número 52 de la calle de esteros colonia Acueducto de Guadalupe sección - sur de ésta Ciudad, aclarando que fue hasta el día 7 de diciembre que el de la voz le dió \$3'000.000.00 porque le indico que había tenido muchos gastos y como no había cumplido con la documentación que les había pedido el notario, para que no tuviera desconfianza él le indico que podía tomar posesión de la casa. - Difiriendose el desahogo de la testimonial para el día 10 de -- marzo de 1991, a las 11.00 horas , fecha en la que los testigos coincidieron al decir que la compra venta no se había realizado porque el demandado no tenía los papeles del inmueble, por tanto el actor no había pagado la cantidad pactada el 28 de noviembre de 1988 y que por el contrario el plazo se había difereido hasta que tuviera los documentos del inmueble, tal como lo manifestó según los testigos el vendedor el día 7 de diciembre al recibir los \$3'000.000.00 del señor JORGE SUAREZ ORTA; las demás pruebas fueron desahogadas por su propia y especial naturaleza.

Así con fecha 27 de marzo de 1991, se dictó la sentencia de dicho juicio, el demandado al contestar la demanda opone la excepción de falta de derecho para reclamar el otorgamiento y firma de escritura con motivo del incumplimiento, omitiendo pagar la cantidad de \$55'000.000.00 el 28 de noviembre de 1988, precisando que hasta el momento de presentar la demanda exhibía la cantidad de \$52'000.000.00, negando el demandado la firmaci3n de que fue con motivo de la falta de documentación para gestionar los tramites de escrituraci3n, que el vendedor estuvo de acuerdo en que la segunda partida se le entregara fuera de la fecha, atendiendo a los t3rminos en que quedofijada la litis debe examinarse si el enjuiciante acreditó que no obstante el pacto del contrato, estuvo facultado a cubrir la cantidad de \$55'000.000.00 hasta el momento en que el vendedor contara con la documentación completa que se requería para el otorgamiento de la escritura. La documental fundatoria del juicio y la instrumental de actuaciones en que se contiene reconocimiento expreso de la celebraci3n del contrato y de que el pago del precio se realizaría en la forma y t3rminos que se establece en las dos cláusulas primeras, lleva a considerar debidamente acreditado el convenio de los contratantes. Para acreditar la modificaci3n del pacto relativa a la forma de pago del precio, se rindieron como pruebas por el actor la documental relativa al recibo de 7 de diciembre de 1988, a la que se debe conceder valor de convicci3n pleno pero sin que la comprobaci3n de referencia por sí sólo pueda llevar a considerar que existio

alteración del pacto inicial, habida cuenta, que el hecho aducido por el demandado se hizo consistir en que el vendedor estuvo de acuerdo en diferir la entrega de la cantidad que debió cubrir el 28 de noviembre de 1988, por carecer de la documentación necesaria para proceder a la formación del contrato y en consecuencia se requiere establecer si además de la aceptación de un pago fuera de las fechas señaladas en el contrato, el enajenante ofreció la prueba confesional para acreditar su conformidad en recibir \$3'000.000.00 así como para acreditar que vive en la Ciudad de Acapulco Guerrero y en México, Distrito Federal, aceptando que debería escriturar ante Notario 5 de Tlanepantla, México, el cual le requirió de los documentos alcarando que todos los documentos los exhibió en original en tal virtud la confesional -- no demuestra la afirmación del actor respecto al pago de fecha diversa a la pactada, la prueba testimonial se considera insuficiente para demostrar el hecho de referencia ya que el testigo -- "cree" que no se cumplió el contrato por no completar la documentación, siendo una opinión del testigo ya que no expresa que le consta en forma directa. Y el actor no menciona en su demanda que la entrega de los documentos al notario sea una condición del contrato, el mismo testigo dice que no traía los documentos pero sin indicar las circunstancias que le hacía formular la referida afirmación, el otro testigo también es insuficiente "Según lo que pude ver", no cumplió el vendedor con el contrato -- "parece ser", siendo insuficientes la prueba del actor se considera que la comprobación de que el 7 de diciembre de 1988, re--

cibió una cantidad a cuenta de la compra venta materia del juicio, no resulta suficiente para concluir que la aceptación de dicho pago implica que el comprador estuvo de acuerdo en el cumplimiento de la obligación en forma diversa a la convenida porque no es el pago diferido lo que funda la acción del actor sino la falta de documentación del demandado, hecho que de ninguna manera quedo acreditado por el actor.

En cambio la instrumental de actuacion, la documental fundatoria consistente en el contrato de compra venta, -- del 18 de noviembre de 1988, cuya literalidad debe estarse de -- acuerdo por lo dispuesto por el artículo 1851 del Código Civil -- que establece que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, deberá estarse a la literalidad de sus cláusulas de tal manera que el actor estuvo obligado a pagar \$55'000.000.00 el 28 de noviembre de 1988, por así haberse pactado por lo constratantes, debiendo háber pagado en el tiempo y forma convenido, por tanto sólo el -- que cumple se encuentra facultado para exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación por el incumplimiento de la otra parte, situación que el actor no guarda.

II.- El demandado reconvino la rescisión invocando incumplimiento de pago del actor en la forma y terminos convenidos por no pagar el 28 de noviembre de 1988, \$55'000.000.00 ya que con posterioridad sólo abono \$3'000.000.00 con fecha 7 - de diciembre de 1988, al contestar la demanda se excepciono aduciendo esencialmente que omitio pagar la cantidad de \$55'000.000.00

el 28 de noviembre de 1988, por lo que el vendedor debía entregar al notario todos los documentos para la escritura sin que el vendedor hubiera llevado a cabo tal entrega porque al presentarse con el citado fedatario no los llevaba por lo que se dio un plazo hasta el 28 de noviembre de 1988, por lo que al presentarse a su domicilio del vendedor se entero que estaba en acapulco no teniendo fecha para regresar a México y el 7 de diciembre de 1988, el vendedor se presento a su domicilio del comprador y le recibo \$3'000.000.00 argumentando que en diez días le entregaría los documentos para la escrituración, en las posiciones que absolvió acepta haber recibido la cantidad antes citada, y la designación del notario, aclarando que presento todos los documentos como escritura, boleta predial, plano autorizado y en general toda la documentación aunado a la ineficacia de la testimonial porque más que contestarle los hechos era una opinión de los testigos más que una narración de las circunstancias de los hechos, sin que las demás pruebas fueran suficientes para considerar actas para demostrar la modificación del acuerdo respecto de la forma y términos de pago del precio. Por las razones que se expresan si de acuerdo con la jurisprudencia número 202 que se publica a página 602, volumen 3, de la segunda parte del último apéndice al semanario judicial, el pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor; fundada para realizar el pago del precio en la forma y términos convenidos en el contrato básico consistente en la celebración de un convenio verbal que modifi-

co dicho pacto, resulta imprecindible para la improcedencia de sus excepciones la comprobación plena del referido acuerdo modificatorio y el no desahogar la carga que legalmente se le impone no logra desvirtuar la mora en que se apoya la acción de rescisión, originanado que esta deba declararse procedente.

