

686
v.j.

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**



**Facultad de Derecho
Seminario de Derecho Civil**

**LA COMPRA VENTA
DE COSA AJENA**

TESIS

**QUE PARA OPTAR AL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA**

FELIX OLIVARES ANGEL

MEXICO • D. F.

1993



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA DE EDUCACION
EXAMENES PROFESIONALES

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

I N D I C E :

Página

CAPITULO PRIMERO:

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA EN OTRAS LEGIS- LACIONES:

| | |
|-------------------------------------------------|----|
| 1.- Preliminar..... | 1 |
| 2.- La Compraventa en el Derecho Romano..... | 2 |
| 3.- La Compraventa en el Derecho Francés..... | 9 |
| 4.- La Compraventa en el Derecho Alemán..... | 13 |
| 5.- La Compraventa en el Derecho Argentino..... | 16 |

CAPITULO SEGUNDO:

LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO MEXICANO:

| | |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 1.- La Compraventa en la Epoca Prehispanica..... | 23 |
| 2.- La Compraventa en la Epoca de la Conquista..... | 26 |
| 3.- La Compraventa en el Código Civil de Oaxaca 1827-1828 | 31 |
| 4.- La Compraventa en el Código Civil del Distrito Fede- | |
| ral y Territorio de la Baja California de 1870..... | 35 |
| 5.- La Compraventa en el Código Civil del Distrito Fede- | |
| ral y Territorio de la Baja California de 1884..... | 40 |
| 6.- La Compraventa en el Código Civil para el Distrito... | |
| Federal de 1928..... | 41 |

CAPITULO TERCERO:

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO ACTO JURIDICO:

| | |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 1.- Definición de Hecho Jurídico..... | 42 |
| 2.- Definición de Acto Jurídico..... | 43 |
| 3.- Definición de Convenio..... | 45 |
| 4.- Definición de Contrato..... | 47 |
| 5.- El Contrato como fuente especial de derechos y obli- | |
| gaciones..... | 49 |
| 6.- Elementos de Existencia..... | 51 |
| 7.- Elementos de Validez..... | 53 |
| 8.- Definición de Contrato propuesta por el sustentante.. | 57 |

CAPITULO CUARTO:

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

| | |
|----------------------------------------------------------|----|
| 1.- Definición de Contrato de Compraventa..... | 60 |
| 2.- Elementos del Contrato de Compraventa..... | 62 |
| 3.- Clasificación del Contrato de Compraventa..... | 68 |
| 4.- Clausulas Especiales en el Contrato de Compraventa.. | 69 |

| <u>CAPITULO QUINTO:</u> | | Página |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------|
| <u>OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA</u> | | |
| 1.- | OBLIGACIONES DEL VENDEDOR..... | 77 |
| | a) Transferir la propiedad de la cosa vendida..... | 77 |
| | b) Conservar y custodiar la cosa hasta la entrega..... | 78 |
| | c) Entregar al comprador la cosa vendida..... | 80 |
| | d) Garantizar las calidades de la cosa vendida..... | 83 |
| | e) Prestar la evicción..... | 84 |
| | f) Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro | 87 |

| | | |
|-----|-----------------------------------------------------------|----|
| 2.- | Obligaciones del comprador..... | 87 |
| | a) Pagar el precio convenido..... | 88 |
| | b) Recibir la cosa..... | 90 |
| | c) Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro | 91 |

| <u>CAPITULO SEXTO:</u> | | |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <u>ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA:</u> | | |
| 1.- | Planteamiento..... | 92 |
| 2.- | Antecedentes historicos de la compraventa de cosa ajena..... | 92 |
| | a) La compraventa de cosa ajena en el Derecho Romano.... | 92 |
| | b) La compraventa de cosa ajena en el Código de Napoleón | 94 |
| | c) La compraventa de cosa ajena en el Código Argentino... | 94 |
| | d) La compraventa de cosa ajena en la legislación del... Distrito Federal anterior a la legislación de 1928.. | 96 |

| <u>CAPITULO SEPTIMO:</u> | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <u>CONCEPTO Y SUPUESTOS PARA QUE TENGA LUGAR LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA:..</u> | | |
| 1.- | Concepto de compraventa de cosa ajena..... | 97 |
| 2.- | Supuestos para la venta de cosa ajena..... | 97 |
| | a) Que el vendedor no sea propietario de la cosa..... | 97 |
| | b) Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si.... fuere propio..... | 100 |
| | c) Que el vendedor actúe sin mandato y sin estar legal--- mente autorizado para ello..... | 100 |
| | d) Que la compraventa se refiera a cosas ciertas y de--- terminadas..... | 101 |
| | e) Que a través del contrato se pretenda transferir la... propiedad..... | 101 |

| <u>CAPITULO OCTAVO:</u> | | |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <u>FIGURAS AFINES Y CASOS ESPECIALES DE COMPRAVENTA DE COSA AJENA</u> | | |
| 1.- | Compraventas que equivocadamente pueden considerarse como.. de cosa ajena..... | 102 |
| | a) Compraventa en la que el vendedor sujeta la trasiación del dominio a la adquisición previa del bien..... | 102 |
| | b) Compraventa de cosa futura..... | 103 |
| | c) Compraventa efectuada por el heredero aparente..... | 104 |

| | Página |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| d) Compraventa con base en título que con posterioridad... es declarado nulo..... | 104 |
| e) Compraventa de cosa litigiosa..... | 105 |
| f) Compraventa con reserva de dominio..... | 106 |
| g) Compraventa sujeta a condición suspensiva..... | 106 |
| h) Compraventa de generos..... | 107 |
| 2.- Casos especiales de compraventa de cosa ajena..... | 108 |
| a) Cuando un cosocio vende sin el consentimiento de los... demás la cosa..... | 108 |
| b) Cuando un socio no administrador vende bienes sin es- tar facultado para ello..... | 108 |
| c) Cuando un socio administrador de una sociedad colectiva vende un bien social sin estar facultado para ello..... | 108 |
| d) Cuando un gerente o representante de un sociedad anón- nima vende un bien social sin estar facultado..... | 109 |
| e) Cuando un mandatario obrando fuera de los límites de su mandato vende un bien de su mandante..... | 110 |
| f) Las ventas hechas por el heredero putativo frente al... verdadero heredero..... | 111 |
| g) Cuando en una ejecución se remata una cosa que se cree pertenecer al deudor..... | 111 |
| h) El que de buena fe vendió lo que se le dio en pago..... | 111 |

CAPITULO NOVENO:

**DIFERENTES TESIS QUE PRETENDEN EXPLICAR EL FENOMENO DE LA COM-
PRAVENTA DE COSA AJENA Y PUNTO DE VISTA DEL SUSTENTANTE:**

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.- La compraventa de cosa ajena es válida..... | 112 |
| 2.- La compraventa de cosa ajena es nula..... | 117 |
| A) La compraventa de cosa ajena esta afectada de nulidad. relativa en tanto que admite la revalidación:..... | 117 |
| B) La compraventa de cosa ajena esta afectada de nulidad. absoluta, porque va contra una norma de caracter..... imperativo..... | 122 |
| 3.- La compraventa de cosa ajena es inexistente y punto de vis- ta del sustentante..... | 127 |

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

CAPITULO PRIMERO :

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA EN OTRAS LEGISLACIONES

1. PRELIMINAR
2. LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO
3. LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO FRANCES
4. LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ALEMAN
5. LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ARGENTINO

1. PRELIMINAR

En los primeros siglos de la humanidad el hombre era un ser nómada y no era posible hablar de la existencia de contratos ni de relaciones comerciales. Es en el momento en que el hombre se vuelve sedentario y empieza a producir bienes, cuando siente la necesidad de cambiar parte de aquello que ha producido por algo que le hacia falta para satisfacer sus necesidades esa actividad que el hombre llevaba a cabo recibe el nombre de trueque o permuta y consiste en el cambio de una cosa por otra. Pero aún aquí no podemos considerar la existencia de relaciones comerciales, sino tal vez un antecedente de las mismas. Fué a partir de la acuñación de las primeras monedas, cuando el hombre empezó a realizar las primeras operaciones comerciales, y específicamente la compraventa la cual era un acto en que se podía cambiar una cosa por dinero.

Al hacer su aparición la moneda en el campo económico se marcan nuevos caminos para que el hombre tenga un medio diferente para satisfacer sus necesidades y de adquirir la propiedad de bienes que estén en el comercio y es el contrato de compraventa uno de los negocios mas frecuentes y de mayor trascendencia jurídico económica en toda la humanidad.

En la historia del derecho aparecen paulatinamente regulados los actos de comercio, pero es en el Derecho Romano donde por primera vez se contempla la compraventa como una institución jurídica y con lineamientos ya bien marcados, por lo que es en esta legislación donde iniciare el estudio del contrato de referencia.

2. LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO

Dentro del Derecho Romano y más propiamente dentro del Derecho Privado Romano, es donde adquieren importancia las transacciones comerciales, por tanto es en esta rama en la que ubicaremos nuestro estudio del contrato de compraventa.

"Según las instituciones de Gayo y de Justiniano, el estudio del Derecho tiene un objeto triple: Las personas, las cosas y las acciones". (1)

Siguiendo con la tesis de las instituciones antes mencionadas, respecto al objeto del Derecho, nos explica Eugene Petit que dentro de la teoría de las cosas, se comprende el estudio de los bienes que componen el patrimonio de las personas, así como los efectos y la transmisión de los derechos que pueden tener sobre estos bienes. Para nuestro estudio únicamente nos vamos a referir al segundo objeto del Derecho Romano: "Las Cosas". Al hablar de las cosas debemos considerar en primer lugar que la palabra "res" (cosa), "tiene un sentido tan amplio como el que corresponde a la palabra cosa en nuestro lenguaje. Comprende todo lo que puede procurar a las personas alguna utilidad" (2). y que al decir de Eugene Petit, "la persona que puede disponer de una cosa a su capricho, enajenarla y hasta destruirla, tiene el derecho más completo que es el derecho de propiedad" (3), el cual era el más amplio que se tiene sobre una cosa para usarla (Jus utendi), disfrutarla (Jus Fruendi) y disponer de ella sin ninguna restricción (Jus abutendi).

(1) Eugene Petit, Tratado Elemental del Derecho Romano, Traducido de la 9a. Edición francesa, Editora Nacional, México, D.F.. 1969
Página 73.

(2) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 165

(3) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 165

Los romanos clasificaron en un capítulo especial el estudio de las cosas y su propiedad, misma que para ellos significaba el derecho más completo para disponer, enajenar o destruir una cosa en la forma que mejor les pareciera, las diferentes formas de adquisición, su transmisión y protección.

Respecto a las formas de adquisición de la propiedad, se reconoció en primer lugar a un sujeto que era el que determinaba el derecho preeminente que se tenía sobre ella, de ahí parte la primera clasificación en cuanto a las formas de adquisición de los bienes a título particular que son:

1) Las que provienen del derecho natural o del derecho de gentes, "La Ocupatio" y "La Traditio".

2) Las que se encuentran establecidas en el derecho civil, "La Mancipatio", "La In Jure Cessio", y las que producen sus efectos sin que haya habido un acuerdo entre el propietario y el adquirente, como son "La Usucapion", "La Adjudicatio", y "La Lex".

En cuanto a la primera clasificación, también calificada como un modo originario de adquirir la propiedad, solo nos ocuparemos de las dos formas señaladas, debemos considerar que es la forma más simple pero a la vez compleja de adquisición y comprendía "La Ocupatio" y "La Traditio".

"La Ocupatio es la toma de posesión, animo domini, de una cosa susceptible de propiedad privada y que no pertenezca a nadie" (4).

(4) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 245

Esta forma de adquisición de las cosas tiene como resultado crear la propiedad de las mismas, sin que para ello hubiera operado la transmisión.

La Traditio, para los romanos es la forma que adquiere más importancia dentro de la adquisición de la propiedad y consiste en: "cuando se trata de una cosa de la cual tiene ya alguno la propiedad, es necesario, para adquirirla, que a la toma de posesión se una el abandono por parte del propietario. Por eso, si el propietario entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla es conforme al derecho natural que haya traslación de propiedad en beneficio del adquirente" (5), para que opere la Traditio se requiere de la presencia de dos personas como mínimo, una que es el propietario, quien entrega una cosa con la intención de transferir la propiedad de la misma, y la otra persona que tenga intención de adquirir esa propiedad, además del Tradens y testigos que deberían ser ciudadanos romanos, era una entrega simbólica, con el ánimo de hacer propietario al adquirente. En conclusión, era necesario hacer la transferencia de la posesión para adquirir por completo la cosa; tratándose de los bienes inmuebles esa transferencia se hacía en forma simbólica en virtud de la imposibilidad de transportar el inmueble, y en el caso de los bienes muebles la entrega se hacía en forma material.

En lo que se refiere a la segunda clasificación, que se opone a la tradición, tenemos los modos de adquirir la propiedad señalados por el derecho civil, donde la propiedad se hace pasar de-

(5) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 247

una persona a otra, estas formas presuponen la existencia de un acuerdo previo entre las partes que quieren llevar la transferencia de una propiedad, misma que se va a realizar al amparo de las formas civiles como son: "La Mancipatio", "La In Jure Cessio", y las formas que, "producen su efecto sin que haya habido un acuerdo entre el propietario y el adquirente. Estos son la usucapión, la adjudicatio, y la lex" (6). Estas son las principales formas que los romanos emplearon para adquirir la propiedad de las cosas.

La Mancipatio se llevaba acabo por medio del cobre y de la balanza. Es una venta ficticia, que se hace de la manera siguiente: "El enajenante y el adquirente se reunen delante de cinco testigos y un libripens o portabalanza. Todos deben de ser púberos y disfrutar del commercium. Es necesario también que la cosa de la cual se trata de transferir la propiedad esté presente, a menos que fuese inmueble, en cuyo caso esta condición, que era incómoda e imposible de cumplir, no era exigida. El adquirente, entonces, coge con la mano la cosa objeto de la mancipatio y declara ser su propietario según el Derecho Civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y de la balanza. Finalmente, golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre, que entrega al enajenante, para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad" (7). De ahí tenemos que la venta verdadera se debía reproducir ficticiamente en una venta imaginaria.

(6) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 262

(7) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 262

La In Jure Cessio, al igual que la Mancipatio, se remonta a una época anterior a la Ley de las XII Tablas. A diferencia de la Mancipatio que se realiza entre particulares, la In Jure Cessio para que pudiera tener validez, se debía celebrar ante la presencia de un magistrado, siguiendo estas formalidades: "El cedente y el adquirente comparecían In Jure, es decir, delante del tribunal del pretor en Roma, y del presidente de las provincias. La cosa debe estar presente. Siendo un inmueble, era menester transportarle a estos lugares; pero es probable que en la época clásica no fuese exigida esta condición, contentándose con llevar un fragmento que representase el inmueble. El adquirente, poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el Derecho Civil y el magistrado pregunta después al cedente se opone alguna pretensión contraria. Si este consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona *addictit*, y declara propietario al adquirente" (8).

La Usucapión, "es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe" (9), estas condiciones se consideraban como no necesarias para los romanos, ya que era suficiente el apoderamiento de la cosa abandonada por el propietario y el uso que se hacía de ella. La adquisición se consumaba en un corto tiempo; más adelante la Ley de las XII tablas, prohibió la adquisición de la propiedad de las cosas por medio de la usucapión cuando éstas eran robadas.

(8) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 264

(9) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 265

La Adjudicatio, "mientras que en la In Jure Cessio la propiedad se transfiere por el magistrado, es el juez quien opera esta traslación por la adjudicatio con el proceso de partición y deslinde" (10).

En la adjudicatio son tres las acciones por medio de las cuales se confiere esta forma de adquisición de la propiedad:

1. La acción "Familiæ Erciscundæ", para realizar la partición de una sucesión entre coherederos.

2. La acción "Comuni Dividundo", para la partición de cosas indivisas entre copropietarios.

3. La acción "Finium Regundorum", para reglamentar los límites de las propiedades contiguas.

La Lex, "había adquisición lege cuando la propiedad era atribuida a una persona por el solo efecto de la ley" (11).

Estos actos de transmisión de la propiedad que se regulaban en el Derecho Romano han tenido gran influencia en todas las legislaciones que le precedieron, en el Derecho Romano la compraventa no era traslativa de dominio el vendedor sólo se obligaba a entregar la cosa y a garantizar al comprador la posesión pacífica y útil de la misma.

En relación a la compraventa de cosa ajena. "el Derecho Romano admitía la posibilidad de una venta de cosas ajenas, remediando los inconvenientes de esta actitud mediante el desarrollo de la figura de la evicción y del saneamiento" (12).

(10) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 264

(11) Eugene Petit, Ob. Cit., Página 265

(12) Margadant S. Guillermo F., El Derecho Privado Romano, 9a. Ed. Editorial Esfinge, México D.F., 1979, Página 402

"Por tanto, en el Derecho Romano, la compraventa de un bien que no era propiedad del vendedor, no dejaba de ser un contrato válido, pero, en caso de evicción, el vendedor respondía del saneamiento. Este consistía en el doble precio del objeto, si la transmisión se había llevado a efecto por una mancipatio; en este caso, el comprador reclamaba el saneamiento mediante la actio auctoritatis. Si la transmisión se había hecho sin observar el rito de la mancipatio, el comprador podía reclamar mediante la actio empti, una indemnización equivalente al valor del objeto en el momento de la evicción. En la práctica se solía reforzar la responsabilidad del vendedor, en este último caso, con una stipulatio duplae, por la cual el vendedor asumía la responsabilidad del doble precio.