III.- No se condena las costas y resuelven: Primero, el actor no probó su acción ni su excepción y acción reconvenzional; segundo, se absuelve al demandado de las prestaciones a, b, y c; tercero, se declara rescindido el contrato de compra venta del 18 de noviembre de 1988, respecto del terreno y construcción en el con domicilio en calle de los esteros número 52, colonia Acueducto de Guadalupe Sección Sur; cuarto, restituirse las prestaciones pagando una renta que fijaran peritos por deterioro que hubiera sufrido el inmueble y el vendedor entregará 323'000.000.00 e intereses legales.

Recurso de Apelación registrado con el número de .  
toca 1144/91; Primera fuente de Agravio: Considerando segundo y punto resolutive uno, dos, tres y cuatro al no señalar domicilio para el pago, el vendedor debio requerirme en mi domicilio, debiendo acreditar el actor que requirio al deudor en su domicilio o en el lugar del bien inmueble, maxime que el demandado acepto que vivia en acapulco y también dijo que en la Ciudad de México, sin acreditarlo; segunda fuente de Agravio: Acreditar plenamente que se presentoen el domicilio del comprador para requerirlo de pago, para que proceda la rescisión per falta de -- pago, el Juez de oficio debio entrar al estudio de dicha excep-

ción, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción si no los prueba no procede su acción independientemente de que el demandado haya o no puesto excepciones o defensas; tercera -- fuente de Agravio: para que una parte pueda pedir la rescisión - del contrato necesita acreditar plenamente que cumplió con sus - obligaciones, en este caso debió firmar la escritura pública entregando los documentos al notario artículo 1796, no cumpliendo con su obligación esencial, no está legitimado en su causa y de que exhibió los documentos no existe ningún medio de prueba; cuarta - fuente de Agravio: Las partes convinieron tácitamente en modificar la cláusula primera al recibir la cantidad de \$3'000.000.00- el 7 de diciembre de 1988, situación que aceptó el demandado en su confesión y el hecho de que debería de escriturarse ante el - Notario 5 de Tlanepantla "Estado de México, reforzado por los testigos y la documental privada consistente en el recibo, reforzada con la tésis la cuál nos indica la aceptación de un pago fuera del término, da lugar a una modificación extinguiéndose la -- acción de rescisión; quinta fuente de Agravio: No se fijó lugar de pago, por lo que debe ser en el lugar en que se encuentra el inmueble objeto de la compra venta y si el acreedor no demuestra haber ocurrido a ese lugar a cobrar y que se le haya negado el - pago, el deudor no puede incurrir en mora, y por lo mismo tampoco se tiene obligación alguna de efectuar consignación alguna -- del saldo, ya que no había un domicilio para notificar, al consignar los \$52'000.000.00 en mi escrito inicial estoy legitimado para demandar la firma de escritura; sexta fuente de Agravio:

fue requerido por el notario para entregar los documentos para escriturar y el 7 de diciembre de 1988, recibió \$3'000.000.00-- prueba que relacionada con la testimonial tácitamente dio su -- consentimiento para modificar la cláusula primera, independientemente que no se señalo domicilio para el pago, siendo clara la intención de que las partes en éste caso el comprador entregaría la cantidad pactada al momento de que le entregaran los documentos para la escrituración, el demandado dice que llevaba todos los documentos ante el notario designado, pero no acredito tal - circunstancia no valorando esto el Juez dicha circunstancia, por lo que el actor cumplió al exhibir la cantidad de \$52'000.000.00-- aunado a que no tenía domicilio señalado para el pago, citandose la jurisprudencia de la compra venta a plazos, el comprador al - entrar en posesión del inmueble y pagar parte del precio habiendo convenido el saldo sería pagado en fecha diversa, y primero - tiene derecho a que se le otorgue la escritura mediante el pago del saldo y sólo tiene derecho el vendedor si hubo mora del comprador a recibir los intereses, pero no está legitimado para pedir la rescisión del contrato.

Sentencia: Si bien es cierto que no se señalo domicilio para el pago del precio, también es cierto que el demandado reconvencional incumplió el contrato de acuerdo por lo dispuesto en el artículo 1949 al no pagar en la fecha 28 de noviembre de 1988, los \$55'000.000.00 ya que pactaron verbalmente que a la entrega de los documentos para la escrituración se entregarían los \$55'000.000.00; EL RECURRENTE EN LA CONTESTACION JAMAS



HIZO VALER DEFENSA O EXCEPCION REFERENTE A LA FALTA DE REQUERIMIENTO DE PAGO POR PARTE DEL VENDEDOR, SIENDO INDIFERENTE EL AGRAVIO, EN VIRTUD DE NO HABER SEÑALADO DOMICILIO PARA EL PAGO INVOLUCRANDO CUESTIONES AJENAS A LA LITIS DEL JUICIO QUE TUDIERON HACERSE VALER EN LA CONTESTACION DE DEMANDA RECONVENCIONAL, por tanto si no formaron parte de la Litis esta Sala esta Impedida para Resolver según jurisprudencia de la tercera sala número 41, - página 112 apéndice 1985 "materia de la apelación".

Si existe fecha cierta para el pago de \$55'000.000. y el comprador no cumplió procediendo la rescisión, estando obligado a consignar la cantidad para no incumplir ya que el apelante manifiesta haberse presentado en el domicilio del vendedor -- "compra venta sujeta a diversas obligaciones" tésis 10. 895. de 1989 Tribunal Colegiado de Circuito.

El demandado no acredita el incumplimiento del actor reconvencional relativa a proporcionar la documentación necesaria para redactar la escritura, no resulta suficiente para concluir que la aceptación de dicho pago implica que el comprador estuvo de acuerdo en el cumplimiento de la obligación de la forma diversa, no es la recepción del pago lo que funda la modificación del convenio, sino que este se hace consistir en la falta de documentación en poder del demandado principal, los testigos dan su opinión omitiendo las circunstancias dándose cuenta de los hechos con notoria insuficiencia y la ejecutoria que invoca el demandado reconvencional le perjudica ya que debió exhibir 357'000.000.00.

Se conforma la sentencia por inoperantes los Agravios y se condena a los gastos y costas.

PRIMERO.- Se confirma la sentencia de fecha 27 de marzo de 1991.

SEGUNDO.- Se condena al apelante de gastos y costas.