Observemos que, para que el vendedor respondiera del saneamiento era necesario que el comprador, en caso de ser demandado por el verdadero propietario del objeto comprado, denunciara el pleito al vendedor" (13).

Por último, la responsabilidad del vendedor por el saneamiento en caso de evicción, era un naturale negotii, y no un essentielle negotii o un accidentale negotii.

En el contrato consensual de compraventa, típico contrato bilateral y bonae fide, el comprador tenía derecho al saneamiento, no sólo en el caso de evicción, sino también por otros daños y perjuicios que hubiera sufrido por el hecho de no ser propietario el vendedor.

(13) Margadant S. Guillermo F. Ob. Cit., Página 403

3. LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO FRANCES

En el Derecho Francés el contrato en general ha sido definido como "una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones" (14), para una o más personas que se obligan hacia otra o varias a dar, a hacer, o a no hacer alguna cosa.

Por regla general, para la celebración de un contrato basta únicamente con que haya consentimiento de las partes, ya que las obligaciones nacen desde el momento en que las partes se han puesto de acuerdo sobre el objeto, el precio y la forma de pago, de este modo tenemos la formación de los contratos. Sin embargo el consentimiento que es el elemento principal en este derecho, requiere, tratándose de operaciones más complicadas como la compraventa de inmuebles que se exprese a través de una doble operación:

En la primera, las partes contratantes deben ponerse de acuerdo con el objeto y las condiciones en que se va a celebrar la compraventa, redactando un proyecto de contrato que puede ser discutido en su contenido.

Hecho lo anterior y una vez que las partes han estado de acuerdo sobre el proyecto, el consentimiento se va a expresar en una segunda operación, a través de darle fuerza obligatoria por un acto de voluntad, como lo es la firma, expresando así la adhesión individual de cada una de las partes a ese acto.

(14) Marcel Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, Volumen VII, Teoría General de los Contratos, Traducido de la 12a. Edición Francesa. Editorial J.M. Cajica Jr., México, 1947, Página 9

Una vez obtenido el consentimiento de ambas partes y manifestado en forma legal, es cuando el contrato se encuentra debidamente formado, prueba de ello es que el consentimiento se ha manifestado por escrito, aunque la mayoría de los casos se ha dado cuando se realiza el acuerdo verbal.

Respecto a la compraventa, ésta ha sido definida por el artículo 1582 del Código Civil Francés, como una convención por la cual uno se obliga a entregar una cosa y el otro a pagarla, pero a la vez también se manifiesta en el artículo 1583, que es perfecta la compraventa entre la partes y la propiedad se adquiere de pleno derecho por el comprador desde el momento en que se conviene sobre la cosa y el precio.

De lo anterior se desprende, tal como la señala Marcel Planiol que "la compraventa es un contrato por el cual una persona, llamada vendedor, se obliga a transferir a otra la propiedad de una cosa, en tanto que ésta, que es el comprador, se obliga a pagar a aquella su valor en dinero" (15).

En suma, la compraventa es un contrato de carácter consensual, que se concluye y perfecciona desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo sobre la cosa y el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo, tal y como lo señala el ya mencionado artículo 1583.

Pues bien, la transmisión de la propiedad se lleva acabo desde el momento en que se ha formado el contrato, esto es

(15) Marcel Planiol, Ob. Cit., Página 180

Nota: En el Derecho Francés antiguo como sostiene Pothier la compraventa no era traslativa de dominio, solo transmitía la posesión pacífica de la cosa en beneficio del comprador

desde el momento en que las partes han estado de acuerdo en la cosa y en el precio, a menos que por alguna causa excepcional no se pueda hacer la transferencia en forma inmediata. Sin embargo según se desprende del concepto dado de la compraventa, la transmisión de la propiedad a través de un contrato, no implica la entrega de la cosa en forma inmediata, ya que puede ser posterior al acto, circunstancia que no es necesaria para el perfeccionamiento del contrato, sino una consecuencia del mismo.

Respecto de la transmisión del dominio de la cosa objeto de la compraventa, tratándose de bienes muebles tenemos que se adoptó la práctica consagrada en el Derecho Romano conocida como "La Traditio", en donde era necesario que al celebrar la compraventa se hiciera la entrega material de la cosa transmitida en propiedad, esto es, se otorgara la posesión del bien; sin embargo, tratándose de bienes inmuebles la entrega de la cosa podía hacerse en forma simbólica, o bien señalar un plazo para la entrega de la misma, en cuyo caso el vendedor se encuentra obligado a conservar la cosa hasta el momento convenido para hacer dicha entrega.

En efecto en este derecho, esta forma de tradición simbólica (entregando una cosa como signo de otra, por ejemplo, la entrega de llaves o de títulos) y material se conservó, aunque en la celebración de los contratos se señalaba la entrega de la cosa como un elemento necesario para que operara la transmisión de la propiedad del objeto de la compraventa; debido a lo anterior, se consideraba que la compraventa no era traslativa de dominio por sí sola, sino que requería de la tradición, aunque se reconoció que podía ser

simbólica, cuando existiera algún obstáculo para que operara la transmisión inmediata de la propiedad, artículo 1607 del Código Civil Francés.

Ello trajo como consecuencia que se considerara que la compraventa no tenía un efecto únicamente obligatorio, sino que también tenía un efecto traslativo de dominio, mismo que podía realizarse en forma directa e inmediata con la entrega de las llaves o de los títulos, no siendo necesario para transmitir el dominio de la cosa, la entrega material de la misma, excepto cuando se tratara de un bien mueble, por lo tanto bastaba que la cosa fuese cierta y determinada.

Frecuentemente la entrega de la cosa puede hacerse como mejor convenga a las partes, limitándose a la entrega de las llaves o de los títulos que acrediten la propiedad, según la dispone el artículo 1605 del multicitado Código.

En resumen, en el Derecho Francés la compraventa de cosas ciertas y determinadas implica la transmisión de la propiedad por el mero efecto directo e inmediato del contrato, sin necesidad de que se realizara la entrega material de las mismas (transmisión del dominio), la que podía realizarse en forma simbólica, esto es, entregando una cosa como significado de otra (títulos de propiedad o las llaves). Ahora bien, esta compraventa una vez perfeccionada va a surtir efectos únicamente entre las partes contratantes teniendo fuerza de ley.

4. LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ALEMÁN

En Alemania la compraventa es considerada como el negocio de circulación mas frecuente y por lo tanto el más importante, que persigue el cambio de una cosa, objeto de la compraventa, por dinero. Se hace una distinción entre las cosas muebles e inmuebles respecto de este contrato, en virtud de que el intercambio de mayor medida que se realiza es el de las cosas muebles, sobre todo las mercancías en donde no se requiere del cumplimiento de determinados requisitos, tales como una forma especial o documentos que acrediten la propiedad del bien para realizar la venta, no así tratándose de cosas inmuebles, que adquieren mayor importancia para los contratantes, por lo que este contrato está sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos según se desprende de lo establecido por el artículo 313 del código civil alemán; ahora bien tratándose de bienes agrícolas o forestales, así como de los municipales, además de la forma establecida en la ley, requiere la aprobación de las autoridades competentes.

"El contrato de compraventa es, según el BGB (BUNDES GESETZ BUCH), (433), un contrato bilateral creador de obligaciones personales, por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa al comprador y a proporcionarle la propiedad sobre ella, y el comprador a pagar el precio convenido y a recibir la cosa" (16).

(16) Karl Larenz, Tomo II, Contratos de Enajenación, en Especial la Compraventa, Traducción de Carlos Fernandez Rodriguez, Madrid España, Editorial Revista de Derecho Privado, 1956, Página 12

De lo expuesto se desprende que al igual que en el Derecho Francés, es un contrato consensual que se va a perfeccionar por el solo consentimiento de las partes, pero que en el caso de los bienes inmuebles, además de ese consentimiento requiere, según lo señala el artículo 313, la documentación judicial o notarial y sobre todo que esa operación se inscriba en el Registro de inmuebles. "Como todo contrato bilateral la compraventa ha de cumplirse además simultáneamente para ambas partes (artículo 320). El vendedor, por tanto, sólo está obligado a entregar la cosa contra pago total del precio y el comprador a pagar éste únicamente contra recibo de mercancía" (17).

Ahora bien, en la compraventa el vendedor se encuentra obligado no sólo a transferir la posesión de la cosa al comprador, sino también la propiedad de la misma, de tal manera que no se considera que el vendedor ha cumplido con su obligación si únicamente ha entregado la cosa, sin haber concedido la propiedad, esta situación se presenta sobre todo tratándose de bienes inmuebles.

La transmisión de la propiedad en el caso de los bienes muebles requiere que la cosa sea entregada, además del acuerdo de las partes contratantes para su transmisión, según lo dispone el artículo 929 del Código Civil, dicho acuerdo no va contenido en el

(17) Karl Larenz, Ob. Cit., Página 17

Nota: Los artículos mencionados es este Derecho fueron tomados del Código Civil Alemán, traducción directa del Alemán por Carlos Melón Infante, tomado del Tratado de Derecho Civil por Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martín Wolf, Ed. Bosh, Barcelona, 1955

contrato principal de compraventa, sino que es necesario que se lleve a cabo de una manera especial, que es conocida como "contrato real", cuya finalidad es que la propiedad del objeto de la compraventa sea transmitida al comprador, de tal manera que éste se convierta en propietario del bien, mediante la entrega material del mismo. Respecto a los bienes inmuebles ese acuerdo para transmitir la propiedad se denomina "transmisión formal", y requiere de una forma especial determinada por los artículos 873 y 925 del Código Civil que establecen: Artículo 873.- Para la transmisión de la propiedad de una finca es necesario el acuerdo del titular y de la otra parte sobre la producción de la modificación jurídica y la inscripción de dicha modificación jurídica en el Registro..."

Artículo 925.- "El acuerdo entre el enajenante y el adquirente es necesario para la transmisión de la propiedad de una finca, tiene que ser declarado ante la Oficina del Registro con asistencia de ambas partes".

La inscripción en el Registro de Inmuebles, tiene como finalidad hacer del conocimiento para terceras personas de la transferencia de la propiedad. "El acto dispositivo del vendedor por medio del cual se desprende de su propiedad no radica en el contrato de compraventa mismo, sino en el contrato real, diferente de aquel, que puede celebrarse al mismo tiempo que el de compraventa o con posterioridad" (18).

(18) Karl Larenz, Ob. Cit., Página 20

Junto con el acuerdo sobre la transmisión de la propiedad de la cosa objeto de la compraventa, en el Derecho Alemán se pueden distinguir tres tipos de contratos a saber en un solo acuerdo de voluntades:

1. El contrato de compraventa que crea obligaciones para ambas partes, tal como se desprende del concepto transcrito de compraventa.

2. El contrato real que consiste en el acuerdo entre ambas partes para transmitir la propiedad de la cosa.

3. Un contrato real cuyo contenido consiste en el pago del precio de la compraventa (transmisión de la propiedad de los signos monetarios entregados).

5. LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ARGENTINO

También la legislación Argentina tiene su propio concepto sobre el contrato en general, el cual se encuentra regulado por el artículo 1137, del Código Civil Argentino que establece:

"Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos", del texto de este artículo se desprende que primeramente el Derecho Argentino conceptúa al contrato como un acuerdo de voluntades tendientes a crear entre las partes una relación jurídica en la cual se van a regular los derechos que cada una de las partes adquiere con la celebración del acto.

Al decir de Héctor Lafaille "en su acepción más elástica y sin perjuicio de limitarlo más tarde, el vocablo "contrato" exige la reunión de los elementos siguientes". (19)

- A) Concurso de voluntades;
- B) Coincidencia de ellos;
- C) Finalidad jurídica.

De lo anterior resulta que el consentimiento es el requisito principal en la celebración de todo contrato, y sin el cual éste no tendría vida jurídica. Así pues, en cuanto al primer elemento tenemos que no podemos hablar de la existencia de un contrato si no existe una declaración de voluntad de dos o más personas en un mismo sentido, que es el de celebrar un contrato dándole fuerza obligatoria a esa manifestación de la voluntad que van a hacer, cuyo valor se va a fincar en el que tenga la persona y en su testimonio de su propósito dentro de los límites que le marca la ley, teniendo desde luego ambas partes "el animo de reglar sus derechos por mutuo acuerdo, originando un vínculo creditorio (artículo 1137). La "fe", así empeñada por los particulares forma el asiento ético jurídico que en cuanto a las partes (artículo 1197) y sucesores universales (idem 1195) ha sido equiparada por la doctrina clásica a la fuerza que se confiere a la propia ley". (20)

Ahora bien, la manifestación de la voluntad entre las partes respecto a un contrato, se va a producir bajo el sistema de la oferta y de la aceptación, sistema que en este derecho es aplicable tanto para los presentes como para los ausentes, exigiendo que haya

(19) Héctor Lafaille, Derecho Civil, Tomo VIII, Contratos, Volumen I, Ediar Soc. Anon Editores, Buenos Aires, 1953, Página 7

(20) Héctor Lafaille, Ob. Cit., Página 20

conurrencia de la misma, pudiendo exteriorizarse en forma expresa (cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos) o tácita (cuando resulta de hechos que la presupongan o autoricen presuponerlo).

Respecto al segundo elemento tenemos que no basta con que las partes hayan manifestado su voluntad en forma aislada, sino que es necesario la coincidencia de las mismas para que nazca el contrato, esto es, que requiere la existencia de un acuerdo simultáneo entre los interesados para que surja el deber de observarlo como a la ley misma (artículo 1197 del Código Civil Argentino). Debo agregar que no es suficiente que la oferta y la aceptación se manifiesten en forma simultánea, en forma coincidente y en los términos que prescribe la ley, tal es el caso de los contratos que tienen por objeto la transmisión de bienes inmuebles en donde primeramente las voluntades de los contratantes deben coincidir tanto en el precio como en el objeto materia de la compraventa, es decir que el vendedor desee vender la cosa y el comprador también desee comprar esa cosa en el precio que se estipule. En segundo término ese contrato debe ser hecho en escritura pública, bajo pena de nulidad (artículo 1185 del Código Civil Argentino).

Por lo que se refiere a la finalidad jurídica tenemos que el propósito perseguido por el contrato es el de regular los derechos de los contratantes, esto es, va a regular los derechos creditórios que surgen de la celebración del contrato, al grado que le va a dar a éste la fuerza que se le confiera a la ley misma, y así debe ser observado por las partes.

La compraventa ha tenido gran importancia, ya que es el tipo de los contratos a título oneroso y además porque ha tenido un uso constante, y ha sido definido por el artículo 1323 del Código Civil Argentino de la siguiente manera: "Habr  compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta a su vez, se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero".

Según se desprende del concepto transcrito, la compraventa es de carácter consensual, en el que las partes otorgan su voluntad obligándose el vendedor a transferir al comprador la propiedad de una cosa y el comprador por su parte otorgará su voluntad al aceptar lo anterior y obligarse a recibir la cosa y a pagar por ella un precio cierto y en dinero, concluyendose de esta forma el contrato.

Si bien es cierto que al momento de la celebración de la compraventa no es necesario que se transmita la propiedad ni la posesión de la cosa objeto del contrato, así como tampoco el precio de la misma, también lo es que desde el momento en que las partes contratantes se pusieron de acuerdo tanto en el objeto de la operación como en el precio, nace a la vida jurídica el contrato de compraventa y por ende surge la obligación recíproca de los contratantes de cumplir con lo acordado. En efecto, en este tipo de actos puede no existir una transmisión inmediata de la propiedad ni del dominio de la cosa, así como del pago del precio por ella, al momento de celebrarse el contrato, sino que existe un compromiso de las partes para esa transmisión y ese pago, mismos que pueden hacerse en un momento posterior, momento en el cual se va a dar el

cumplimiento al contrato, perfeccionado desde que las partes se pusieron de acuerdo en cuanto a la cosa y al precio.

Respecto al momento y plazo de la transmisión de la propiedad y del dominio de la cosa, el Derecho Argentino ha hecho una clasificación de las obligaciones tanto del vendedor como del comprador mientras dicha entrega se realiza, teniendo el primero las siguientes:

1. Conservar la cosa hasta que se entregue al comprador (artículo 1408).
2. Entregar la cosa vendida el día convenido y si no lo hubiere, el día que el comprador lo exija (artículo 1409).
3. Transmitir la propiedad al comprador.
4. Transmitir el dominio de la cosa al comprador.
5. Recibir el precio en el lugar convenido y si no hubiese convenio, en el lugar y tiempo de la entrega de la cosa (artículo 1411).
6. Garantizar la cosa.

El comprador por su parte se encuentra obligado a:

1. Pagar el precio en el lugar y tiempo determinado en el contrato o en el momento de la entrega de la cosa (artículo 1424).
2. Recibir la cosa en el tiempo fijado o de uso local y a falta de ellos, inmediatamente después de la compra (artículo 1427).

Por lo tanto, aún cuando el vendedor se ha comprometido con el comprador a transmitirle la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta en tanto la cosa no sea entregada al comprador, éste no puede considerarse que ha adquirido sobre ella ningún derecho real, esto es, para que la transferencia de la propiedad se produzca es necesaria la entrega de la cosa, según lo establece el artículo 577 del citado ordenamiento civil que dice:

"Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real". Ahora bien, si una finalidad de la compraventa es el traspaso del dominio del bien objeto del contrato, hasta en tanto el vendedor no entregue la cosa (efectúe la tradición), éste que se ha comprometido a venderla, no puede alterar ni destruir la misma, porque entonces al momento de la entrega lo haría de una cosa distinta de la que originalmente había acordado, por ello el vendedor será siempre responsable de la cosa en tanto no se lleve a cabo la entrega material de la misma (artículo 1410).

Así pues, la entrega de la cosa es una de las finalidades principales de la compraventa, también es la obligación más importante que existe a cargo del vendedor, por tanto, ésta debe hacerse tal como lo señala el artículo 1409 del Código Civil Argentino, libre de toda posesión y con todos sus accesorios el día convenido, y si no hubiera día convenido el día que el comprador lo exija.

En esta legislación al igual que en otros países, se han seguido ciertos lineamientos establecidos en el Derecho Romano, tal es el caso de la entrega de la cosa objeto de la compraventa en que se ha señalado por el artículo 1417 del Código Civil Argentino que ésta "para ser eficaz habrá de revestir todas las formalidades de la tradición (entrega de la cosa), por consiguiente debe realizarse por acto voluntario del vendedor y aceptarse voluntariamente por el comprador (artículo 2377, 2a. parte, del-----

Código Civil)". (21)

Hemos visto que el objetivo principal que se persigue con la compraventa en el Derecho Argentino, es la transferencia del dominio de la cosa objeto del contrato, aunque ésta no se haga de inmediato (en el acuerdo de voluntades), ya que como he dicho, el vendedor se obliga a llevar a cabo la tradición de la cosa, como una de las consecuencias jurídicas de la compraventa siendo necesario además para que opere la entrega de la cosa vendida, "que tenga título suficiente para ello, y puesto que el contrato constituye el modo, se reúnen así todos los requisitos para que tal entrega sea suficiente a los fines de constituir, al comprador, en dueño del objeto (artículos 2601 al 2603 del Código Civil Argentino)". (22). Unicamente de esta manera es como el vendedor puede garantizar la transferencia del dominio de la cosa, así también el saneamiento del Derecho Argentino, que la tradición es algo más que un simple medio para que el comprador pueda disfrutar del objeto que le ha sido transmitido y pueda hacer efectivo el dominio que requiere.

"La tradición de inmuebles no tiene una forma única y exclusiva; puede revestir cualquiera de las establecidas por la ley, y verificarse desistiendo el enajenante de la posesión que tenía y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de aquel y sin oposición alguna. El dominio de las cosas muebles se pierde con la tradición que de las mismas se haga"(23).

(21) Héctor Lafaille, Curso de Contratos, Tomo II, Contratos Bilaterales, Biblioteca Jurídica Argentina, Buenos Aires, 1928, Página 75

(22) Héctor Lafaille, Curso de Contratos, Tomo II, Página 75

(23) M.S. Naymark y F. Adán Canadas, Diccionario Jurídico "Forum", Tomo II, Ed. Bibliografica Argentina, Buenos Aires, 1947 Página 183

CAPITULO SEGUNDO :

LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO MEXICANO:

1. LA COMPRAVENTA EN LA EPOCA PREHISPANICA
2. LA COMPRAVENTA EN LA EPOCA DE LA CONQUISTA
3. LA COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE OAXACA 1827-1828
4. LA COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870
5. LA COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884

1. LA COMPRAVENTA EN LA EPOCA PREHISPANICA

Antes de la llegada de los españoles, en nuestro territorio el pueblo de los Aztecas era el más poderoso, el que sometía a todos los demás pueblos que se encontraban dentro del territorio que habían dominado, por tal motivo el derecho que regía dentro de esa circunscripción era el del pueblo dominante.

Dentro del régimen de los Aztecas, el derecho se ocupaba de regular las relaciones familiares, la transmisión de la propiedad y las transacciones comerciales mismas que se encontraban sujetas a los intereses del Estado, como es el caso de la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles. En efecto como la mayoría de los pueblos eran eminentemente agrícolas. la propiedad de los bienes inmuebles y sobre todo la posesión fue protegida de sobremanera por todas las autoridades, ya que a través de ellos se tenía el modo fundamental de producción; debido a ello la propiedad de un bien inmueble o la posesión del mismo se otorgaba a aquellas personas que iban a dar tributos, a trabajarlas o bien a las que iban a prestar algún servicio al rey, en la administración o en los casos de guerra. Sobre estas tierras era posible realizar operaciones de compraventa dentro del mismo estamento (categoría, por ejemplo, entre nobles, el clero, etc.), pero para ello debía mediar la aprobación de las autoridades, sin que se ignoraran las obligaciones políticas que contraía el nuevo propietario; pero aún así regularmente no se daba la enajenación de bienes inmuebles, sino que las propiedades que habían sido concedidas a una persona, por lo regular las transmitía por medio de la herencia; pero también tenemos que la propiedad de

algunos bienes inmuebles se podía adquirir por las concesiones que otorgaba el rey, así pues, de esta manera tenemos que las tierras entre los Aztecas se dividían en:

1. Las tierras reales, que pertenecían al rey
2. Las tierras de los nobles llamadas Pillalli
3. Tierras del pueblo o Atlepetlalli
4. Las tierras del barrio o Calpullalli

Cabe hacer notar, que la mayoría de los pueblos indígenas la propiedad la conocían; "teniendo como base la posesión que tomaban por actos manifiestos, distinguiendo entre bienes muebles y bienes inmuebles, y para hacer constar su propiedad en cuanto a los inmuebles pintaban planos que les servían de escritura"(24).

De lo antes mencionado, podemos concluir que dentro del derecho de los Aztecas no existía prácticamente la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles por medio del contrato de compraventa, y que la única manera de adquirir la propiedad de algún inmueble era a través de la herencia o bien por las concesiones que daba el rey.

Tratándose de bienes muebles si es posible hablar con mayor propiedad de las transacciones comerciales, siendo los principales contratos usados por los pueblos indígenas, la compraventa y en general la permuta y el préstamo.

Pero veamos quiénes podían celebrar los contratos de compraventa o permuta; cada uno de los rangos sociales que existían entre los Mexicas tenían sus atribuciones económicas, derecho a

(24) Florentino M. Torner, Resumen Integral de México a Través de los Siglos, 4a. Edición, Compañía General de Ediciones S.A., Tomo 1, México, 1962, Página 294

cierto tipo de tierras o a sus productos y todos según su estado tenían la obligación de dar bienes y servicios al organismo político esto es, que el sector público o el estado predominaba mucho sobre el sector privado, aunque en la economía privada el plebeyo cultivaba la tierra y practicaba algunas artesanías para su propio consumo o para cambiarlas en el mercado.

El mercado estaba considerado como el mecanismo más importante para la distribución de los productos de la actividad familiar, de modo que la producción de los artesanos y labradores atendían primero a las necesidades propias y de su familia directamente de sus productos o bien mediante el cambio de los mismos en el mercado, y los sobrantes lo vendían en ese lugar. Todas las transacciones comerciales se efectuaban en el mercado que se encontraba en Tlatelolco donde concurría todo el pueblo y había infinidad de mercancías que compraban y vendían, de modo que estaba prohibido efectuar transacciones comerciales fuera de él.

En lo que respecta a los cambios, estos, se efectuaban a base de trueque, pero existían algunas mercancías que se habían generalizado como medio de pago, funcionando en cierto modo como moneda, por lo que es posible hablar de la existencia de compraventa o transacciones comerciales; de entre las cosas que fungían como moneda tenemos: "los cacaos se usaban como moneda de poco valor, cierto tipo de mantas para pagos más considerables y el oro en polvo o las plumas de quetzal para valor excepcional" (25).

(25) Pedro Carrasco, Historia General de México, Tomo I, 3a. Edición, Colegio de México, México, 1961, Página 231

Las almendras y el cacao fueron sin embargo, las que tuvieron una mayor estimación entre todos los pueblos del México antiguo y perduró su uso hasta tiempos después de la conquista.

Como conclusión del estudio sobre el contrato de compraventa en la época prehispánica, dilucidamos que sólo existían estos negocios, tratándose de bienes muebles y se perfeccionaba este contrato por el simple acuerdo de voluntades, con la salvedad, de que revestía de cierta formalidad, ya que estos contratos sólo podían celebrarse dentro del mercado, siendo el más importante el de Tlatelolco que se celebraba diario, de manera que estaba prohibido celebrarlos fuera; toda vez que en el mercado "había siempre un grupo de jueces, los señores de los mercaderes, que juzgaban rápidamente todos los asuntos referentes al mercado. Las actividades mercantiles estaban sujetas a impuestos que pagaban todos los que llevaban productos al mercado" (26), por ello si alguna operación de compraventa se celebraba fuera de este lugar, dicho acto podía ser considerado por la autoridad Mexica como nulo, en virtud de que no pagarían los impuestos correspondientes a esa actividad.

2. LA COMPRAVENTA EN LA EPOCA DE LA CONQUISTA

Con la llegada de los españoles se vino un enfrentamiento de dos culturas totalmente diferentes y con ello en todo el territorio las culturas indígenas perdieron gran parte de sus características que habían tenido, y aunque se les conservó alguno de sus derechos, se les impusieron nuevos patrones de conducta social, política, jurídica y religiosa.

(26) Pedro Carrasco. Ob. Cit., Página 231

El orden jurídico castellano se implantó en la Nueva España, y a su lado sobrevivieron, en mayor o menor medida, las leyes y costumbres de los pueblos aborígenes, pero los patrones jurídicos que se impusieron a nombre de la corona española, tuvieron como finalidad combatir el ordenamiento jurídico que se tenía, y en especial las normas relativas al derecho de familia, que fueron atacadas por los misioneros y funcionarios del rey.

En lo que se refiere a la propiedad de la tierra, tenemos que en un principio, fue reconocida por los españoles la legitimidad de la propiedad en que se hallaban asentados los indígenas, según se desprende de las Ordenanzas dictadas por Felipe II, el 13 de Junio de 1573, sobre descubrimientos, población y pacificación de las Indias, en las que establecía entre otras cosas: "1. Que el rey reconoció el derecho de propiedad o dominio directo de los indios, tal como lo tenían al tiempo del descubrimiento; 2. Que prohibía que bajo ningún pretexto se les quitara cosa alguna de lo que les pertenecía:... 5. Que, por lo mismo, el tomar posesión de la tierra en nombre del rey no implicaba despojo de ninguna especie"(27). Por tal motivo los españoles ocuparon tierras baldías, pero poco a poco la propiedad de los indígenas fue víctima de los intentos de despojo por los conquistadores, violando de esa manera las ordenanzas antes mencionadas.

En la Nueva España, el derecho español era común y dictado para las Indias en general o para la Nueva España en particular y estaba constituido por los códigos españoles, Reales Cédulas,

(27) T. Esquivel Obregón, Apuntes para la Historia del Derecho en México, Tomo II, Ed. polis, México, 1937, Páginas 219 y 220

Reales Ordenes. Mandamientos de gobernación. Autos Acordados. Ordenanzas. Pragmáticas. Leyes, etc., que formaron un sistema complejo y de la cual no siempre sabía uno a cual atenerse; para enmendar esta situación, La Corona, el consejo y las autoridades locales emprendieron diversos intentos de recopilación, lo que se logró a finales del siglo XVII, con la promulgación de la Recopilación de las Leyes de Indias en 1681, que tuvieron una aplicación distinta entre todos los habitantes de acuerdo a su rango y condición.

Respecto a la propiedad, se distinguieron primeramente dos clases de bienes, según fueron definidos por las partidas diciendo: "Bienes son llamados aquellas cosas de que los hombres se sirven et se ayuda; et éstas son dos maneras, las unas muebles et las otras raíces" (28). Los bienes muebles son considerados aquellos que pueden moverse ya sea por sí mismos o por una fuerza extraña y las raíces son aquellas que no pueden moverse por sí mismos o por otra fuerza sin que se afecte su forma. De estos últimos y en especial la tierra, dentro del derecho español, se buscó privar a los indios de sus propiedades y nada más fácil para ellos que considerar que los indios no eran propietarios, ni siquiera copropietarios de las tierras que cultivaban, en virtud de que en ningún momento tenían alguna facultad sobre ella, prueba de ello es que en ningún momento era posible que las enajenaran, sino que únicamente podían heredarlas o dejar un sustituto, ello ocasionó que los conquistadores despojaron de sus tierras a los indios con el paso del tiempo,

(28) T. Esquivel Obregón, Ob. Cit., Tomo III, Páginas 167 y 168

tomando posesión de las mismas, y estableciendo una propiedad que era reconocida por la corona española ya que según ellos, no podía ser defendida por los indígenas en virtud de que no conocían la noción del derecho de propiedad, porque los españoles fueron los que introdujeron dicha noción, utilizándola para su propio beneficio.

Ahora bien, la transmisión de la propiedad se presentó a través de la compraventa, que era considerada como un contrato consensual, ya que sólo requería para su perfeccionamiento, el consentimiento de las partes contratantes en los términos de un convenio, según se desprende del concepto de compraventa dado en esa época, que dice: "Vendida es una manera de pleyto que los homes usan entre sí mucho, et fácese con consentimiento de ambas las partes por precio cierto en que se avienen el comprador et el vendedor" (29).

En efecto la compraventa era un contrato consensual, en donde bastaba con el consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio para su celebración, aunque también podía darse en escritura pública según la hubiesen acordado las partes y en cuyo caso el contrato no podía considerarse perfeccionado hasta que no se hubiera cumplido con lo acordado, esto es, hasta que no se hubiese seguido esa formalidad. "Al reglamentar el derecho de alcabala, Los reyes Católicos en 10 de Diciembre de 1491, mandaron que las ventas de bienes raíces, habían de hacerse en escritura ante escribanos de número de las ciudades, villas y lugares"(30).

Pero tal como lo he mencionado, las leyes tuvieron una aplicación distinta entre todas las personas de acuerdo a su rango,

(29) T. Esquivel Obregón, Ob. Cit., Tomo III, Página 350

(30) T. Esquivel Obregón, Ob. Cit., Tomo III, Pagina 351

y en el caso de la compraventa no iba a ser la excepción en donde las Ordenanzas del 17 de Diciembre de 1603, los indios que querían vender algunas tierras cuyo valor no excediera de treinta pesos, deberían de cumplir con ciertos requisitos que obviamente no cumplían los españoles, como son: Pregonar por treinta días la venta de tierras y venderlas o rematarlas al mejor ponedor, mientras tanto se investigaba si las tierras eran propiedad del vendedor, heredadas por sus padres y además que tuviera otras tierras que le sirvieran de sustento, de otra manera, la venta que se celebrara sería nula y no tendría ningún valor y por lo mismo no produciría ningún efecto.

La regulación de la compraventa en sí, se refería especialmente sobre los bienes raíces, dejando a segundo término la referente a los bienes muebles; en los primeros la compraventa tenía los siguientes efectos:

El vendedor contraía la obligación de transmitir el dominio de la cosa y asegurar la quieta y pacífica posesión del comprador; pero aquí tenemos que el dominio de la cosa objeto del contrato no se transmitía por virtud del mero acuerdo de voluntades, sino que para transmitir el dominio era necesario la entrega material de la misma por parte del vendedor, así como la obligación del comprador que consistía en la entrega material del precio, a menos que diera este último prenda, fianza o hubieran pactado un plazo para el pago.

En este caso la ley que regía la compraventa era un tanto flexible y la favorecía, ya que "el efecto de la venta con relación al vendedor era que estaba obligado a entregar al comprador

la cosa vendida, y si no fuese posible, la de entregar cosa igual, o devolver el precio"(31).

Una vez que el pueblo mexicano se independizó de España, siguieron vigentes las leyes dictadas por esa nación, sin embargo hubo en nuestro México algunos preceptos legales que tuvieron vigencia relativa, entre ellos mencionare la Constitución de Apatzingán de 1814, La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos publicada el 4 de Octubre de 1824, etc., pero fue hasta 1827-1828, cuando por primera vez surge en México un cuerpo legal ya debidamente constituido y con vigencia plena en uno de los estados, Oaxaca, a este Código me referiré en el siguiente numeral.

3. LA COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL DE OAXACA DE 1827-1828

Siendo Oaxaca cuna de grandes personalidades que ha tenido México, no podía quedarse atrás en lo que comprende la investigación jurídica, un ejemplo claro lo constituye el Código Civil del Estado de Oaxaca, expedido en tres libros, los días 31 de Octubre de 1827, 2 de Septiembre de 1828 y 29 de Octubre del mismo año. Oaxaca con ello viene a ser la Cuna de la Codificación Iberoamericana, tal como lo señala el Dr. Raúl Ortiz Urquidí, a quien gracias a su encomiable labor de investigación jurídica, debemos su descubrimiento, y que además señala "y el honor es doble para nosotros los oaxaqueños, por oaxaqueños y por mexicanos -que al Estado de Oaxaca y por consecuencia, y muy legítimamente a nuestro

(31) T. Esquivel Obregón, Ob. Cit., Tomo III, Página 359

México- corresponde la gloria de haber expedido el primer Código Civil de Iberoamérica, y no sólo, sino de todo el mundo de habla española y portuguesa" (32).