TERCERO.- Notifiquese.

UNANIMIDAD DE VOTOS.

Se interpone Juicio de Amparo ante el H. Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil del Distrito Federal.

Contra actos de autoridad de la Cuarta Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del D.F. y C. Juez Vigecimo Tercero de lo Civil de esta Ciudad.

Como actos reclamados :La Sentencia de fecha 12 de Julio de 1991 de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia, y del C. Juez Vigecimo Tercero de lo Civil, la ejecución de Sentencia de de fecha 27 de Marzo de 1991.

Dentro de las Garantías violadas y conceptos de violación se mencionan los art. 14 y 15 Constitucionales, todavé que omite entrar al fondo del asunto argumentando que lo expresado en los agravios primero y quinto no fue motivo de la litis fundándose en Jurisprudencia, pero omitiendo mencionar su parte final de dicha Jurisprudencia, la cual establece excepciones, en las que el ajuo puede entrar al estudio de los agravios, aunque no haya sido motivo de las excepciones o defensas, el primer agravio era

para destruir la acción reconvenzional y el quinto dirigido a la procedencia de la acción principal, debiendose haber estudiado en forma independiente, ya que unicamente se refirio a la contestación de la reconvencción, omitiendo el estudio del agravio quinto, asi mismo debio analizar los extremos de la acción Art. 1 y 281 del codigo de procedimientos civiles antes que la excepción.

Viola en mi perjuicio la Jurisprudencia invocada en el segundo agravio, al apoyarse en el contrato, diciendo que existia fecha cierta.

Por ultimo la sala responsable omite en su considerando tercero, estudiar todos los razonamientos vertidos como agravios, argumentando que el suscrito no acredito el hecho negativo de que el demandado no entrego la documentación necesaria para firmar la escritura, situación que va encontra de la tecnica procesal, ya que esta nos indica, que testandose de un hecho negativo, es la contraria a quien corresponde acreditar, en este caso que entrego los documentos y no asi al suscrito acreditar que no entrego los documentos el demandado, omitiendo asi hacer el estudio de las pruebas, vertido en el cuarto agravio, sin conestar la sala razonamiento logico juridico, concretandose a repetir lo mencionado por el Juez a quo.

Por otra parte la sal responsable viola en mi perjuicio el art. 2223 del codigo civil ya que el a quo resolvió que debi cubrir los cinco millones a que se refiera la clausula segunda del contrato de compraventa, resultando arbitrario, ya que con esto se estaria modificando el contenido de dicha clausula, ya que los cinco millones deberian pagarse a la firma de la escritura -

tal como lo indica la clausula segunda, debiendose conceder el amparo y proteccion de la justicia de la union, ordenando a la autoridad responsable, estudie mis agravios expresados, valore mis pruebas toda vez que la sentencia recurrida es incongruente con las contancias de autos y violatorias del art. 81 del Código de Procedimientos Civiles .

PROTESTAR LO NECESARIO.

## APENDICE.

## COMRAVENTA.

Este contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa, y comprobar que la ha satisfecho debidamente.

## Quinta Epoca:

Tomo XVIII, Pág. 532. Donnadieu Emilio y Coags.

Tomo XXII, Pág. 415. Martínez Vda. de Barraza Teodora.

Tomo XXV, Pág. 92. Farra Ventura.

Tomo XXVI, Pág. 154. Hora Vda. de Sosa Victoria.

Tomo XXVI, Pág. 1672. Lezama Esteban, Suc. de.

COMRAVENTA A PLAZO, TITULADA PROMESA  
DE VENTA.

Son verdaderas ventas a plazo, aún cuando se les titule en el contrato de promesa de venta, aquéllas en que se enajena un predio cuyo valor se debe cubrir en diversos plazos, y en que se estipula que las contribuciones serán pagadas, desde luego, por el comprador, y que al acabarse de pagar-

el precio se otorgará la escritura pública relativa, entrando el comprador en la posesión de la finca, en el momento de celebrarse el contrato.

Quinta Epoca:

Tomo XXVII, Pág. 1909. Silva Rómulo.

Tomo XXXI, Pág. 2259. Colín Antonio.

Tomo XLI, Pág. 379. Algarín, Cía. de Terrenos, S.A.

Tomo LI, Pág. 79. Kondo Isuke.

Tomo LIII, Pág. 473. Cía. de Terrenos Mexicanos, S.A.

COMRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA  
DE VENTA.

Las llamadas promesas de venta, en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer sino una de dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología de fectuosa que hubieren empleado las partes.

Quinta Epoca:

Tomo XLIII, Pág. 3462. Cía. de Terrenos Mexicanos, S.A.

Tomo LI, Pág. 79. Kondo Isuke.

Tomo LIII, Pág. 473. Cía. de Terrenos Mexicanos, S.A.

Tomo LXX, Pág. 2328. Hernández. Rodolfo.

Tomo LXXXVII, Pág. 342. Alfonso Angel.

CONTRAVENTA DE INMUEBLES, FALTA DE ESCRITURA  
PÚBLICA ANTE NOTARIO.

La escritura pública ante notario exigida por la ley para la compraventa de inmuebles, no implica una solemnidad cuya falta tenga como consecuencia la nulidad absoluta del contrato, ni impide que el mismo produzca efectos. El cumplimiento voluntario se tiene como ratificación, y extingue la acción de nulidad, por lo que cada uno de los contratantes puede exigir del otro, el otorgamiento de la escritura respectiva.

Quinta Epoca:

Tomo CXXX, Pág. 235. A.D. 5169/55. Guillermo Francisco Macías

Unanimidad de 4 votos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. III, Pág. 78. A.D. 2162/57. María Villarréal Vda. de Alcantara. 5 votos.

Vol. XIII, Pág. 9 A.D. 613/57. Juan Martínez Zapata. 5 votos.

Vol. XXI, Pág. 64. A.D. 4802/57. Carlos Villalpando Esparza. Unanimidad de 4 votos.

Vol. XLIV, Pág. 52. A.D. 7805/58. Francisco Valdéz Gallegos. Unanimidad de 4 votos.

CONTRAVENTA EN ABONOS, EFECTO DE LA  
RECEPCION.

Las disposiciones legales que reglamentan la recepción del contrato de compraventa en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, son de orden público, irrenunciables, por lo que las cláusulas contractuales que impongan al compra-

der obligaciones más onerosas que las expresadas por la ley, -  
 son nulas, y la sentencia respectiva al declarar la rescisión,  
 debe ordenar que las restituciones se hagan en términos de ley.

Quinta Epoca:

Tomo C, Pág. 1061. Luis Ramón. 5 votos.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol VII, Pág. 22. A.D. 169/57. José Gutiérrez Alvarez. Unanimidad  
 de 4 votos.