Así pues, refiriéndonos al tema que nos ocupa, tenemos que el legislador oaxaqueño primeramente hace una distinción entre las diversas clases de bienes que existen, clasificándolos en bienes muebles y bienes inmuebles. llamando a estos últimos bienes raíces, según lo establece el artículo 390, contenido en el libro segundo de este Código, titulado "De los bienes y de las Diferentes Modificaciones de la Propiedad". Son considerados como bienes muebles a todos aquellos que pueden ser transportados de un lugar a otro, o bien las rentas o las acciones, siendo los primeros muebles por su naturaleza y los segundos por disposición de la ley; los bienes inmuebles por consecuencia serán todos aquellos que se encuentran fuera de esta clasificación.

En cuanto a la propiedad de los bienes nos señala que: "Es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos"(33), como lo establecía el artículo 415, de tal manera que una persona es propietario de un bien tiene el derecho más amplio a que se refieren los romanos, de modo que puede usarlo, disfrutarlo y disponer de él, ya sea destruyéndolo, enajenándolo, o transmitiendo la propiedad a otra persona.

(32) Dr. Raúl Ortiz Urquidí, Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana, Primera Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1974, Página 11

(33) Dr. Raúl Ortiz Urquidí, Ob. Cit., Página 175

La transmisión de la propiedad, no fue ajena a los legisladores de Oaxaca, quiénes la reglamentaron hasta el tercer libro, expedido como ya se dijo el 29 de Octubre de 1828 y publicado el 14 de octubre de 1829, bajo el título "Los Diferentes Modos de Adquirir la Propiedad", el cual nos señala entre otras cosas lo siguiente:

La propiedad de los bienes se puede adquirir por el mero efecto de las obligaciones como lo disponía el artículo 571. A mayor abundamiento podemos decir que la propiedad de las cosas se puede adquirir como resultado de las obligaciones que surgen de la celebración de un contrato, mismo que es conceptuado como "una convención por la cual una o muchas personas se obligan, así a una lo muchas otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa", según el artículo 898 del citado Código.

De lo anterior se desprende que, para que haya un contrato es necesario el acuerdo de voluntades (consentimiento) entre las partes contratantes, quiénes se van a obligar a dar, hacer o no hacer alguna cosa; que tratándose de la compraventa, esa obligación va a consistir en dar alguna cosa por parte del vendedor, y a recibir la cosa y pagar el precio por parte del comprador.

Cabe señalar que es necesario que a este acto se le de la validez que requiere para que pueda surtir sus efectos, de este modo tenemos que el artículo 906 nos señala cuatro condiciones que

Nota: Los artículos de este Código fueron tomados del libro Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana, del Dr. Raúl Ortiz Urquidí

son indispensables para la validez de un contrato que son:

1. El consentimiento de la parte que se obliga.
2. Su capacidad para contratar.
3. Un objeto cierto que forma la materia del empeño.
4. Una causa lícita en el motivo de la obligación.

De suerte que si en la celebración de un acto falta alguna de estas condiciones, el acto estará afectado de nulidad.

En el caso de la compraventa, tenemos que el artículo 1165 la define de esta manera: "La venta es un contrato, por el cual el uno se obliga a entregar una cosa y el otro a pagarla", de lo anterior se desprende que la compraventa es consensual y se perfecciona, desde el momento en que existe el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio de la misma, aunque no haya sido entregada la primera ni pagado el segundo.

El vendedor se encuentra obligado a entregar la cosa y a garantizarla según lo dispone el artículo 1185, sin embargo y según se desprende del mismo ordenamiento, la obligación del vendedor de entregar la cosa tratándose de los bienes inmuebles únicamente podrá ser satisfecha cuando ha entregado las llaves, si se trata de un edificio, o cuando ha entregado los títulos de propiedad del inmueble vendido como lo establece el artículo 1187. Ahora bien, en lo que se refiere a la transmisión de la propiedad, ésta no se da por el solo efecto del acuerdo de voluntades, sino sólo cuando se hace entrega de las llaves del inmueble, que es una forma de otorgar la posesión del mismo, o por la entrega de los títulos de propiedad, que fue

propiedad, que fue considerada como una forma equivalente de entrega del inmueble.

Tratándose de bienes muebles, el legislador adoptó el sistema romano de la "Traditio", en donde era necesaria la entrega material de los bienes objeto de la compraventa al momento de la celebración, según lo dispone el artículo 1188, que a la letra dice:

"La entrega de los efectos muebles se hace: Por la tradición real, o por la entrega de las llaves de los edificios en que se hallan encerrados, o por el sólo consentimiento de las partes, si la tradición no puede hacerse realmente al momento de la venta".

En cuanto a la forma de la compraventa tenemos que no se señala una forma específica en la celebración, la cual puede hacerse verbalmente o por escrito, esto último por escrituración pública o privada; pero creo que tratándose de bienes inmuebles la celebración de la compraventa se lleva a cabo en escritura pública o privada, aunque esto no se encontraba reglamentado, si se presupone, en virtud de que se encontraba establecido que los gastos de escritura eran a cargo del comprador, además de que en cualquiera de estas formas, podía hacer valer su derecho frente a terceros al inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad.

4. LA COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870

No obstante que al consumarse la Independencia de México nuestros gobernantes notaron la falta y la necesidad que se tenía de una codificación civil adecuada en el Distrito Federal, que

rigiera los actos a que estaba sujeta la vida cotidiana. fue hasta después de la mitad del siglo cuando se comisionó a algunos legisladores para que elaboraran el proyecto de Código Civil de 1870. quienes dieron un paso importante al seguir las ideas provenientes de la legislación francesa, especialmente al legislar en materia de compraventa.

En efecto, fue hasta la época en que era presidente Don Benito Juárez, cuando se hizo más notoria la necesidad de que el Distrito Federal tuviera un ordenamiento civil, sobre todo porque ésta era la materia que el presidente profesara en el Instituto de Ciencias y Artes de Oaxaca, de ahí que cuando asumió el poder como Jefe del estado Mexicano, una de las primeras actividades que realizó fue, como lo menciona el Dr. Raúl Ortiz Urquidí, "comisionar al doctor don Justo Sierra O'Reilly para que redactara el respectivo proyecto que meses mas tarde, el 18 de Diciembre de 1859, el expresado jurista remitiera, ya concluido, a la Secretaria de Justicia para que la comisión que el propio Juárez nombró y que empezó a funcionar a comienzos de 1861, se encargara de revisarlo" (34), entrando en vigor los dos primeros libros del revisado código los días 19 y 20 de Julio de 1866, pero una vez consolidada la República, un nueva comisión nombrada por el mismo Juárez terminó la revisión el 28 de Mayo de 1870, "con el feliz resultado de que el 13 de Diciembre de ese mismo año fuera promulgado por el Presidente Juárez, con el refrendo de su ministro de Justicia e Instrucción Pública don José María Iglesias.

(34) Raúl Ortiz Urquidí, Ob. Cit., Página 87

el Primer Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la Baja California" (35), fijándose como fecha de la iniciación de su vigencia el primero de Marzo de 1871, con ello podemos pensar que se dio un gran paso para que se rigieran los actos civiles a que estaba sujeta la capital y el Territorio de la Baja California.

Refiriendo al tema que nos ocupa, tenemos que el pensamiento romano de la compraventa contenido en la Traditio, en el sentido de que el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa vendida al momento de la celebración del contrato, tuvo marcada influencia en el Derecho Francés. sobre todo tratándose de bienes muebles, y por consecuencia también influyó dentro del derecho Mexicano en los Códigos de 1870 y 1884. En efecto, El Derecho Civil Francés define a la compraventa como un contrato por el cual una persona, llamada vendedor, se obliga a transferir a otra la propiedad de una cosa, en tanto que ésta, que es el comprador, se obliga a pagar por aquella su valor en dinero; y casi en el mismo sentido encontramos la definición que nos da el Código Civil de 1870 en su artículo 2939, al señalar que "la compraventa es un contrato por el cual, uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar por ella un precio cierto y en dinero", de lo que se desprende que en el contrato de compraventa, existe una obligación recíproca de transmisión de dominio como más adelante señalaré, pero una vez transmitido el dominio de la cosa por el solo acuerdo de voluntades, se puede considerar que el efecto esencial de la compraventa se ha cumplido, quedando el contrato

(35) Raúl Ortiz Urquidí, Ob. Cit., Página 88

perfeccionado: el artículo 2946 a este respecto señala que: "la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho", y el artículo 2950 nos reafirma la idea de que en la compraventa existe una transmisión del dominio recíproco al decir: "Desde el momento en que la venta es perfecta conforme a los artículos 1392, 1552 y 2946 pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor teniendo cada uno de ellos derecho a exigir del otro cumplimiento del contrato".

Las obligaciones que se contraían al celebrar el contrato, consistían por parte del vendedor a entregar la cosa vendida en el estado en que se encontraba al momento de la celebración, estas obligaciones se encuentran enmarcadas dentro de los artículos 2990 y 2991 del Código Civil, teniendo como base el principio de que por medio del contrato de compraventa se transmite el dominio y la propiedad de la cosa vendida.

Ahora bien, para el perfeccionamiento de los contratos que se encontraban reglamentados por este código, incluyendo el de compraventa, únicamente se requería el consentimiento de las partes contratantes, tal como la señala el artículo 1392 que establece: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley"

Por lo anterior podemos considerar que nuestros legisladores siguiendo los lineamientos trazados por el Código Civil

Francés, optaron por estimar que la traslación de la propiedad de las cosas objeto del contrato se lleva a efecto por el solo acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio, de esta forma lo encontramos señalado en el artículo 1522 que dice: "En la enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica; salvo convenio en contrario".

En lo que se refiere a la validez de los contratos, el artículo 1439 del citado código nos señala que no depende de formalidad externa alguna, pero tratándose de bienes inmuebles, este código manifiesta a la necesidad de que se siga cierta formalidad al establecer en el caso de compraventa, que no requiere para su validez formalidad especial alguna, sino cuando recae sobre un bien inmueble, tal como lo encontramos en el actual artículo 2316 del Código Civil vigente.

En el código en estudio es donde encontramos por vez primera una mayor reglamentación en cuanto a la formalidad en los contratos de compraventa, en donde se comienza a hablar de una formalidad especial en la celebración de los mismos tratándose de inmuebles y sobre todo en base a una cuantía. En efecto, el Código Civil de 1870, tiene por objeto dotar de una mayor formalidad a las operaciones de compraventa, en la medida en que aumenta el valor de la cosa objeto del contrato. De esta forma la venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador, ante dos testigos

conocidos (artículo 3057), y si el valor del inmueble excede de esa cantidad podemos observar, aquí es donde encontramos el antecedente mexicano de la regulación de las escrituras privadas de compraventa de inmuebles.

Uno de los aspectos más importantes de la compraventa de inmuebles son los efectos frente a terceros, para que éstos tengan conocimiento de la situación jurídica que guardan los inmuebles; a este respecto tenemos que el artículo 3061 del Código Civil nos señala que "la venta de raíces no producirá efectos con relación a terceros, sino después de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad", ahora bien, para demostrar que la cosa que ese enajena es de la propiedad del vendedor, el Código Civil a través de la fracción III del artículo 2981, determinando la obligación para éste, de prestar el saneamiento para el caso de evicción y de esta manera se presupone que el vendedor no sólo transmitió la posesión de la cosa vendida, sino principalmente la propiedad.

S. LA COMPRAVENTA EN EL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884

A instancias del Presidente Manuel González y en virtud de ciertas coyunturas políticas y personales se elaboró un nuevo código por decreto de 14 de Diciembre de 1883, que sustituyó al Código de 1870.

La finalidad de este nuevo código al entrar en vigor al año siguiente en el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, fue el de incorporar únicamente un individualismo

absoluto en materia testamentaria, ya que en lo que se refiere a la propiedad individual y en especial al contrato de compraventa, tenemos que las mismas disposiciones contenidas en el Código de 1870 fueron trasplantadas a este nuevo código, no habiendo ningún variante en cuanto a la enajenación de los bienes, tal es el caso de la definición de compraventa contenida en el artículo 2811 (2939 del Código de 1870), que dice: "La compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y la otra a pagar un precio cierto y en dinero", así que la compraventa es perfecta y obligatoria por el sólo consentimiento de las partes en la cosa y el precio (artículo 2818). Una de las características tanto del Código de 1870 como el de 1884 fue de que la transmisión de la propiedad de los bienes o de los derechos se hará únicamente cuando la cosa se haga cierta y determinada, de tal manera que las enajenaciones de las cosas que no hayan sido determinadas individualmente, no se transmitirá la propiedad, sino hasta que se haga cierta y determinada.

Así pues, se las características de la compraventa en el Código Civil de 1884 son las mismas que he señalado para el Código Civil de 1870.

6. LA COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL DE 1928.

En lo que respecta a este ordenamiento legal que es el vigente, cabe apuntar que en este código la compraventa se encuentra ampliamente reglamentada, en el Libro Cuarto, Título Segundo, en nueve capítulos.

CAPITULO TERCERO

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO ACTO JURIDICO

1. DEFINICION DE HECHO JURIDICO
2. DEFINICION DE ACTO JURIDICO
3. DEFINICION DE CONVENIO
4. DEFINICION DE CONTRATO
5. EL CONTRATO COMO FUENTE ESPECIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES
6. ELEMENTOS DE EXISTENCIA
7. ELEMENTOS DE VALIDEZ
8. DEFINICION DE CONTRATO PROPUESTA POR EL SUSTENTANTE

1. DEFINICION DE HECHO JURIDICO.

Para los efectos de la presente tesis es necesario explicar lo que es un Hecho Jurídico, ya que existen diferencias entre lo que es un Hecho Jurídico Lato Sensu o en sentido amplio de un Hecho Jurídico Stricto Sensu o en sentido estricto, y un Acto Jurídico, para lo cual estudiaremos a estos desde el punto de vista de la Tesis Francesa del Hecho Jurídico.

"En sentido general, la doctrina francesa habla de hechos jurídicos, comprendiendo todos aquellos acontecimientos naturales o del hombre que originan consecuencias de Derecho, y considera que hay hecho jurídico, cuando por un acontecimiento natural o por un hecho del hombre, en el que no interviene la intención de originar consecuencias de derecho, se originan, no obstante, éstas."(36)

Existen de acuerdo esta doctrina ~~varios~~ tipos de hechos jurídicos, los naturales, los del hombre y en estos últimos existen los voluntarios, los involuntarios y los ejecutados contra la voluntad. Dentro de los hechos voluntarios existen a su vez los hechos voluntarios lícitos y los hechos voluntarios ilícitos. "Los hechos voluntarios lícitos fueron llamados en el antiguo derecho francés, siguiendo los glosadores, cuasicontratos; y expresamente el Código de Napoleón acepta esta denominación"(37).

Existen diferencias y similitudes entre los hechos y los actos jurídicos. En los hechos naturales siempre partimos de un

(36) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, Tomo I, 17a. Edición, México, 1980, Página 116

(37) Rafael Rojina Villegas, Ob. Cit., Página 116

fenómeno de la naturaleza relacionado o no con el hombre, pero en los hechos del hombre tenemos los involuntarios, los ejecutados contra la voluntad y los voluntarios. Sólo éstos tienen aspectos semejantes con los actos jurídicos, basta decir que el hecho es involuntario o contra la voluntad, para que tampoco se le pueda confundir con el acto jurídico que por definición debe ser un fenómeno voluntario; pero entre los hechos voluntarios y los actos jurídicos ya encontramos un punto esencial de contacto, pues en ambos casos se realiza ese fenómeno volitivo.

2. DEFINICION DE ACTO JURIDICO

Se debe entender por acto jurídico. "la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir un obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad", de este concepto propuesto por Bonnetcase, se desprende que el acto jurídico esta integrado por dos elementos: Uno psicológico, voluntario personal y otro integrado por el Derecho Objetivo. Por ello un efecto de Derecho no se producirá en ausencia de esos dos elementos, si falta la voluntad, no se puede producir el efecto por el solo Derecho Objetivo, y por el contrario si falta éste aunque se dé la voluntad, tampoco se producirá el acto, porque en este caso el Derecho no le da efectos jurídicos, son dos elementos estrechamente vinculados en la formación del acto jurídico.

Ahora bien, una vez estudiado lo que es el hecho jurídico y el acto jurídico, cabe hacer la pregunta ¿Cuál es la razón de que estos produzcan consecuencias de Derecho? Se deberá a la voluntad del autor del hecho o del acto o por el contrario por la ley.

En lo que al hecho jurídico se refiere los autores están de acuerdo que el efecto se produce porque así lo manda la ley.

En lo que respecta al acto jurídico existen diversidad de criterios:

a) La llamada escuela clásica sostiene que en el acto jurídico, la voluntad del autor es la que hace que se generen las consecuencias de Derecho, y que este solo las sanciona.

b) León Duguit que recurre en apoyo de su opinión a la teoría del acto de voluntad del psicólogo William James, sostiene que la voluntad del sujeto de derecho, no puede producir sino movimientos corpóreos, y en consecuencia es el Derecho quien va a generar las consecuencias jurídicas.

c) Bonnacase, habla de situaciones jurídicas abstractas que crea la ley, y de situaciones jurídicas concretas, que se generan por la conducta humana, que pone en pro o en contra el dispositivo de una norma.

d) Marcadé sostiene que para enfendar los efectos de Derecho se requiere en el acto jurídico no solamente la voluntad del autor sino también la ley. y así en todo tipo de fuentes obligacionales se puede afirmar que la obligación proviene primero,

del contrato y de la ley; segundo, del cuasicontrato y de la ley; tercero, del delito y de la ley; cuarto, del cuasidelito y de la ley; quinto, de alguna otra circunstancia distinta de las cuatro anteriores y de la ley, así como la ley sola que si bien es principio común de los cinco tipos de fuentes de obligación mencionada, en otras ocasiones también es fuente autónoma.

El acto jurídico se subclasifica en:

- a) Unilateral y
- b) Bilateral

"El acto jurídico unilateral es aquel en que interviene para su formación una sola voluntad o varias pero concurrentes en un idéntico fin".(38)

"El acto jurídico plurilateral es aquel que para su formación requiere dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos diversos entre si".(39) Este acto se denomina también "convenio lato sensu" y en seguida lo vamos analizar.

3. DEFINICION DE CONVENIO

Según la doctrina civilista, el contrato es considerado la fuente más importante creadora de derechos y obligaciones, y nuestro Código Civil engloba el concepto de contrato en el de convenio y de ahí se desprende que:

Artículo 1792 "El convenio es le acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

³⁸ Ernesto Gutierrez y Gonzalez, Derecho de las Obligaciones, 5a. Ed., Editorial Porrúa, México, 1991, página 127

³⁹ Ernesto Gutierrez y Gonzalez, Ob. Cit. página 128

En la actualidad existen autores que consideran que el convenio no solo crea, transmite, modifica y extingue, derechos y obligaciones sino que también conserva a los mismos.

De ahí que el nuevo concepto de convenio debería de ser, como lo establece el Lic. Ernesto Gutierrez y Gonzalez:

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, conservar, modificar y extinguir derechos y obligaciones", (40) idea que ya fue adoptada en los Códigos Civiles de Tlaxcala, artículo 1272; de Quintana Roo, artículo 229; y Puebla, artículo 1436.

De los anteriores conceptos se desprende que el convenio tiene dos significados uno lato, amplio o genérico, que fue el que estudiamos y otro en sentido estricto o restringido. El convenio en sentido estricto o restringido es el acuerdo de dos o más voluntades para modificar, conservar o extinguir derechos y obligaciones. De donde obtenemos que el contrato y el convenio en sentido restringido son ESPECIES DEL GENERO CONVENIO, lo cual se puede apreciar mejor en el siguiente cuadro sinóptico:

| | | |
|---------------------|------------|---------------|
| | crea | |
| | transfiere | contrato |
| Convenio Lato Sensu | conserva | |
| | modifica | convenio |
| | extingue | stricto sensu |

(40) Ernesto Gutierrez y Gonzalez. Ob. Cit., Página 187

4. DEFINICION DE CONTRATO

Una vez que hemos estudiado lo que es un Convenio, el cual a su vez, se subdivide en Convenio en Estricto Sentido y en Contrato, veremos la definición de contrato. Contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones, el código civil en su artículo 1793 establece que "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

En los Estados Unidos Mexicanos, los dos principios básicos que fundamentan nuestro actual sistema político jurídico, son la LIBERTAD INDIVIDUAL Y LA PROPIEDAD PRIVADA, los cuales se encuentran consagrados en los primeros veintinueve artículos de nuestra Constitución Política.

La figura del contrato permite satisfacer toda clase de necesidades tanto meramente materiales, como espirituales y culturales y es a través de esta figura, la manera de poner en practica nuestros dos principios fundamentales.

Los contratos son factor de cambio social, son parte de ese cambio, están integrados a él y juntos marcan el rumbo de nuestra colectividad.

En los regímenes legales con derecho privado diferenciado, como el de México, existe una dualidad de legislaciones civiles y mercantiles, pero en esencia tienen en materia de obligaciones la misma naturaleza, ya que el Código de Comercio en su artículo 2o. establece: "A falta de disposiciones de este Código, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común."

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en la fracción IV del artículo 2o. establece: "Los actos y las operaciones a que se refiere el artículo anterior se rigen :

IV. Por el Derecho Común, declarandose aplicable en toda la República, para los fines de esta ley, el Código Civil del Distrito Federal".

A su vez el Código Civil que rige en el Distrito Federal; dispone que sus disposiciones obligan a todos los habitantes de la República, cuando se aplican como supletorias las leyes federales, en los casos en que la Federación fuere parte y cuando expresamente lo manda la ley. En esos casos las disposiciones del Código Civil no tienen carácter local; con toda propiedad puede decirse que están incorporadas, que forman parte de una ley federal y, por lo mismo, son obligatorias en toda la República.

A pesar de que existen dos materias separadas el Derecho Civil y el Derecho Mercantil, y cada una cuenta con un Código Civil y la otra con un Código de Comercio y múltiples leyes separadas; desgajadas de él no se puede negar que existe un nexo troncal que las une.

Después de lo expuesto en materia de obligaciones, yo considero que debería de unificarse el Derecho Civil y el Mercantil en un solo Código, ya que como lo exprese anteriormente no existe diferencia entre las obligaciones civiles y las mercantiles.

Existen actualmente legislaciones como la de Estados Unidos de América, o como la Inglesa donde no existen diferentes leyes que rigen las obligaciones mercantiles y las civiles. En Suiza existe un

Código Federal que rige ambas materias en forma unitaria, como lo dice Vivante, y en Italia existe un Código único.

5. EL CONTRATO COMO FUENTE ESPECIAL DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

El Código Civil para el Distrito Federal, en su Libro Cuarto denominado, De las Obligaciones regula seis fuentes especiales de las obligaciones que son:

1o. El contrato, regulado en los artículos 1792 al 1859 del Código Civil para el Distrito Federal vigente.

2o. La Declaración Unilateral de Voluntad, regulada por los artículos 1860 al 1881 del citado Código.

3o. El Enriquecimiento Ilegítimo, regulado por los artículos 1892 al 1895 de nuestro Código Civil.

4o. La Gestión de Negocios reglamentada por los artículos del 1896 al 1909.

5o. De las Obligaciones que nacen de las Actos ilícitos, establecidas en los artículos 1910 al 1934 del multicitado Código.

6o. Del Riesgo Profesional, contenido en los artículos 1935 al 1937 del Código Civil.

Nuestro Código Civil a semejanza del Código Suizo, considera al CONTRATO, como la mas importante fuente creadora de Derechos y Obligaciones, y la da como eje, como modelo de los principios generales aplicables por extensión a todo acto jurídico regulado o no en el Código Civil, estableciendo principios como lo establece el artículo 1858 que dice:

"Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de

los contratos por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento".

Y el artículo 1859 completa el sistema al preceptuar:

"Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a todos actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos".

De esas normas, se desprende este doble efecto, como lo establece Gutiérrez y González en su libro Derecho de las Obligaciones, en el apartado 162, que a la letra dice:

a) "La regulación que la ley hace del contrato, sirve también para regular toda clase de contratos que no estén expresamente reglamentados por el Código.

b) Además, las disposiciones sobre el contrato son aplicables a todos los convenios y actos jurídicos en general, en tanto que las normas que existen sobre el contrato no se opongan a la naturaleza propia de los demás actos a que se vayan a aplicar o a disposiciones especiales dictadas sobre los mismos".(41)

Pueden también regirse por las normas generales del contrato, actos que, aunque reglamentados o no en el Código no nacen de un acuerdo de voluntades.

(41) Ernesto Gutiérrez y González, Ob. Cit., Páginas 190 y 191

La doctrina considera que existen en los contratos elementos esenciales y elementos de validez, los cuales son a saber:

Elementos esenciales: Consentimiento y objeto, en algunos casos la solemnidad.

Elementos de Validez: Capacidad. Ausencia de Vicios, Formalidad y Licitud.

5. ELEMENTOS DE EXISTENCIA

El acto jurídico, de acuerdo al concepto que di en los apartados anteriores requiere para su formación de dos elementos básicos:

a) Una o más voluntades jurídicas.

b) Que esa o esas voluntades tengan como finalidad producir una consecuencia sancionada por el Derecho, esto es que se persiga un objeto, si no se dan estos dos elementos la voluntad o voluntades y el objeto no se podrá crear un acto jurídico.

Consentimiento: Es el acuerdo o concurso de dos o mas voluntades sobre la creación de efectos de Derecho y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior. En los convenios lato sensu, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar conservar o extinguir derechos y obligaciones. Todo consentimiento por tanto implica la manifestacion exterior de dos o más voluntades, y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico. Cuando el consentimiento no existe, falta al contrato un elemento esencial y, por tanto es inexistente.

Objeto: Desde el punto de vista doctrinario se distingue el objeto directo que es crear o transmitir obligaciones en los contratos, el objeto indirecto que es la conducta o el hecho que así mismo son el objeto directo de la obligación que engendra el contrato y también se considera por el Código Civil, la cosa material que la persona debe entregar como contenido del dar; el hecho como contenido del hacer que debe ser posible y lícito; y la abstención como contenido del no hacer. La falta de objeto, también trae como consecuencia la inexistencia del contrato.

Solemnidad: La solemnidad es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del acto. El efecto de esta forma, es darle existencia al acto jurídico, y así por el contrario ante su falta, por ministerio de la ley, la voluntad de los que pretendan contratar no produce los efectos deseados y su voluntad no alcanza el rango de acto jurídico, y se puede decir con la tesis clásica que el acto no existe. Hay diversas teorías al respecto, hay autores que dicen que no hay contratos solemnes en nuestra legislación civil, como Rafael Rojina Villegas, en su Compendio de Derecho Civil, tomo 1, pag. 139, o también podemos citar a Lozano Noriega Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México 1970, pag. 57, pero en determinados contratos, la ley exige una -y no otra diferente- manera específica y determinada de exteriorizar el consentimiento cubriéndolo o rodeándolo de ciertos y determinados elementos visibles o sensibles para que puedan producirse las

consecuencias de derecho previstas en la norma y por lo tanto el contrato es solemne, tal es el caso en Derecho Mexicano respecto de la prenda si en éste no consta la certeza de la fecha, no se genera el derecho real, por no surtir efectos en contra de terceros, por disposición expresa del artículo 2860. "Igual situación se presenta en el llamado mutuo subrogatorio: si éste no consta en título auténtico y en él se declara expresamente que el dinero prestado fue para pagar una deuda, no produce el efecto de subrogar al mutuante por ministerio de la ley en los derechos del acreedor a quien se cubrió su crédito con la cantidad mutuada, por disponerlo así expresamente el artículo 2059"(42).

6. ELEMENTOS DE VALIDEZ

10. Formalidad: Es el conjunto de elementos sensibles que revisten exteriormente a las conductas que tienden a la creación, transmisión, conservación, modificación y extinción de los derechos y obligaciones y cuya validez total o parcial depende en cierta medida de la observancia de esos elementos sensibles, según lo exija la organización jurídica. Dentro del campo de los contratos y atendiendo a la formalidad podemos clasificar a los contratos en:

Contrato consensual: Es el que se perfecciona y surte sus plenos efectos de derecho entre las partes y frente a terceros por el solo acuerdo de las voluntades, sin necesidad de que estas revistan forma alguna hablada o escrita específica prevista por la ley.

(42) Miguel Angel Zamora y Valencia, en su obra Contratos Civiles. 3a. Edición, México, 1989, página 54

Contrato formal: En él la voluntad de las partes por exigencia de la ley, debe externarse bajo cierta forma escrita que ella dispone, so pena de nulidad del acto.

Contrato solemne: Es en el que la voluntad de las partes debe externarse, pues es elemento de existencia del acto, en la forma solemne prevista por la ley.

2o. **Licitud:** Que el objeto, motivo o fin sean lícitos, para entender mejor este concepto estudiaremos a contrario sensu lo que es ilícito "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". Sobre este punto podemos decir que el objeto sea física y legalmente posible y en cuanto al fin o motivo que este sea legal, es decir que la finalidad que se persiga con la conducta sea lícito.

3o. **Capacidad:** La capacidad es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones y hacerlos valer. La capacidad puede ser de dos formas: Capacidad de Goce es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones. Y Capacidad de Ejercicio supone la posibilidad jurídica en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos, de celebrar en nombre propio actos jurídicos, de contraer y cumplir sus obligaciones y de ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales. Es necesario que la persona sea capaz jurídicamente hablando, para poder celebrar contratos.

4o. **Ausencia de Vicios:** En nuestro Sistema Jurídico Mexicano, no existe unanimidad doctrinal en cuanto a la enumeración

de los vicios de la voluntad, y que de acuerdo a nuestro Código Civil existen cuatro vicios de la voluntad y que son: Error, lesión violencia y dolo. Pero existen otros autores como Borja Soriano Manuel quien empleando la terminología del artículo 1109 del Código de Napoleón, estudia como vicios: Error, violencia y dolo. Otros autores como Ernesto Gutierrez y Gonzalez enumeran como vicios de la voluntad: Error, violencia, lesión y reticencia y el maestro Treviño García, enumeran como vicios de la voluntad: Error, dolo, mala fe, violencia, e indica que algunos autores agregan la lesión.

Para los efectos del presente trabajo, explicare lo que es un vicio de la voluntad y enumerare los que yo considero como vicios de la voluntad.

Vicios de la voluntad son aquellas circunstancias especiales o particulares que sin suprimir un acto jurídico o un contrato lo dañan nulificando temporalmente sus efectos, y cuando estas afectan alguno de los elementos de existencia del contrato lo dejan inexistente y podemos enumerar:

Error: Es el conocimiento inexacto de la realidad consistente en creer cierto lo que es falso y falso lo que es cierto. Si la falta de conocimiento entre la realidad y el motivo determinante de la voluntad del sujeto recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad misma de la cosa como objeto del contrato, técnicamente no puede ser considerada como un vicio, sino como una falta de consentimiento ya que las voluntades no serian coincidentes en los terminos previstos por la norma jurídica, para

formar un consentimiento, y al faltar este, por uno de sus elementos de existencia, se convertiría en un contrato inexistente

Dolo: El concepto de Dolo lo proporciona el artículo 1915 del Código Civil, estableciendo que dolo es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes. El dolo supone una intención de dañar o engañar.

Lesión: Es el perjuicio que sufre una persona en su patrimonio, por estar en un estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria, en la celebración de un contrato, consistente en proporcionar al otro contratante un lucro excesivo en relación a lo que el por su parte se obliga. De lo que se desprende que la lesión debe entenderse como una protección efectiva a las clases desprotegidas del país en los diferentes contratos y en especial en los de compraventa, arrendamiento, mutuo y de garantía donde se presenta este problema en forma indiscriminada.

Violencia: El artículo 1819 del Código Civil nos da el concepto. "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

A continuación propondré una definición de contrato tomando en cuenta al contrato como acto jurídico y como norma jurídica individualizada.

9. DEFINICION DE CONTRATO. PROPUESTA POR EL SUSTENTANTE

El contrato es el acuerdo de dos o mas voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, el cual una vez perfeccionado, crea una norma juridica para las partes.

Del concepto antes expuesto, se desprende que para que nazca y exista un contrato se requiere:

- a) Consentimiento
- b) Objeto
- c) Solemnidad en algunos casos
- d) Perfeccionamiento
- e) El reconocimiento del contrato, como norma juridica para las partes.

A continuación explicare cada uno de estos elementos:

a) **Consentimiento:** Es el acuerdo o concurso de dos o mas voluntades sobre la creación de efectos de Derecho y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior. En los convenios lato sensu, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar conservar o extinguir derechos y obligaciones. Todo consentimiento por tanto implica la manifestación exterior de dos o más voluntades, y su acuerdo sobre un punto de interes juridico. Cuando el consentimiento no existe, falta al contrato un elemento esencial y, por tanto es inexistente.

b) **Objeto:** Desde el punto de vista doctrinario se distingue el objeto directo que es crear o transmitir obligaciones en los contratos, y el objeto indirecto que es la cosa, la conducta o el

hecho que así mismo son el objeto directo de la obligación que engendra el contrato. La falta de objeto, también trae como consecuencia la inexistencia del contrato.

c) Solemnidad: La solemnidad es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del acto. El efecto de esta forma, es darle existencia al acto jurídico, y así por el contrario ante su falta, por ministerio de la ley, la voluntad de los que pretendan contratar no produce los efectos deseados y su voluntad no alcanza el rango de acto jurídico, y se puede decir con la tesis clásica que el acto no existe.

d) Perfeccionamiento: A esta figura la equiparo en el concepto que me permití externar, a los elementos de validez, que hace referencia la doctrina, es decir que el contrato se realice, sin violar a los cuatro elementos que son:

Capacidad, ausencia de vicios, licitud y formalidad, los cuales ya se estudiaron, pero una vez que el acto existe y que se ha perfeccionado empieza a surtir plenamente sus efectos obligando a las partes y la ley reconoce al contrato que se realizó.

e) El reconocimiento del contrato como norma jurídica para las partes: Como último elemento propongo el reconocimiento del contrato como norma jurídica para las partes, el cual se lleva a cabo con la firma misma del contrato o con la aceptación por parte de las mismas, es decir las partes que intervinieron en el contrato tienen el deber jurídico de acatar lo pactado, otorgándole el valor de una norma jurídica al contrato, e incluso se puede hacer valer ante

terceros los cuales también tienen la obligación de cumplir con la norma jurídica creada. Pueden existir sanciones para las partes, como lo establece una norma jurídica y sanciones morales por violar el espíritu de una norma.