Vol. XXI, Pág. 63. A.D. 7401/57. Ignacio Navarro Padilla.

Vol. XLV, Pág. 14. A.D. 485/59. Cooperativa de Autotransportes  
 Díaz Ordaz, S.C.L. 5 votos.

Vol. 20, Pág. 44. A.D. 6943/60. Técnica Automotriz, S.A. 5 votos.

CONFRAVENTA, PRUEBA DE LA

No es cierto que la venta de un bien inmue-  
 ble sólo puede acreditarse con el testimonio del contrato respec-  
 tivo, pues cuando se trata sólo de acreditar entre los contra-  
 tantes el mero hecho de que la venta se realizó, este hecho es-  
 prácticamente susceptible de acreditarse por pruebas testimoniales  
 y presuntiva.

Quinta Epoca:

Tomo XXVI, Pág. 154. Mora Vda. De Sosa Victoria.

Tomo XXVIII, Pág. 1046. Iereyra Abel Suc. de.

Tomo XXXIX, Pág. 1634. Fezarán Eufemia.

Tomo LI, Pág. 3287. Gilvo Pilar.

Tomo LVII, Pág. 399. Alverde Nicolás y Cong.



COMPRAVENTA, LA FORMA NO ES ELEMENTO  
CONSTITUTIVO DE LA

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

Quinta Epoca:

Tomo CXXX, Pág. 235. A.D. 5169/55. Guillermo Francisco Macías.  
Unanimidad de 4 votos.

Séptima Epoca, Cuarta Parte:

Vol. 20, Pág. 13. A.D. 3247/69. José Galindo Frajoso y Amelia -  
Esparza de Galindo. Unanimidad de 4 votos.

Vol. 78, Pág. 18. A.D. 5946/73. Elías Naime Nemer. Unanimidad  
de 4 votos.

Vol. 88, Pág. 29. A.D. 4407/74. Fraccionadora y Constructora de-

Acapulco, S.A. 5 votos.

Vol. 88, Pág. 29. A.D. 4406/74. Fraccionadora y Constructora -<sup>i</sup>  
de Acapulco, S.A. 5 votos.

COMPRVENTA A PLAZO. CONTRATO DE, CEBERRALO CON VARIOS COMPRADORES.

Si la parte vendedora, actora en un juicio de rescisión de contrato, demanda a todos los compradores por la falta de pago del saldo del precio, pero en el contrato cuya rescisión se demanda no se puntualizo que parte alicuota era la que se vendía a cada uno de los compradores y sin embargo en el correspondiente clausulado se indico que si la "parte compradora", no cubria el saldo del precio en una fecha determinada el vendedor estaria facultado, bien para requerir a la parte compradora a pagar el saldo definitivo o en su defecto, demandar la rescisión por incumplimiento.

COMPRVENTA. RESCISION DEL CONTRATO IMPROCEDENTE, POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES SIMULTANEAS.

El Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 2078, primer párrafo y 2079, comprendidos dentro del capítulo referente a los efectos de las obligaciones entre las partes, y 2255, relativo al contrato de compra venta en particular disponen, respectivamente que el pago deberá hacerse del modo que sehubiera pactado, en el tiempo designado en el contrato, exceptuándose aquellos casos en que la Ley permita o prevenga expresamente otra cosa, y que el comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos; por tanto, si las partes contratantes pactaron que el pago del saldo, el otorgamiento y firma de la escritura de compraventa respectiva y la entrega

del propio bien raíz libre de todo gravamen lo harían en la misma fecha, tales obligaciones revelan que los contratantes convinieron prestaciones de cumplimiento simultáneo. Consecuentemente, el vendedor sólo podría exigir la rescisión del contrato de compra venta por falta de pago siempre y cuando a su vez hubiera liberado al inmueble del gravamen que reportaba y se encontrara dispuesto a cumplir con las referidas obligaciones a su cargo que pacto en forma simultánea lo cuál no hizo, y, por tanto, la acción de rescisión es improcedente. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

CONTRAVENTA. DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO. SU NOTIFICACIÓN SURTE EFECTOS DE INTERPELACIÓN JUDICIAL.

La notificación de una demanda de rescisión de contrato de compra venta fundada en el hecho de que el comprador no ha cubierto el saldo del precio que adeuda, tiene como efecto interpelar judicialmente al demandado para que se cubra el importe del adeudo, pues aún suponiendo que su incumplimiento se deba a que ignoraba el lugar en el que debe cubrir el saldo que adeuda, al hacerle tal notificación, estaba en posibilidad de consignar su adeudo, y liberarse así de su obligación, esto es así, toda vez que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2293 del Código Civil para el Distrito Federal, el comprador debe pagar el precio en el tiempo, lugar y forma convenidos, ya que de no hacerlo, en término del primer párrafo del artículo 1949 del ordenamiento citado, el vendedor se encuentra facultado para resolver la obligación, independientemente de que en el expresado contrato no

no haya pactado que el incumplimiento de merito seria causal de rescisión. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

#### CONTRATOS VILATERALES, CUMPLIMIENTO DE LOS.

La circunstancia de no haberse opuesto la excepción de improcedencia de la acción, por las razones aludidas -- por el demandado: Incumplimiento de los actores, de la obligación de pagar el precio, en los términos pactados; no es obstaculo para que el Tribunal de Alzada examinara los elementos de la acción ejecutada, por que de acuerdo con el criterio jurisprudencial en el que se apoyo el ad quem, tratandose de contratos vilaterales, sólo la parte que cumple lo que se comprometo puede legalmente exigir de la otra que satisfaga a lo que le incumbe; de tal suerte que, resultaba intrasendente que el demandado no opusiera la excepción de falta de pago, para el efecto de que se estimará o no acreditada la acción de cumplimiento de otorgar y firmar las escrituras de compra venta respectivas, intentada. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

#### COMPRA VENTA SUJETA A DIVERSAS OBLIGACIONES.

En un contrato de compra venta de un inmueble, se puede pactar una fecha cierta para el pago y el vendedor comprometerse a escriturar, pero si el comprador no paga el día convenido ni consigna la cantidad debida, bien puede el vendedor rescindir el contrato por incumplimiento, aunque en el se hubiera negado a escriturarlo, pues el adquirente incumple con una obligación de fecha cierta y el vendedor no.