CAPITULO CUARTO :

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

- 1. DEFINICION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**
- 2. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**
- 3. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA**
- 4. CLAUSULAS ESPECIALES EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA**

1. DEFINICION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Sin lugar a dudas, la compraventa es el contrato que tiene mayor importancia entre los contratos translativos de dominio ya que se nos presenta como modelo que habrán de seguir los de su clase. Constituye la más importante forma de adquirir la riqueza, superando a la herencia, prescripción positiva, y es la fuente más rica de obligaciones ya que siguiendo la observación de Colin y Capitant, "si bien no todo el mundo vende, puede decirse con verdad que todo el mundo compra" agregándose que aproximadamente el 70% de los actos jurídicos de la vida del hombre se reducen a comprar y a vender.

Existen diversos autores quienes han definido a la compraventa en los términos del artículo 2248 de nuestro Código Civil entre ellos Ramón Sanchez Meda (43), Leopoldo Aguilar Carbajal (44), Francisco Lozano Noriega (45), este último con la diferencia que tratándose de derechos, no se transmite su propiedad sino su titularidad. Nuestro Código Civil vigente no define la compraventa, sino únicamente nos dice cuando la hay: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga 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).

(43) Ramón Sanchez Meda, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S.A. Séptima Edición, México 1984, página 113.

(44) Leopoldo Aguilar Carbajal, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, Segunda Edición, México, 1977, página 75.

(45) Francisco Lozano Noriega, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Tercera Edición, México 1982, página 97.

Para los efectos de la presente tesis la definición que del contrato de compraventa nos da el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, es a mi manera de ver la más apropiada con una ligera salvedad, que escribiré al final de la misma, "El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio, respecto de los bienes que sean materia del contrato" (46). La única salvedad es que en la parte final de la definición, se debió agregar "respecto de los bienes y derechos que sean materia del contrato".

En conclusión el contrato de compraventa es en nuestro Derecho un contrato traslativo de dominio, ya que como nuestro Código lo establece en los artículos 2014 y 2015, que a la letra dicen: Artículo 2014.- En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del registro Público.

Artículo 2015.- En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

(46) Miguel Angel Zamora y Valencia, Ob. Cit., páginas 75 y 76

2. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Existen dos tipos de elementos en este contrato al igual que en otros, los cuales son distintos y son: Elementos esenciales y elementos de validez, los elementos esenciales son el consentimiento y el objeto. En la compraventa es absolutamente necesario, para desprender múltiples consecuencias, diferenciar los elementos esenciales de los de validez, en la actualidad, gracias a la influencia del Código de Napoleón al mezclar tales elementos, han tenido consecuencias en la doctrina y así encontramos autores que confunden en su exposición los elementos esenciales y los de validez, a continuación estudiaremos lo que son elementos esenciales.

"El consentimiento en la compraventa se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de voluntad en este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no hay compraventa"(47).

Puede 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. También se presenta un segundo caso de ausencia del consentimiento, cuando haya error sobre la identidad del objeto, de tal manera que una parte cree vender una cosa y la otra comprar una semejante.

(47) Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Editorial Porrúa S.A., 17a. Edición, Mexico, 1986, página 70

La falta del consentimiento ocurrida por error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto, origina la inexistencia de la compraventa, con sus características clásicas, es decir, no se producen efectos jurídicos; en cualquier tiempo puede invocarse dicha inexistencia, todo interesado tiene posibilidad jurídica de hacerla valer, y no se requiere declaración judicial para constituiría, la cual será declarativa y no constitutiva.

El segundo elemento esencial o de existencia de la compraventa es el objeto, el cual a su vez se divide en, objeto directo y objeto indirecto. El objeto directo de la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra, el objeto directo siempre tendrá que ser una conducta humana, por lo tanto, en las obligaciones de dar, la conducta consiste en transmitir o en pagar.

El objeto indirecto del contrato que es el objeto directo de la obligación, en la compraventa están constituidos 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, y en ese caso el contrato es inexistente por la falta de alguno de sus objetos indirectos. Ya no hay correlatividad entre el consentimiento y los objetos indirectos, y por esto en la práctica se analizan los casos de inexistencia cuando la cosa es imposible física o jurídicamente, o bien, cuando el precio no existe"(48).

La cosa objeto del contrato de compraventa debe existir en la naturaleza, o ser susceptible de existir cuando se

(48) Rafael Rojina Villegas, Ob. Cit., página 72

trate de cosas futuras, ser determinable, y estar en el comercio es inexistente por consiguiente, la compraventa que se refiere a cosas que no existan y que no puedan llegar a existir, también la que se refiera a cosas que no estén en el comercio, y que no sean determinadas o determinable en cuanto a su especie, esto es, que atienda a los siguientes datos: género, cantidad, calidad, peso o medida, como lo establece el artículo 1825 del Código Civil vigente.

La cosa también debe ser jurídicamente posible esto quiere decir que la cosa no haya perecido, esto es que no se destruya, que no quede fuera del comercio, cuando la cosa se haya perdido, y cuando teniendo ese conocimiento, hay una imposibilidad material de recuperarla, lo cual está estipulado en el artículo 2021 de nuestro Código Civil vigente.

Respecto del segundo objeto, el precio, debe ser cierto y en dinero. Cierta significa que debe ser preciso, exacto en matemática, a fin de que el comprador conozca sin duda alguna lo que ha de erogar para adquirir la cosa o el derecho. El precio, además, debe ser en dinero. Si no se especifica en numerario, la compraventa admite el pago del precio en una operación mixta: cuando la mitad del precio o más sea en dinero y el restante con el valor de otros bienes, el contrato será de compraventa. El precio también puede ser fijado por un tercero si así lo han aceptado las partes y podrán aceptarlo o rechazarlo según convenga.

Suele agregarse que, además de cierto y en dinero, el precio sea justo y verdadero. En el primer caso, si el precio es desproporcionado e injusto, nuestra ley lo cataloga como lesivo y será causa de anulación por parte de quien se ha abusado.

Así mismo, si el precio es simulado, es decir no existe y así ya sea para disimular una donación o fijando un precio irrisorio para evadir la acción fiscal, caso que será nulo por ilícita esta operación.

En cuanto a los elementos de validez de la compraventa que ya expuse en el capítulo tercero, solo cabe mencionar la capacidad y la forma, ya que en cuanto a la ausencia de vicios como ya lo explique se requiere que la voluntad se exprese libre y conscientemente. En cuanto a la licitud en el objeto, motivo y fin del contrato, se aplican las reglas generales, es decir que vaya de acuerdo a las leyes de orden público y las buenas costumbres que ya expuse en su oportunidad.

En lo que se refiere a la capacidad, nos referimos a dos problemas especiales que presenta este elemento en la compraventa:

- a) Requisitos para ciertas adquisiciones y
- b) Prohibiciones especiales para comprar en ciertos casos.

Referente al primer problema el extranjero que desee adquirir inmuebles en México debe cumplir con el requisito que le señala el artículo 27 de nuestra Carta Magna, y que consiste en síntesis, en convenir ante la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como mexicano respecto de dichos bienes y el no invocar la protección de su gobierno. Asimismo, los propios gobiernos extranjeros necesitan permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir bienes inmuebles destinados a sus embajadas.

En cuanto al segundo elemento a que me referí, que es la forma, en los contratos de compraventa 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 compraventa 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 compraventa de bienes muebles sea un contrato consensual, en oposición a formal.

"Los contratos de compraventa respecto de bienes inmuebles, en cambio son formales, en virtud de que la ley siempre exige un formalidad determinada e impuesta para su validez. El principio general respecto a la forma en los contratos de compraventa de inmuebles es que deben constar en escritura pública (2320), con las excepciones siguientes: A) Si el valor convencional no excede de quinientos pesos, el contrato de compraventa respecto de bienes inmuebles, puede celebrarse en escrito privado ante dos testigos y ratificadas las firmas de otorgantes y testigos ante Notario, ante Juez de Paz o ante el Registro Público de la Propiedad (2317). El artículo 73 de la 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 ni la ley citada ni el código civil exigen que se practique dicho avalúo, así es que por regla debe celebrarse en escritura pública, pero si el valor no excede de quinientos pesos o en el

avalúo no se excede de treinta mil pesos el contrato puede celebrarse en escritura privada ante dos testigos y ratificadas las firmas en la forma señalada.

B) Si el contrato lo celebra el Departamento del Distrito Federal como vendedor, respecto de terreno o casa para la constitución del patrimonio familia 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 ratificación de firmas (2317); y

C) Respecto de bienes inmuebles que estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad, cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, si la compraventa se celebra al contado, puede otorgarse mediante "endoso" 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 del las firmas y de 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."(49)

(49) Miguel Angel Zamora y Valencia. Ob. Cit., páginas 81 y 82

3. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Los contratos en general se pueden clasificar desde muy diversos puntos de vista, atendiendo a su función, a su fin, o a su territorio, etc.. de hay, que, el contrato de compraventa es un contrato principal(50), porque no se requiere para su existencia y validez de una obligación o de un contrato válidos, previamente existentes; es bilateral porque engendra obligaciones y derechos para ambas partes; oneroso, porque produce provechos y gravámenes tanto para el vendedor, como para el comprador; generalmente conmutativo, porque las prestaciones de las partes son ciertas y conocidas desde la celebración del contrato; ocasionalmente aleatorio, cuando las prestaciones de alguna de las partes no son ciertas y conocidas en el momento de la celebración del contrato, sino que dependen de circunstancias posteriores, como es el caso de la compraventa de esperanza; formal, cuando el objeto indirecto es un bien inmueble y consensual, cuando es mueble; consensual en oposición a real, porque no se requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento; generalmente instantáneo, porque las obligaciones de las partes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto y por excepción de tracto sucesivo, como es el caso de la compraventa por suministro, en que las prestaciones de las partes se ejecutan o cumplen, por necesidad, en un lapso determinado; y nominado por la regulación amplia que la ley le da.(51)

(50) Rafael Rojina Villegas, Ob. Cit., páginas 64 a 69

(51) Miguél Angel Zamora y Valencia, Ob. Cit., página 78

4. CLAUSULAS ESPECIALES EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA

Nuestro Código Civil en el capítulo VII, Título Segundo, de la Segunda parte del Libro Cuarto, contiene lo que yo llamo cláusulas especiales en los contratos de compraventa, pero el Código lo denomina, "De Algunas modalidades del contrato de compraventa", y como su nombre lo dice se estudian sólo algunas modalidades del contrato de compraventa, las cuales pueden ser infinitas basadas en el sistema de la autonomía de la voluntad y respetando los principios básicos de la libertad contractual que son: "En la elaboración de los contratos las partes, de común acuerdo, deben discutir libremente su clausulado y no dejar su elaboración al arbitrio de una sola (1797); se deben respetar las disposiciones legales de carácter imperativo (6 y 8); no se puede desnaturalizar un contrato cambiando o suprimiendo sus efectos o finalidades jurídicas o económicas (1794 y 1839); no pueden convenir sobre negocios carentes o no merecedores de tutela jurídica (16, 830, 840, 1795 fracción III y 2225) y el contratante económica, social o culturalmente fuerte, no debe prevalecer de su situación en perjuicio del débil (17)." (52)

Por otra parte, los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a los requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su

(52) Los principios asentados corresponden a los cinco significados de la libertad contractual que se mencionan en el libro de Francisco Messineo, *Doctrina General del Contrato*, tomo I, traducción R.O. Fontanarrosa, S. Sentís Melendo y M. Volterra, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 1952

naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y terminos permitidos por la ley. Tal como lo establece el artículo 1839 del Código Civil.

A continuación estudiaremos los pactos que establecen modificaciones a las obligaciones normales o comunes a los efectos emanados de contrato de compraventa y que regula nuestro Código Civil vigente.

A) COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Indudablemente, la de mayor importancia en nuestro medio por su frecuente empleo, Esta operación está sujeta a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa vendida será transferida al comprador, sólo en caso de que este realice el acontecimiento futuro e incierto de pagar la totalidad del precio, que generalmente se acepta en pagos parciales. El artículo 2312 permite al vendedor reservarse la propiedad hasta que esta condición se cumpla. Esta modalidad tiene una ventaja para el comprador éste puede tener y usar la cosa, con la limitación, de que no puede obviamente disponer de ella. Mientras está en su poder será considerado como arrendatario de la cosa. A su vez, el vendedor, mientras no se cumpla el plazo para el pago, no podrá enajenar dicho bien (2312). En caso de incumplimiento, la ley previene que al vendedor y al comprador deberán restituirse las prestaciones que se hayan hecho, pero el vendedor tendrá el derecho a que se le pague renta por el uso del bien, además, una indemnización por el deterioro que haya sufrido. Ambos quedan sujetos a juicio de peritos. Por su

parte el comprador tiene derecho al pago de intereses legales sobre la cantidad que haya pagado como parte del precio (2311).

B) COMPRAVENTA EN ABONOS

Esta modalidad consiste en que el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas, pero la propiedad ya es transmitida desde el momento de celebrar el contrato. Puede decirse que es semejante a la modalidad anterior, sólo que en este el vendedor no se reserva el dominio. Podría llamarse venta en abonos sin reserva de dominio. Generalmente se combina con el pacto llamado comisorio, es decir, con una cláusula en la que se prevea la rescisión por incumplimiento, lo que le da derecho al vendedor de recobrar la cosa si no se le paga el precio. Es importante subrayar que en la venta en abonos el comprador puede legítimamente disponer de la cosa, puesto que es suya.

C) COMPRAVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA

Es válido el pacto en que se estipula que en el caso de venta del bien cuya propiedad se acaba de transmitir, el mismo vendedor será preferido en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador. El comprador que ha adquirido la cosa y posteriormente desee venderla tendrá la obligación de avisarle a su vendedor de manera fehaciente lo que otros le ofrezcan por esa cosa y, para que se pueda aprovechar esa preferencia, deberá ejercitar su derecho dentro del término de tres días, si la cosa es bien mueble, y dentro de diez si es inmueble.

Se trata de un derecho sujeto a caducidad, es decir, que si no se ejerce en tiempo se pierde irremisiblemente, por otra

parte, se caracteriza por ser personalísimo, pues no es transmisible por herencia ni por cesión de derechos; solamente el vendedor es el derecho habiente (2304, 2305, 2306 y 2307).

D) COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA.

Esta modalidad representa una excepción en nuestro derecho, puesto que establece una incapacidad especial para determinada persona, por contrato, y que no provenga de la ley. Es lícito insertar una cláusula en el contrato de compraventa que estipule que la cosa comprada no sea vendida a determinada persona; pero, por supuesto, es nula la que estipule que no se podrá vender a persona alguna (2301). La disposición es lógica, pues si fuera válido no poder vender lo suyo a ninguna persona, se destruirá el concepto y la naturaleza de la propiedad.

Se trata de una obligación de no hacer. La prohibición que encierra esta cláusula es que no se celebre un acto jurídico con alguien en particular.

Recordemos que el artículo 2028 establece: "El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa quedará sujeto al pago de daños y perjuicios que por ello se le han causado. Esta disposición descarta la posibilidad de anular la venta que se haga a la persona prohibida. Tan solo tendrá que indemnizar al agraviado.

E) COMPRAVENTA DE ESPERANZA Y DE COSA FUTURA

En realidad esta modalidad presenta dos operaciones jurídicas distintas: a) Compraventa de esperanza y b) Compra de cosas futuras.

La compraventa de esperanza la regula el artículo 2792 que dice así: "Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir o bien, los productos inciertos de un hecho, que pueden estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados".

Como se lee, la compra de esperanza se limita a los frutos y productos de una cosa.

En cambio, la compra de cosa futura la regula el artículo 2309 del citado ordenamiento que dice: "Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza".

Hemos subrayado la palabra "cosas" porque se refiere a la cosa misma, no sólo a los frutos que produzca, como en la esperanza. En síntesis: La compraventa de esperanza se refiere a los frutos o productos; la de cosa futura, a la cosa misma, es decir al objeto indirecto.

Ahora bien, para ambas operaciones es aplicable que el comprador se arriesga a que esos frutos o bien la cosa no llegue a existir y sin embargo, el vendedor tiene derecho al precio. El lector tendrá sobrada razón al sorprenderse ante esta disposición, y es que en efecto, desde un punto de vista estrictamente jurídico provoca un verdadero problema de derecho, porque, en teoría, el

contrato debe ser inexistente por falta de objeto y, además, si no existe, ¿por qué produce la obligación al comprador de pagar el precio? Como ya se ha dicho, este contrato es aleatorio, es decir se desconocen las pérdidas y ganancias la momento de celebrarlo y esta sería la única razón para incorporar a nuestro derecho la modalidad que se comenta, lo cierto es que nuestro Código admite un contrato en el que desde el principio se acepta que el objeto no llegue a existir. El maestro Rojina Villegas concluye "Se esta reconociendo la validez de un negocio jurídico inexistente".

F) COMPRAVENTA A VISTAS

Es la que versa sobre cosas que se pueden gustar, pesar o medir, pero produce sus efectos hasta que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos, dice el artículo 2257. Podemos hacer una distinción respecto a estos verbos; cuando la ley se refiere a "gustar" estamos en presencia de un hecho puramente subjetivo que le corresponde únicamente al comprador, y esto es fácil de entender; sólo es él quien decide si le a gustado tal vino o tal comestible, y mientras no lo exprese así, no existirá el consentimiento. Pero en cambio, cuando sólo queda pendiente "pesar" o "medir" estas operaciones le incumben tanto al comprador como al vendedor, porque son situaciones objetivas. De la primera podriamos decir que es compraventa con reserva de gustar y de las segundas, la comprobación de que den en el peso y la medida previamente concertados. Se ha dicho también que es un contrato sujeto a condición suspensiva; el nacimiento de las obligaciones dependen del acontecimiento futuro e incierto de que al comprador le guste lo

probado para que se perfeccione el contrato, y dependerá que pese o mida lo acordado.

G) COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS

Existe esta modalidad cuando las partes se ponen de acuerdo, no respecto del objeto mismo, sino únicamente sobre una parte de él, desprendida, conocida como "muestra", trozo o porción de un género, producto o mercancía; o bien sobre su descripción, precisando todas sus circunstancias, requisitos, atributos y datos que pueden identificarlo. Además de poder contratar sobre una parte desprendida del objeto, podrá utilizarse una unidad, un objeto entero como muestra de todas las demás, como acontece al comprar tornillos y tratándose de otros bienes basta con una muestra para poder contratar.

Nuestro Código Civil recoge esta figura que antes ya la regulaba el Código de Comercio en sus artículos 373 y 374. La ley civil dispone que es permitida la compra sobre muestras, agregando que en caso de desavenencia entre las partes, será el dictamen pericial el que resuelve sobre la conformidad o inconvinción de los artículos que sirvieron como base al contrato (2258). En caso de que el objeto no sea conforme a la muestra, el contrato no es inexistente, sino simplemente habrá incumplimiento por parte del vendedor con todas las responsabilidades que esto le acarree. El comprador en este caso podrá exigir judicialmente la entrega de las cosas, o bien el pago de los daños y perjuicios con la devolución del precio.

H) COMPRAVENTA POR ACERVO Y A LA VISTA

Es la compraventa que tiene por objeto un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, ya sean de la misma especie y calidad o bien de especies y calidades distintas, es un conjunto, un montón, o un grupo de cosas diversas. Las que pueden estar en un recipiente, vasija, camión, bodega, etc., y el vendedor ofrece ese conjunto en determinado precio, y, tan pronto como los contratantes se avengan en ese precio, se entenderá realizada la venta y el comprador no podrá alegar que en el acervo no encontró la cantidad, peso, o medida que el calculaba, previene el artículo 2259, porque precisamente es "a vistas". Aún cuando el acervo contenga cosas que se puedan gustar, pesar o medir, no tendrá ninguna relevancia que son se gusten o midan o pesen. En el caso de que el vendedor ponga a la vista cosas homogéneas ocultando las de menor calidad o clase inferior, el comprador tendrá derecho a rescindir el contrato (2260).

I) VENTA JUDICIAL

Más que una modalidad, pertenece al procedimiento del cumplimiento forzoso y nos limitamos a consignar que no existe contrato en el sentido de libre voluntad de la cosa y, generalmente en contra de su voluntad. Es el juez, quien substituyendo la voluntad del vendedor, firmará el documento justificativo para que el comprador compruebe la propiedad de los bienes que ha adquirido en remate y en pública subasta, y que previamente habían sido embargados a un deudor incumplido, siguiendo las reglas que para este efecto están previstas en el Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal.

CAPITULO QUINTO

OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR:
 - A. Transferir la propiedad de la cosa vendida
 - B. Conservar y custodiar la cosa vendida
 - C. Entregar al comprador la cosa vendida
 - D. Garantizar las calidades de la cosa vendida
 - E. Prestar la evicción
 - F. Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro

2. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR
 - A. Pagar el precio convenido
 - B. Recibir la cosa
 - C. Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro

1. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Siendo el contrato de compraventa un contrato bilateral, impone al vendedor y al comprador obligaciones recíprocas entre las que podemos enumerar:

A. TRANSFERIR LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA:

La transmisión de propiedad, constituye una obligación por parte del vendedor, ya que uno de los efectos más importantes, del contrato de compraventa es precisamente el transmitir la propiedad, tal y como se desprende de la definición de la compraventa establecido en el artículo 2248 de nuestro Código Civil. "Habrà compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero". La mayoría de los autores están de acuerdo en que esta es una obligación a cargo del vendedor (53), pero existen otros autores como el Lic. Miguel Angel Zamora y Valencia, quienes consideran que la transmisión de la propiedad no es una obligación para el vendedor sino que esta se desprende como efecto mismo del contrato, ya que como lo establecen los artículos 2014 "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público".

(53) Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa S.A., Tomo VI, Volumen I, 4a. Ed., México, 1981, página 257

-Francisco Lozano Noriega, Contratos, Edit. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., 3a. Edición, México, 1982 página 156

-Ramón Sanchez Medal, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa S.A., 7a. Edición, México, 1984, página 139

El artículo 2015 del citado Código establece "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor".

Los argumentos para quienes consideran que la transmisión de la propiedad no es una obligación del comprador se basan en esos artículos citados, y dicen que la traslación de la propiedad se opera por ministerio de ley, sin requerir ninguna acción del vendedor y por lo tanto sin posibilidad de incumplimiento por su parte.

En cuanto al segundo supuesto argumentan, no quiere decir que sea una obligación del vendedor, ya que cuando se individualizan los bienes, es decir, que se hagan ciertas y determinadas las especies se verificara la traslación de la propiedad. Cabe aclarar que en ocasiones el vendedor no es dueño de la cosa vendida y por lo tanto no puede transmitir la propiedad sin la anuencia del propietario, de hay que sea una obligación para el vendedor el transmitir la propiedad, ya que si no, no respondería del saneamiento ni de daños y perjuicios causados por esa venta ficticia que a la vez sería inexistente.

B. CONSERVAR Y CUSTODIAR LA COSA HASTA LA ENTREGA

Esta obligación del vendedor no viene expresamente reglamentada en el artículo 2263, pero se desprende ya que el contrato de compraventa es consensual en oposición a real, lo que

significa que se perfecciona por el consentimiento de las partes sin necesidad de tradición, por lo que puede existir un contrato de compraventa donde no se entregue la cosa al momento de su celebración, y es en ese supuesto donde nace la necesidad de conservar la cosa mientras se entrega. De la lectura de otros preceptos como son los artículos 2284 y 2292 que a la letra dicen "... Desde el momento que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario".

Y el otro precepto del Código establece "Si el comprador se constituyó 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".

Para nosotros nos dice Rejina Villegas deben distinguirse dos etapas: "La primera comprende la época anterior al momento en que el comprador se constituya en mora de recibir, durante la cual el vendedor deberá observar esa diligencia media a que nos referíamos, que en el lenguaje del código significa tener cuidado ordinario de conservar la cosa, incurriendo en culpa leve de no proceder en esa forma: la segunda etapa se inicia en el momento en el que el comprador se reusa injustificadamente a recibir la cosa, es decir, incurre en mora. En esta segunda etapa, el vendedor queda descargado del cuidado ordinario de conservar lo vendido y sólo responde del dolo o de la culpa grave, lo que claramente nos esta

indicando que se exige sólo la diligencia mínima del hombre común y corriente"(54).

Además, en el cumplimiento de esta obligación de custodia o de conservación material y jurídica de la cosa o derecho vendido, responde el vendedor "En la conservación del depósito responderá el depositario de los menoscabos, daños y perjuicios que sufrieren por su malicia o negligencia", como lo establece la parte final del artículo 2522, presumiéndose que la pérdida o deterioro que sufra la cosa fueron por culpa del mismo vendedor salvo prueba en contrario.

C. ENTREGAR AL COMPRADOR LA COSA VENDIDA

Esta obligación está consignada expresamente en los artículos del 2283 al 2292 del Código Civil vigente.

Puede considerarse que la razón de ser y motivo determinante y primordial de este contrato, es que el comprador obtenga la posesión de la cosa objeto del contrato, para que este en posibilidad efectiva de usar y gozar de ella, haciendo ejercicio así de sus derechos de propietario, aun cuando lo haga con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes.

De acuerdo al artículo 2284 existen varias formas de realizar la entrega de la cosa.

La real o normal, que es la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega de un título si se trata de un derecho.

(54) Rafael Rojas Villegas, Ob. Cit., página 118

Hay entrega jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Por último, desde que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá las obligaciones de un depositario.

Para los efectos legales la entrega real jurídica o virtual produce la consecuencia muy importante de tener por individualizada la cosa vendida a efecto de que se transmita el dominio. Las distintas formas de entrega que venimos analizando sirven de base para llegar a soluciones correctas en el importante problema de los riesgos. "De lo expuesto se desprende que para los dos tipos de enajenaciones (sobre cosas ciertas y determinadas o sobre bienes fungibles o genéricos) es cierto el principio de que la cosa perece para su dueño, sólo que en el primer caso (cosa cierta) el dueño es el comprador o adquirente y, en el segundo caso (géneros), el dueño es el enajenante, antes de la entrega real jurídica o virtual"(55).

Puede válidamente celebrarse un contrato de compraventa sin 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 suple esta falta de acuerdo señalando cómo, donde y cuando debe cumplir esta obligación (2249).

a) El lugar. Si no se convino nada al respecto, el

(55) Rafael Rojina Villegas, Ob. Cit., página 121

vendedor debe entregar la cosa en el lugar en que ésta se encontraba al momento en que se perfecciono el contrato (2291).

b) El tiempo. A falta de estipulación al respecto, el vendedor está obligado a entregar la cosa cuando reciba el precio o cuando se lo solicite el comprador, ya que si el vendedor la conserva sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario, y el depositario tiene la obligación de entregar la cosa al momento en que se lo pida el depositante. Esto sin aguardar treinta días a la interpelación que se haga, ya que en este caso no se aplica la disposición general en materia de obligaciones, por existir las disposiciones especiales contenidas en los artículos 2284, 2286, 2294 y 2516.

c) El modo. El vendedor debe entregar precisamente la cosa materia del contrato y no está obligado el comprador a recibir otra aunque la que se pretenda entregarle sea de mayor valor (2012) y la debe entregar en el estado en que se hallaba al perfeccionamiento del contrato con todos los frutos producidos desde ese momento y con los rendimientos, acciones y títulos de la misma cosa. Respecto de bienes inmuebles si se designaron los linderos, el vendedor debe entregar todo 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 hubiere falta o exceso (2261).

D. GARANTIZAR LAS CALIDADES DE LA COSA VENDIDA

Esta obligación la consigna el artículo 2283, fracción II del Código Civil y obliga al vendedor a responder por los vicios ocultos o defectos ocultos de la cosa vendida. Esto es, debe garantizar una posesión pacífica y útil de la cosa. Por pacífica debe entenderse que el comprador no sea perturbado jurídicamente ni desposeído de la cosa por otro que pruebe mejor derecho, como pueden ser: De la enajenación de cosa ajena y De los gravámenes ocultos, pues puede enajenar una cosa embargada, dada en prenda, hipoteca, anticresis o gravada con usufructo, uso, habitación, servidumbre, y esos gravámenes pueden ser ocultos.

Por posesión útil de la cosa debe entenderse que la cosa este exenta de vicios ocultos que sirva para lo que debe servir de acuerdo a su naturaleza. "Por vicios o defectos de la cosa, deben entenderse aquellas características que hacen una cosa impropia para el uso a que naturalmente está destinada o al 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 esté a la vista, que no lo conozca el comprador y que exista en el momento de la celebración del contrato"(56). Vicio oculto es la reducción o falta de una buena calidad de una cosa, que no se aprecia a simple vista y que la vuelve total o parcialmente inútil para su adquirente"(57).

Si tales vicios están a la vista, si se dan con posterioridad a la celebración del contrato o si los conoce el

(56) Miguel Angel Zamora y Valencia, Ob. Cit., página 94

(57) Ernesto Gutierrez y Gonzalez, Ob. Cit., página 557

comprador o los debe conocer por ser un perito en razón de su profesión u oficio, no responde de ellos el vendedor (2143).

El vendedor tiene dos acciones en este caso:

- a) La acción rescisoria, llamada redhibitoria con el pago de daños y perjuicios. Y
- b) La de reducción del precio, llamada también estimatoria o quanti minoris.

E. PRESTAR LA EVICCIÓN

"Hay evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente de la cosa, por virtud de un derecho de tercero reconocido en sentencia ejecutoriada y anterior a la enajenación. Por consiguiente la evicción supone:

- a) Que haya habido una enajenación y, por lo tanto, sólo se da en las obligaciones de dar traslativas de dominio.
- b) Que con anterioridad a la enajenación, un tercero sea propietario de la cosa, es decir que se enajene un bien ajeno.
- c) Que ese tercero obtenga sentencia que cause ejecutoria, en la que se reconozca su derecho de reivindicar la cosa.
- d) Que el adquirente sea privado de la misma en forma total o parcial, por virtud de aquel derecho reconocido en sentencia ejecutoriada y que sea anterior a la enajenación.

Todos estos requisitos quedan especialmente determinados en la definición que nos da el Código en el artículo 2119: "Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria.

en razón a algún derecho anterior a la adquisición".(58)

Cuando se priva al comprador de un bien adquirido por evicción, se debe determinar como lo establece el código si hay buena o mala fe, y al efecto el artículo 2125 de nuestro código civil vigente establece: "Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

- I. El precio íntegro que recibió por la cosa;
- II. Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente;
- III. Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento.
- IV. El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe."

Para el caso de mala fe, previene el artículo 2127: "Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

- I. Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción;
- II. Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias de mero placer que haya hecho en la cosa;
- III. Pagará los daños y perjuicios."(59)

(58) Rafael Rojina Villegas. Ob. Cit., página 134
 (59) Rafael Rojina Villegas. Ob. Cit., páginas 135 y 136

Puede renunciarse expresamente al saneamiento para el caso de evicción y esta renuncia tiene dos interpretaciones en el derecho, según los términos en que se haga. La primera es lisa y llana, se entiende que no se renuncia al precio sino solo a las prestaciones accesorias, y esto implica que la renuncia al saneamiento no es al precio sino a los daños y perjuicios y gastos accesorios provenientes de la evicción. La segunda es la renuncia, aceptando el riesgo en caso de evicción, en ese caso el comprador no tendrá derecho ni a la devolución del precio. Al respecto el artículo 2140 establece: "El que enajena no responde por la evicción:

- I. Si así se hubiere convenido;
- II. En el caso del artículo 2123;
- III. Si conociendo el que adquiere el derecho del que entable la evicción, lo hubiera ocultado dolosamente al que enajena:
- IV. Si la evicción procede de una cosa posterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto;
- V. Si el adquirente no cumple lo prevenido en el artículo 2124;
- VI. Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen, el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajena;
- VII. Si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente."

En conclusión la evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido por título oneroso, o sea el abandono que dicho adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de quien resulte su legítimo dueño, en razón de algún derecho anterior a la adquisición; y el saneamiento es la obligación que se impone al que hizo la enajenación, de devolver al adquirente el precio de la cosa enajenda.

F. PAGAR POR MITAD LOS GASTOS DE ESCRITURACION Y DE REGISTRO

El artículo 2263 del Código Civil es meramente supletorio e interpretativo de la voluntad de las partes, dice así el citado precepto: "Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro salvo pacto en contrario."

Es decir, es perfectamente válido estipular que el comprador pagará todos los gastos o el vendedor los pagará, o establecerá una proporción diferente porque el artículo mencionado, al establecer en su parte final: (salvo pacto en contrario), indica que se trata de un artículo supletorio de la voluntad de las partes que puede ser perfectamente modificado por ellas.

2. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Existen algunas variantes en cuanto a las obligaciones del comprador, pero de acuerdo a la lectura de diversos autores llegué a la conclusión de que las obligaciones del comprador son:

A. PAGAR EL PRECIO

El pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiera prometido, esta es la obligación más importante del comprador, es la fundamental que le corresponde precisamente derivada del contrato de compraventa que ha celebrado.

Esta es la obligación fundamental del comprador, la obligación en función de la cuál se define el contrato de compraventa.

"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:

a) 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 o en el lugar en que esta se encontraba al perfeccionarse el contrato."(60)

b) Tiempo. La compraventa puede ser al contado o a plazos. Cuando se ha concedido un plazo para el pago del precio, se hace exigible una vez, que ha transcurrido dicho plazo.

Cuando la venta es al contado, el comprador no puede ser obligado a pagar el precio, sino hasta que le sea entregada la cosa. y al efecto el artículo 2294 establece: "Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar donde se entregue la cosa."

(60) Miguel Angel Zamora y Valencia, Ob. Cit., página 96

También existe el problema de pago de intereses cuando caemos en uno de los supuestos del artículo 2296:

"El comprador debe intereses por el tiempo que medie, entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

- I. Si así se hubiere convenido.
- II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;
- III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105.

El pago de intereses es una obligación eventual y en general, por ser las operaciones de contado, no se originan intereses.

Si se otorga un plazo al comprador para pagar en precio sin estipular intereses, no tiene obligación de pagarlos, ya que se presume que en atención al plazo concedido, 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 en contrario.

c) Modo. El vendedor debe pagar el precio en dinero por regla general, aunque también se considera compraventa la operación por la que se adquiere la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, a 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 que la parte que se pague con el valor de la otra cosa, ya que, si la parte en numerario o sea en dinero fuera menor, el contrato sería de permuta.