COMPRAS A PLAZOS, EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

Es cierto que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la primera y quinta de las tesis relacionadas con la de jurisprudencia número 91, cuarta parte, tercera sala, publicada en la página 239 del Apéndice al semanario judicial de la federación de 1917-1925, sustenta el criterio de que cuando por virtud de un contrato de compra venta, el comprador entra en posesión de la cosa y paga parte del precio, conviniéndose en que el saldo será cubierto en determinada fecha, aquél tiene el derecho de pedir el otorgamiento de la escritura mediante el pago del saldo y el vendedor está obligado a otorgarla, pero no se encuentra legitimado para pedir la rescisión del contrato en caso de mora por parte del comprador sino que sólo tiene derecho a recibir los intereses correspondientes al saldo del precio. En - pero, esas ejecutorias resultan inaplicables a los contratos de compra venta a plazos o en abonos, celebrados conforme a la legislación de Michoacán, atento a que en las mismas están dadas y para legislaciones distintas a ella, como lo es el artículo 2858 del Código Civil de Guanajuato, en el que no se permite la resolución de la obligación en tratándose de la compra venta a plazos, cuando el comprador entro a poseer la cosa enajenada y pago parte del precio concertado; circunstancia que no acontece en el caso del Código Civil de Michoacán, puesto que los artículos 1805, 2156 y 2166 fracción I, ni algún otro de los que integran ese ordenamiento, contiene la prohibición de rescindir el contrato de compra venta cuando el comprador pudiese pagado parte-

del precio y entrada a poseer la cosa; sino que por el contrario de la recta interpretación de los cuestionados preceptos, se concluye que los mismos facultan al vendedor a escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión del.

COMPRA VENTA, LA EXISTENCIA DE GRAVAMENES DEL OBJETO DE LA, PERMITE LA SUSPENSIÓN DEL PAGO DEL PRECIO. ( LEGISLACION DEL ESTADO DE GUANAJUATO).

Conforme a lo establecido en el artículo 1797 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, cuando el comprador a plazo o con espera fuera perturbado en su posesión o derecho o tuviera justificado temor de serlo, podrá suspender el pago. Luego, si en autos, se encuentra demostrado que, al momento de demandarse la rescisión por incumplimiento de contrato, pesaban sobre el inmueble contratado gravámenes a cargo de los vendedores por un monto de aproximadamente el doble del total del precio estipulado es evidente que el comprador a plazos tuvo justo temor de ser afectado en sus derechos, y por ello, se encontraba legalmente facultado para suspender el pago del saldo del precio, de conformidad con el dispositivo legal antes invocado e independientemente de que -- haya tenido conocimiento de la existencia de los gravámenes de referencia habida cuenta que por no existir renuncia expresa de parte del comprador, los vendedores no estaban exonerados del saneamiento para el caso de una posible evicción, acorde a lo dispuesto por el artículo 1612. del.

## CONCLUSIONES.

**PRIMERA.** - Siguiendo un orden, podemos decir que la historia del contrato, data desde el imperio Romano cuyas características actualmente perduran en algunas legislaciones como la Austriaca y la alemana, caso contrario de otras como nuestro sistema que sigue la francesa. En Roma no se transmitía la propiedad sino la posesión por lo que era necesario efectuar la -- "traditio", en nuestro sistema se transmite la propiedad con el mero efecto de la consensualidad esto es sin que se efectue la entrega material, de ahí que el sistema Romano se podía vender cosa ajena y en nuestro derecho, nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

**SEGUNDA.** - En Francia, la compraventa opera por el simple consentimiento de las partes, esto es, transmite la propiedad de la cosa sin necesidad de que sea entregada materialmente la cosa lo que se conoce como "traditio", esto es para las cosas ciertas y determinadas, ya que si no estuvieran determinadas individualmente no transmiten la propiedad, por tanto los Art. 711 y 1138 del código civil Frances dicen que la compraventa opera de pleno derecho aunque no se haya entregado la cosa ni el precio pagado. Por tanto la compraventa en el Derecho Frances es translativa de dominio por la consensualidad y para que surta efectos la compra venta de inmuebles ante terceros es menester inscribirla en el Registro de la Propiedad.

**TERCERA.** - En el Derecho Español, el contrato de compraventa no transfiere por sí el Dominio, no produce en contra del vendedor la obligación de transmitirla, cuestión que tendrá -



vida a través del hecho de la entrega, pero no será una simple entrega, es algo más que dar que tiene en su contenido una sustancia traslativa, ya que es la vida jurídica a través de la cual se realina el transferimiento del dominio.

CUARTA.-En nuestra legislación la compraventa es consensual y perfecta para las partes desde el momento en que -- haya acuerdo de voluntades sobre el objeto y el precio, por tanto nuestro código civil en su art. 2014 reconoce el efecto traslativo de la compraventa, ya que en su concepto de compraventa del art. 2014 impone la obligación al vendedor, siendo incompleta dicha definición, ya que es complementada con el art. primeramente citado.

QUINTA.-El concepto de compraventa es incompleto de acuerdo a lo que nuestro código civil nos dice, toda vez que -- no especifica las causas de incumplimiento y sus efectos, dejando a las obligaciones en general dicha función, lo que aunado a que las partes realicen un contrato de compraventa sin la diligencia debida, esto es que no precisen las terminos y condiciones de dicho acto jurídico con claridad, tratandolos a la ligera o entendiendo sólo que a su manera, origina el incumplimiento de dicho contrato, por lo que el concepto de compraventa debiera ser más amplio.

SEXTA.-Para la compraventa podemos decir que los únicos elementos para su vida jurídica son el consentimiento y -- el objeto y su formalidad exigida por la ley sería exclusivamente un requisito de validez, cuya nulidad se encuentra debidamente tipificada, para independientemente de esto la venta será perfec

ta para los partes, ya que surtira sus efectos jurídicos ante los mismos, debiéndose entender por consentimiento como el acuerdo de voluntades para adquirir y transmitir la propiedad, y el objeto-- como las obligaciones recíprocas a la naturaleza del contrato y la cosa misma.

SEPTIMA.-La compraventa para que surta plenos efectos jurídicos, no obstante de que ya los esta produciendo por haber nacido a la vida legal, necesita de ciertos requisitos llamados por nuestra legislación, de validez, esto es para que no exista limitaciones a los efectos jurídicos que esta produciendo y sea un prototipo de acto jurídico, siendo dichos requisitos: Capacidad, Ausencia de vicios en la voluntad, licitud en el objeto motivo fin y formalidad que la ley establece, los cuales si no observarlos cualquiera de ellos, produjeron una nulidad relativa -- esto es sino ataca disposiciones de orden publico, ya que estaría nos en presencia de una nulidad absoluta, que es muy diferente a la inexistencia ya que en este caso se da cuando falta el consentimiento o el objeto. Por lo que respecta a la nulidad relativa -- esta se convalida por los partes o por prescripción surtiendo -- plenos efectos.

OCTAVA.-Deben especificarse con claridad las obligaciones del comprador y vendedor, ya que esto hará que las partes realicen una mejor convención jurídica, en este caso de compraventa, trayendo como resultado que los contratantes cumplan con sus obligaciones contraídas por estar bien enteradas de las mismas, ya que en caso contrario existe mayor posibilidad de incurrir en incumplimiento lo que afectaría el interes jurídico de las -

partes traducido en daños y perjuicios, por lo que las obligaciones a saber son las siguientes: para el vendedor: conservar la cosa mientras se entrega; entregar la cosa; garantizar las cualidades de la cosa; responder del saneamiento en caso de evicción; responder de los daños y perjuicios que sufra el comprador por las perturbaciones en la propiedad; pagar el impuesto sobre la renta y pagar por mitad los gastos de escrituración. Obligaciones para el comprador: pagar el precio, pagar intereses si incurre en mora y recibir la cosa. A este respecto podríamos señalar de igual manera la compraventa en razón al objeto, en donde se señalan ciertos requisitos para la celebración del contrato de venta, tal en el caso de la venta de cosa litigiosa, la venta perteneciente a incapacitados, del poder público, a extranjeros y sujeta a gravámenes reales, debiendo ser precisos para que las partes estén conscientes de lo que están haciendo y antes de perfeccionar el contrato definen bien sus alcances y posibilidades de cumplir -- y el riesgo que están corriendo para asumir su responsabilidad -- y cumplir con sus obligaciones.

**NOVENA.** -- En nuestro Derecho Positivo Mexicano, el concepto de compraventa de inmuebles quedara en los terminos expresados por el art. 2248 del codigo civil, con la variante que en lugar de referirse a cosas o derechos indique expresivamente los inmuebles; declarando en dicho concepto, que deberia ser mas explicito determinando las causas de incumplimiento y sus efectos, lo que haria mas conscientes a los contratantes para procurar no incumplir sus obligaciones y no dejar al derecho de las obligaciones subsanar esta deficiencia lo que considero factor impor

tanta en nuestra vida diaria, porque habria menos incumplimientos en este tipo de contratos, lo que ayudaria a una mejor dinamica a la vida economica del pais. Caso contrario cuando existe de por medio un juicio que en ocasiones llega a ser tardado por las etapas del procedimiento, lo que seria perjudicial para las partes y la economia.

DECIMA.-La compraventa de inmuebles necesariamente debe ser formal, constando en escritura pública o privada dependiendo del valor que tenga el mismo, pero que en la actualidad casi todos deben constar en escritura pública debido a la devaluación de nuestra moneda y al efecto de que surta efecto contra terceros debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, pudiendo apuntar aquí, que son bienes litigiosos; de interés social, pertenecientes a incapacitados o sujetos a gravámenes reales. Para que en el caso de celebrar dicha compraventa las partes estén enterados y no puedan alegar incumplimiento en las prestaciones.

DECIMA PRIMERA.-Al igual que en la compraventa en forma general, para la de inmuebles sus elementos de existencia son el consentimiento y el objeto debiendo entender por el primero como el acuerdo de voluntades de transferir la propiedad de un inmueble y pagar un precio por el mismo, pero cuando existe error en la naturaleza del contrato hay inexistencia; en cuanto al objeto, el directo sera transmitir la propiedad, y el indirecto es el inmueble mismo con el precio, reiterando que la formalidad no constituye elemento de existencia en nuestro derecho positivo Mexicano.

DECIMA SEGUNDA.-Siguiendo el criterio de que nuestra ley es mas explicita en sus disposiciones legales al hablar en este caso de la compraventa de inmuebles, es necesario que en cuanto a los requisitos de validez tambien se hable en concreto de la licitud en el objeto motivo o fin de los inmuebles asi como de la ausencia de vicios en la voluntad, de compraventa de inmuebles, ya que nuestra legislación solo habla de la capacidad y la forma por lo que considero que tambien debiera incluirse a los dos requisitos mas de validez y en los mismos mencionar las sanciones que se harian acreedores a los infractores y los efectos que producirian y el tipo de nulidad que se invocaria y que seria en este caso absoluta como ocurre en la compraventa de inmuebles por extranjeros en zonas prohibidas.

DECIMA TERCERA.-Como ya se dijo en conclusion anterior, tanto las obligaciones del comprador como del vendedor deben ser lo mas explicitas en nuestro código, al efecto de que las partes se encuentran debidamente enterados de sus derechos y obligaciones y estar en mejor actitud de medir sus alcances y posibilidades traduciendo en un exacto cumplimiento, por lo que las obligaciones a saber segun Sanchez Medel son: conservar la cosa hasta el momento de la entrega; entregar la cosa, transmitir la propiedad de la cosa, garantizar por el hecho personal; garantizar por los vicios ocultos; y garantizar por la evicción; debiendo agregar el pago del impuesto sobre la renta y la mitad de los gastos de escrituración segun Zamora y Valencia en estas dos ultimas obligaciones.

DECIMA CUARTA.-La compraventa de inmuebles sujeta a moda-

lidad, reviste verdadera importancia dentro de nuestra legislación pudiendo decir que de las cuatro modalidades analizadas, la que -- reviste mayor eficacia desde el punto de vista de la garantía, es la Compraventa con reserva de dominio porque impone al comprador responsabilidad civil y penal si dispone de la cosa, teniendo acción reivindicatoria contra todo detentador y penal por haber dispuesto de algo que no es suyo, caso contrario de la venta en abonos que vende lo que ya le pertenece; por lo que respecta al pacto de no vender a determinada persona y el pacto de preferencia su infracción no reviste mayor problema al sancionar al infractor -- el pago de daños y perjuicios exclusivamente.

DECIMA QUINTA.-El incumplimiento de la compraventa de inmuebles, puede ser voluntario o involuntario. El primero tenemos a la culpa, dolo, y en segundo lugar esta el caso fortuito y fuerza mayor, habiendo responsabilidad para el primer caso no así en el segundo, ya que son liberatorios de las obligaciones; siempre que el incumplimiento tenga los extremos siguientes: Si el obligado en acciones u omisiones que puedan constituir tal incumplimiento; si una proceder merece el concepto jurídico de incumplimiento de lo convenido; si por su importancia pueden dar derecho a la resolución del contrato, y debe existir una voluntad deliberadamente contraria al cumplimiento. El cumplimiento debe ser íntegro, una actuación diferente siempre representa un incumplimiento de mayor a menor importancia; las clases de incumplimiento son esenciales y accidentales; en el primer caso sería un propio incumplimiento y en el segundo caso sería un simple defecto en el cumplimiento, los voluntarios e involuntarios ya los mencione, aclarando que la mora

es culpable y no una nueva clasificación. Los incumplimientos involuntarios tienen su origen en causas internas y externas, integran la primera la ignorancia y el error y constituyen las externas el caso fortuito y fuerza mayor, ahora bien el incumplimiento puede ser de carácter positivo o negativo, el primero genericamente altera unilateralmente la condición fundamental de un contrato ajeno: pagar en moneda diferente; y la segunda tiene el sentido de no hacer o no dar, la falta de pago del precio convenido por el inmueble adquirida no pagar en el plazo convenido. Entendiendo por incumplimiento, como el rompimiento del equilibrio de las prestaciones contraídas entre las partes. Por acciones u omisiones de los contratantes.

LECCIÓN SEXTA.-Una vez hecha la conclusión de que se debe entender por incumplimiento, manifestare cuáles son esas causas, en primer lugar dire que son voluntarias o involuntarias.

Las causas de incumplimiento en la compraventa de bienes inmuebles, son: Las voluntarias o involuntarias, dentro de las primeras tenemos el dolo, la culpa y la mora en donde el deudor actúa con libertad y conciencia para incumplir; el dolo es la mentira y maquinación que el deudor pone en juego para engañar a su contraparte, haciendo incumplir su obligación; La culpa es la no observancia de la diligencia necesaria para celebrar el contrato y para su misma ejecución, ya que la culpa grave es el extremo de negligencia o descuido, pudiendo darse en la ejecución exclusivamente, la mora constituye un incumplimiento típico, y es un retraso culpable que permite el incumplimiento posterior. Las involuntarias a saber no van a constituir propios incumplimientos a los efectos

resolutorios, los cuales van a tener sus causas internas y externas, y en las primeras tenemos a la ignorancia y el error, siendo el del conocimiento de la obligación y como ejemplo citamos a la sucesión mortis causa y el otro es un conocimiento falso o equivocado el cual no debe confundirse con la figura anterior, ya que, la ignorancia no excusa el cumplimiento y el error en principio si, ahora bien en las externas tenemos al caso fortuito y fuerza mayor, este ultimo se caracteriza por ser imprevisible e inevitable o por tratarse de un acontecimiento exterior ajeno al círculo obligatorio sobre el que incide, mientras que la primera tiene el carácter ocasional e interno, estos ultimos incumplimientos liberan al deudor de su responsabilidad de cumplir, debiendose precisar estas causas en el concepto de compraventa al efecto de estar mejor enterado resumir la responsabilidad con sus consecuencias juridicas, motivando a las partes a observar la debida diligencia y a poner un poco mas de su parte para que la compraventa de inmuebles sea un contrato sano y surta plenos efectos juridicos.

DECIMA SEPTIMA.- Los efectos juridicos que se producen, cuando el comprador o vendedor de un inmueble incumple con sus obligaciones contraídas, por alguna de las causas antes anotadas, en nuestro derecho positivo Mexicano son: no demandar el cumplimiento, -- 1) la rescisión con el pago de daños y perjuicio cuando sea imposible el cumplimiento; la acción de reducción del precio para el comprador, derecho de retención del precio para el comprador; derecho de retención de la cosa para el vendedor y derecho de preferencia en cuanto al precio para el vendedor. La primera de las acciones anunciadas consiste en la petición que se hace al tribunal para --



ordenar la entrega siempre que esta sea posible, es decir que el inmueble no haya perecido o destruido; la rescisión consiste en el pronunciamiento del tribunal en el sentido de que deben restituirse las prestaciones de los contratantes, el comprador se le paga un interés a razón del 9% anual y el vendedor recibirá el pago de una renta y el deterioro que sufra el inmueble a juicio de peritos; la reducción del precio consiste en la disminución al menor valor de la cosa y si hay acuerdo de las partes se fijara por peritos; tendrá derecho al pago de daños y perjuicios, el precio no podrá retener cuando el vendedor sea alcanzado por una acción reivindicatoria o hipotecaria y aun cuando existan justos motivos -- para tener ser perturbado por ella, salvo si otorga una fianza no opera este derecho, el derecho a retener la cosa solo se refiere -- en las compraventas al contado cuando no le han pagado el precio o ha caído en estado de insolvencia y por ultimo tenemos el derecho de preferencia en cuanto al precio para el vendedor y de da -- en el caso de que el comprador ha caído en estado de insolvencia y está sujeto a quiebra o concurso, el vendedor tendrá preferencia en relación a otras acreedoras sobre el precio de la cosa vendida.

DECIMA OCTAVA.- Por ultimo y para terminar el presente trabajo de tesis concluyo que es menester de nuestro organo legislativo, considerar que el concepto de compraventa que nos da nuestro art. 2248 es incompleto, lo voy a ver que en el mismo debiera mencionarse las causas de incumplimiento y sus efectos, para que con ello los contratantes, estuviesen mas conscientes del acto juridico que van a realizar y asuman su responsabilidad y las consecuencias

los que mayor utilidad, lo que traerá como resultado una mayor di  
námica jurídica y económica para el país, traducida en un equilib i  
rio jurídico.

## BIBLIOGRAFIA.

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles 3a edición, - Edit. Porrúa, S.A. México 1982.
- 2.- Barbero Domenico. Sistema del Derecho Privado Tomo IV Contratos, Traducción de Santiago Sentis Melendo, Edit. Ediciones Jurídicas Europa - America, Buenos Aires, Argentina- 1967, 6a edición 756 P. Traducción de la obra Italiana Sig<sup>ta</sup> tomo del diritto privato Italiano."
- 3.- Bonnacase Julien. Elementos de Derecho Civil. Traducido por Jose H. Cajica Jr. Tomo II Derecho de las obligaciones de los contratos y del crédito, Edit. Cardenas Editor y Distribuidor Tijuana B.C 1985 678 P.
- 4.- Borda A. Guillermo. Manual de los Contratos. 14a edición - actualizada Edit. Perrot Buenos Aires. Argentina 1989. 966 P.
- 5.- Comentarios al Código Civil Español 3a edición, Tomo I Monrresa y Navarro. Madrid España.
- 6.- Carbonnier Jean. Derecho Civil, traucido por Manuel Na. Zorrilla Ruiz Tomo II Vol. I, El Derecho de las obligaciones y su situación contractual, Edit. Bosch, Barcelona 1971 im preso en España 686 P.
- 7.- De Ibarrola Antonio. Cosas y Sucesiones 5a. edición, Edit. Porrúa S.A México 1981. 1090 I.
- 8.- Degni Francisco. La compraventa, traducción de Francisco - Bonete Ramon, Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid --- 1957.
- 9.- Floris Mercadant S., Guillermo. El Derecho Privado Romano.

- 9ª edición. Edit. Safinge, S.A., 1979, México 7 D.F. 530 P.
- 10.- Gutierrez y Gonzalez, Ernesto. Derecho de las Obligaciones 5ª edición rectificada y adicionada, Edit Cajica, S. A. Puebla México. 1979 946 P.
- 11.- Henry Leon Mazeaud. Lecciones de Derecho Civil parte -- Tercera Vol. III, Los principales contratos traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo, Edit. Ediciones Juridicas Europa America Buenos Aires 1974 367 P.
- 12.- J. López de Zavala, Fernando. Teoria de los Contratos Parte General 2a. edición, Edit. Victor P. de Zavala- Buenos Aires. 1975. 506 P.
- 13.- Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos obra editada por la Asociación Nacional del Notariado México A-C., México 1986. 4ª edición 742 P.
- 14.- Hora Barba, Alejandro. Curso Elemental de Derecho Civil, - Aguascalientes México, Talleres de imprenta y ofset. Daniel Mendez Acuña 1978. 286 P.
- 15.- Orsini Melich, Jose. La Resolución del Contrato por Incumplimiento, Edit. Ternis Libreria, Bogota-Caracas 1979 XV, 431 P.
- 16.- Dr. Muñoz Luis. La compraventa, 1ª edición, Edit Cardonas y editor y distribuidor México D.F. 1976, 754 P.
- 17.- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducido 9ª edición Francesa y aumentada, Edit. Epoca S.A, - 1977 México 13 D.F. 717 P.
- 18.- Puig Peña, Federico. Tratado de Derecho Civil Español Tomo III Obligaciones y Contratos Vol. II de los contratos

en particular y demás fuentes de las obligaciones 2a edición -  
 Edit Revista de Derecho Privado Madrid España 1973 710 P.

19.- Regina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano Tomo III-  
 Bienes, Derechos reales y posesión 6ª edición. Edit. For-  
 rúa México D.F. 1985.

20.- Regina Villegas, Rafael, Derecho Civil Tomo III. Contratos  
 Vol. I 3a edición Corregida y aumentada Edit. Porrúa.

21.- E.J. Potnier. Tratado de los Contratos Tomo 1 Tratado del  
 contrato de venta, Edit. ANALES MONTAÑA AIREA DE P.

22.- Ripert - Doulangel. Contratos Civiles Tomo 8, Profesores-  
 de la facultad de Derecho de la Universidad de Paris Fran-  
 cia. Georges Ripert, Jean Cozlangier. Tratado de Derecho -  
 Civil según el tratado de Planiol T. VIII Contratos Civi-  
 les, supervisión por el Dr. Jorge Joaquín Llambias, Tradu-  
 ción de la Dra. D.elia García Deireaux, Edit. Ediciones la  
 Ley, S.A. Editora e impresora. Buenos Aires 1965. 650 P.-  
 Edición Unica.

23.-Rezzonico Luis Maria. Estudio de los Contratos en nuestro -  
 Derecho Civil, 3a edición ampliada y actualizada, Edit. De  
 Palma Buenos Aires 1967 735 P.

24.- Sánchez Medal, Ramon. De los Contratos Civiles 9ª edición,  
 Edit. Porrúa, S.A. México 1989. 504 P.

25.- Sánchez Medal Urquiza, Jose Hamon. La Resolución de los -  
 Contratos por incumplimiento 4a edición, Edit. Porrúa ---  
 1989. 145 P.

26.- Soriano Borja. Teoria de las obligaciones T.II. 11a. edi-  
 ción concordada con la legislación vigente por Manuel --  
 Barga Itz. Edit. Porrúa México 1989.

- 27.- Trabucchi Alberto. Instituciones de Derecho Civil, Tomo II Obligaciones y contratos, traducción 15a edición Italiana con notas y concordancias al Derecho Español, por Luis Itz Calcerrada. Dr. en Derecho, Edit. Revistas de Derecho Privado Madrid 1967 P.
- 28.- Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades T. I. 1a edición, Edit. Font, S.A. Gundslejjara Jalisco 1982 585 P.
- 29.- Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles 3a edición 1989. Edit. Porrúa 375 P.
- 30.- Flanil Marcel y George Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil, teoría General de los Contratos, Contratos especiales, 1ra. edición, traducido por el Lic. José M. Cojica J.- Edit. Cardenas Editor y Distribuidor México. D.F. 1983. - 531 P.

#### LEGISLACION MEXICANA.

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y - para toda la República en materia Federal. Edit. Roma, México 1991.
- 2.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con una explicación sencilla de cada artículo para su mejor comprensión 80 edición. Editorial Trillas, México 1991. 160 P.
- 3.- Código Civil comentado para el D.F. libro cuarto segunda y tercera parte de los contratos, concurrencia y prelación de créditos tomo V 1a edición Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. Editor Miguel Angel Porrúa. Méx. 1988 540 P

- 4.- Ley de Bienes Nacionales, Edit. Porrúa. México 1990.
- 5.- Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Tesis de - Ejecutorias 1917-1985 Cuarta Parte, Tercera Sala, México -- 1985.
- 6.- Ley Federal de la Reforma Agraria, Editorial Porrúa Méx. -- 1991. 36a edición.
- 7.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del D.F. -- 1991.

## REVISTAS.

- 1.- Fianteni, Mario A. "Resolución del Contrato por Incumplimiento". Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, cordoba Argentina año XXVI No. 1-5 Enero- Dic 1972.
- 2.- Anón " Del contrato de compraventa" Revista de la Escuela de Derecho San Luis Potosi México. No. 3. 1982.
- 3.- Anón. "Contratos por Causa de Incumplimiento" Revistas General de Legislación y Jurisprudencia, Madrid España No. 1- 2 Julio-Agosto 1960.
- 4.- Bazana, Julio I. "Los Daños y Perjuicios Derivados del Incumplimiento del Contrato de Compraventa de inmuebles" Jurisprudencia Argentina, Buenos Aires No. 1446, 9 de enero- 1963.

## DOCUMENTOS.

- 1.- Juicio Ordinario Civil, Actor Jorge Suárez Cruz vd. Angel Sánchez Cruz cumplimiento de Contrato. México 1990, Tribunal Superior de Justicia del D.F. Juzgado 23a de lo Civil,-

Expediente. 1113/90 Fojas 1-92.

- 2.- Recurso de Apelación interpuesto por Jorge Suárez Orea Contra la Sentencia dictada por el C. Juez 23a de lo Civil, México 1991 Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del D.F. Toca 6 Exp. 1144/91 fojas 1-20.
- 3.- Juicio de Amparo Directo, promovido por el quejoso Jorge -- Suárez Orea, contra la Cuarta Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del D.F. y C. Juez 23a de lo Civil de Santa Capital México 1991, H. Tribunal Colegiado del primer circuito- en Materia Civil en el Distrito Federal. Exp. fojas 1-4.