Si existiese duda sobre cuál de los contratantes debe entregar primero, deberán uno y otro hacer el depósito en manos de un tercero, como lo establece el artículo 2295 del Código Civil vigente.

B. RECIBIR LA COSA

La obligación de recibir la cosa a cargo del comprador no esta reglamentada específicamente en nuestro código, pero se deduce de la lectura de algunos preceptos como el 2291 y 2292. Algunos autores como Rafael Rojina Villegas nos dicen, que "el código civil vigente no contiene ni la obligación de recibir la cosa ni el derecho del vendedor para resolver de plano el contrato cuando el comprador no reciba, y sólo hay una disposición que dice que cuando el comprador incurra en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas o vasijas en donde se contenga lo vendido; es decir, ya no es en la actualidad obligación del comprador y, por tanto, ya no da lugar a una acción rescisoria del contrato, ni menos a una resolución de pleno derecho."⁽⁶¹⁾

A mi manera de ver las cosas, la obligación de recibir es evidente, ya que si no la recibe el artículo 2292 nos dice que se constituye en mora, y mora es el retraso en el cumplimiento de una obligación o el incumplimiento culpable de una obligación, por lo que

⁽⁶¹⁾ Rafael Rojina Villegas, Ob. Cit., página 146

expresamente nos dice que tiene que pagar el comprador el alquiler de las bodegas o de las vasijas.

Por otro lado esa obligación de recibir es correlativa del derecho que tiene el vendedor de liberarse de su obligación de entregar la cosa, el derecho de liberación del vendedor es un derecho común a todos los deudores.

C. PAGAR POR MITAD LOS GASTOS DE ESCRITURACION Y DE REGISTRO

Esta obligación, esta ligada a la del vendedor en el sentido de que cada quien puede estipular, lo que a su derecho convenga, ya que el artículo 2263 establece "los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario". Por lo que se deja en libertad a los contratantes para obligarse.

CAPITULO SEXTO:
ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

1. PLANTEAMIENTO
2. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA
 - A. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN EL DERECHO ROMANO
 - B. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN EL CODIGO DE NAPOLEON
 - C. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN EL CODIGO ARGENTINO
 - D. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN LA LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL ANTERIOR A LA LEGISLACION DE 1928

1. PLANTEAMIENTO

Siendo la compraventa la espina dorsal en materia de contratos, es necesario que para su celebración se cumplan todos los presupuestos encargados por las normas jurídicas para regularla.

Sin embargo hay ocasiones en las cuales, algunas personas, ya sea por ignorancia o por mala fe, venden cosas que erróneamente creen que les pertenecen, o bien, a sabiendas que son propiedad de un tercero, las enajenan como si fueran propias pretendiendo realizar todos los efectos jurídicos previstos por la ley en materia de compraventa, dando como consecuencia lo que jurídicamente conocemos como LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA.

De ahí, surge la interrogante ¿Que sucede con este tipo de actos?, ¿Tendrán validez?, ¿Estarán afectados de nulidad?, ¿Serán validos?

En fin, la presente tesis pretende explicar en una forma sencilla lo que sucede con este tipo de actos, haciendo un análisis de la evolución histórica, estudiando los supuestos para que tenga lugar, algunas figuras afines y casos especiales de compraventa de cosa ajena.

2. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

A. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN EL DERECHO ROMANO

En relación a la compraventa de cosa ajena, "el Derecho Romano admitía la posibilidad de una venta de cosas ajenas, remediando los inconvenientes de esta actitud mediante el desarrollo de la figura de la evicción y del saneamiento."⁽⁶²⁾

(62) Guillermo F. Margadant S., Ob. Cit., página 402

"Por tanto, en el Derecho Romano, la compraventa de un bien que no era propiedad del vendedor, no dejaba de ser un contrato válido, pero, en caso de evicción, el vendedor respondía del saneamiento. Este consistía en el doble precio del objeto, si la transmisión se había llevado a efecto por una Mancipatio; en este caso el comprador reclamaba el saneamiento mediante la Actio Auctoritatis. Si la transmisión se había hecho sin observar el rito de la Mancipatio, el comprador podía reclamar mediante la Actio Empti, una indemnización equivalente al valor del objeto en el momento de la evicción. En la práctica se solía reforzar la responsabilidad del vendedor, en este último caso, con una stipulatio duplae, por la cual el vendedor asumía la responsabilidad del doble precio.

Observemos que, para que el vendedor respondiera del saneamiento era necesario que el comprador, en caso de ser demandado por el verdadero propietario del objeto comprado, denunciara el pleito al vendedor."(63)

Por último, la responsabilidad del vendedor por el saneamiento en caso de evicción, era un naturale negotii, y no un essentielle negotii o un accidentale negotii.

En el contrato consensual de compraventa, típico contrato bilateral y bonae fide, el comprador tenía derecho al saneamiento, no sólo en el caso de evicción, sino también por otros daños y perjuicios que hubiera sufrido por el hecho de no ser propietario el vendedor.

(63) Guillermo F. Margadant S., Ob. Cit., página 403

B. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN EL CODIGO DE NAPOLEON

En el Derecho Francés antiguo, Pothier sostuvo basado en el Derecho Romano, que la compraventa de cosa ajena no transmitía el dominio, sólo transmitía la posesión pacífica y útil en beneficio del comprador.

Cuando se redactó el Código Civil Francés de 1804, se transformó el contrato de compraventa en un verdadero contrato traslativo de dominio.

Y establecía en su artículo 1599. "La venta de cosa ajena es nula puede dar lugar al abono de daños y perjuicios cuando el comprador haya ignorado que la cosa fuera de otro."

El licenciado Zamora y Valencia comenta "la sanción de la nulidad se impone no porque no pueda operarse en la compraventa de cosa ajena la transmisión del dominio, sino por lo ilícito de la conducta de una o de ambas partes, y así al establecer el Código de Napoleón la nulidad, tomó en consideración, probablemente, la actitud contraria a la razón, absurda o inmoral que supone el disponer de lo ajeno, que el hacer concordar el efecto traslativo con la validez del acto o la falta de tal efecto con su nulidad." (64)

C. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN EL CODIGO ARGENTINO

En el Código Civil Argentino se declara expresamente la nulidad de la compraventa de cosa ajena y la obligación del vendedor de resarcir de daños y perjuicios al comprador que ignorase que la cosa era ajena. Así mismo, admite la convalidación del acto

(64) Miguel Angel Zamora y Valencia. La compraventa de cosa ajena artículo publicado en el cincuentenario del Código Civil. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., México 1978, página 221

por ratificación de propietario o por la adquisición del bien, que por sucesión hiciera el vendedor.

Algunos artículos del Código Civil Argentino establecían:

Artículo 1329: Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiere ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.

Artículo 1330: La nulidad de la venta de cosa ajena queda cubierta por la ratificación que de ella hiciera el propietario. Queda también cubierta, cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular de propietario de la cosa vendida.

Artículo 1331: La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aún respecto a la porción del vendedor pero éste debe satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjuicios e intereses que le resulten de la anulación del contrato.

D. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA EN LA LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL ANTERIOR AL CODIGO CIVIL DE 1928

La regulación que de esta materia hace el Código Civil de 1870, es muy similar a la de 1884, y a nuestro actual Código Civil. Veamos algunos de estos preceptos.

Artículo 2956: Pueden ser objeto de compraventa todas las cosas que están en el comercio, y que no fueren exceptuadas por la ley o por reglamentos administrativos de conformidad con ella.

Artículo 2958: Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene un derecho legítimo.

Artículo 2959: La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo o mala fe.

Artículo 2960: En el caso del artículo que precede, el contrato quedará revalidado y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción o la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

De la lectura de los preceptos transcritos se desprende: El señalamiento de las cosas que pueden ser objeto de compraventa; una prohibición de vender aquellas cosas que las que no se es propietario o se tenga algún derecho legítimo, sancionando con nulidad la contravención a dicha prohibición y aceptando la posibilidad que el acto se revalide.

La regulación que de la materia hace el Código de 1854 es idéntico al de 1870, lo único que varía es el numeral.

CAPITULO SEPTIMO:
CONCEPTO Y SUPUESTOS PARA QUE TENGA LUGAR LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

1. CONCEPTO DE COMPRAVENTA DE COSA AJENA
2. SUPUESTOS PARA LA VENTA DE COSA AJENA
 - A. QUE EL VENDEDOR NO SEA PROPIETARIO DE LA COSA
 - B. QUE EL VENDEDOR PRETENDA ENAJENAR EL BIEN COMO SI FUERE PROPIO
 - C. QUE EL VENDEDOR ACTUE SIN MANDATO Y SIN ESTAR LEGALMENTE AUTORIZADO
 - D. QUE LA COMPRAVENTA SE REFIERA A COSAS CIERTAS Y DETERMINADAS
 - E. QUE ATRAVES DEL CONTRATO SE PRETENDA TRANSFERIR LA PROPIEDAD

1. CONCEPTO DE COMPRAVENTA DE COSA AJENA

En nuestra doctrina existen pocos conceptos de lo que es la compraventa de cosa ajena, existen diversos autores que opinan al respecto pero solo algunos nos dan un concepto de lo que es la compraventa de cosa ajena.

Pianol afirma que la venta de cosa ajena "es la que tiene por objeto inmediato, la transferencia de la propiedad de una cosa determinada que pertenece a una persona diversa del vendedor. Para que haya tal venta es menester que el objeto del contrato, es decir, el objeto de la obligación del vendedor sea una cosa que no le pertenezca en forma alguna y sobre la cual no pretenda ningún derecho de propiedad, ni puro, ni simple, ni eventual."

En nuestra legislación y para los efectos de la presente tesis el concepto más apropiado a mi manera de ver las cosas, es el que nos da el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, "el contrato por el cual la persona que lo celebra como vendedor no es propietaria de la cosa objeto del mismo, en el momento de la celebración del acto y actúa sin estar autorizado por el dueño del bien, ni por la ley, que recae sobre un bien determinado y pretende por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio del contrato."(65)

En el siguiente punto se hará un análisis del concepto siguiendo los lineamientos del autor citado.

2. SUPUESTOS PARA LA VENTA DE COSA AJENA

A. QUE EL VENDEDOR NO SEA PROPIETARIO DE LA COSA

El que una persona sea propietaria de un bien,

(65) Miguel Angel Zamora y Valencia, Ob. Cit., página 324

significa que es titular del derecho de propiedad sobre ese bien, es decir que tenga el poder jurídico de ejercer, en forma directa e inmediata, todos los actos de aprovechamiento que una legislación concreta en determinado tiempo y lugar lo autorice, siendo este poder oponible erga omnes.

Dentro de nuestro Derecho, la posibilidad de transmitir la propiedad y, dentro de este campo la de vender el bien que implica el efecto traslativo de dominio, es un derecho derivado del derecho de propiedad y como tal es exclusivo del titular propietario. De lo anterior se desprende que no será propietario de un bien quien no tenga sobre él el derecho de propiedad, y considerar que este sujeto no propietario pueda vender legalmente ese objeto, implica, un absurdo jurídico ya que esto equivaldría a negar el concepto de propiedad.

Para que una persona pueda ser titular del derecho de propiedad, requiere haber adquirido tal derecho en los términos en que la ley lo autorice y debe entenderse que los medios para adquirir la propiedad son limitativos y de orden público y, por lo tanto, sólo se podrá adquirir la misma por los medios que establece la ley.

En este orden de ideas será propietario quien haya adquirido la propiedad por cualquiera de las formas que la Ley establece, y no será propietario quien no haya adquirido en esa forma tal derecho. Puede darse el caso de que un sujeto sea propietario formal, pero no sustancial o que lo sea tanto formal como sustancialmente.

El propietario sustancial es aquel sujeto que habiendo adquirido su derecho de propiedad legalmente por cualquier forma que la ley autoriza, mientras no lo transmita a otra persona, no se revoca, se rescinde, se resuelve o se nulifica su título de adquisición.

El propietario formal, no sustancial, es aquel sujeto que habiendo adquirido su derecho de propiedad legalmente por cualquiera de las formas que la ley autoriza, antes de que voluntariamente lo transmita a otra persona, se resuelve, se rescinde o se nulifica su título de adquisición.

También es propietario formal aquella persona que tiene un título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su nombre, aún cuando ya había dejado de ser propietario, o sea el titular registral del derecho de propiedad.

Para considerar una compraventa como de cosa ajena, el vendedor no debe de ser propietario ni formal ni sustancialmente, ya que si lo es, de una manera o de otra, está vendiendo en ese momento una cosa propia y, por lo tanto, está celebrando una compraventa válida.

Si resulta como consecuencia de una declaración de nulidad, o por la resolución, revocación o rescisión, posterior a la celebración del contrato de compraventa, un derecho en favor de un tercero, el vendedor deberá responder, en su caso, de saneamiento al comprador, si éste sufre evicción, pero no como consecuencia de haber vendido una cosa ajena, ya que la cosa era formalmente suya al celebrarse el contrato, sino como consecuencia de la obligación que

nace del contrato válido de compraventa de responder de la posesión pacífica y útil.

B. QUE EL VENDEDOR PRETENDA ENAJENAR EL BIEN COMO SI LE FUERA PROPIO

Otro de los requisitos para que la compraventa se considere como de cosa ajena, es que el vendedor además de no ser propietario pretenda celebrar el contrato de compraventa como si el bien fuere propio.

De esta circunstancia han surgido concepciones erróneas, donde el vendedor no actúa como si fuere propietario pero algunos autores confunden esta situación y atribuyen esta, como si fuera compraventa de cosa ajena. En el siguiente capítulo trataré algunas compraventas que equivocadamente pueden considerarse de cosa ajena.

C. QUE EL VENDEDOR ACTUE SIN MANDATO Y SIN ESTAR LEGALMENTE AUTORIZADO

Cuando una persona tiene la representación de otra, ya sea porque se le haya otorgado por disposición expresa de la ley, como en el caso de los padres en ejercicio de la patria potestad, o en forma voluntaria, como en el caso del otorgamiento de un poder, o en forma estatutaria, como en el caso de la designación de administrador o gerente en las sociedades mercantiles, y celebra un contrato tomando como base esa representación, quien jurídicamente está actuando es el representado y no el representante, ya que los efectos jurídicos afectan la esfera patrimonial del primero y no del segundo y, por lo tanto, si celebra un contrato de compraventa en esas condiciones, está vendiendo cosa propia y no cosa ajena, ya que se entiende que es propia del representado.

D. QUE LA COMPRAVENTA SE REFIERA A COSAS CIERTAS Y DETERMINADAS

La propiedad es un derecho que sólo puede recaer sobre bienes presentes, no sobre bienes futuros, ya que si un bien no existe en un momento dado en la naturaleza, no puede ser objeto de acto de aprovechamiento jurídico. Así no puede existir la propiedad respecto de un bien, si ese bien no existe y como conclusión lógica, no podría venderse como cosa ajena, algo que no tiene dueño.

E. QUE ATRAVES DEL CONTRATO SE PRETENDA TRANSFERIR LA PROPIEDAD

El último requisito para que se considere una compraventa como de cosa ajena es que las partes, en especial el vendedor, pretenda por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio de este contrato.

Para que pueda hablarse de compraventa es necesario que se transmita la propiedad del bien al comprador. Si no se establece un pacto lícito para reservar la propiedad, como sería el caso de sujetar esa transmisión al cumplimiento de una obligación o de una condición, se entiende que tal efecto traslativo se opera de inmediato respecto de cosas ciertas y determinadas por la simple celebración del contrato.

Por lo que si el vendedor al celebrar el contrato pacta que no se transmitirá el dominio del bien en forma inmediata y no señala una causa o situación lícita que lo justifique, no se estaría en presencia de un contrato de compraventa y mucho menos en un contrato de compraventa de cosa ajena.

CAPITULO OCTAVO:
FIGURAS AFINES Y CASOS ESPECIALES DE COMPRAVENTA DE COSA AJENA

1. COMPRAVENTAS QUE EQUIVOCADAMENTE PUEDEN CONSIDERARSE COMO DE COSA AJENA
 - A) COMPRAVENTA EN LA QUE EL VENDEDOR SUJETA LA TRASLACION DEL DOMINIO LA ADQUISICION PREVIA DEL BIEN
 - B) COMPRAVENTA DE COSA FUTURA
 - C) COMPRAVENTA EFECTUADA POR EL HEREDERO APARENTE
 - D) COMPRAVENTA CON BASE EN TITULO QUE CON POSTERIORIDAD ES DECLARADO NULO
 - E) COMPRAVENTA DE COSA LITIGIOSA
 - F) COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO
 - G) COMPRAVENTA SUJETA CONDICION SUSPENSIVA
 - H) COMPRAVENTA DE GENEROS
2. CASOS ESPECIALES DE COMPRAVENTA DE COSA AJENA
 - A) CUANDO UN COSOCIO VENDE SIN CONSENTIMIENTO DE LOS DEMAS LA COSA
 - B) CUANDO UN SOCIO NO ADMINISTRADOR VENDE BIENES SIN ESTAR FACULTADO PARA ELLO
 - C) CUANDO UN SOCIO ADMINISTRADOR DE UNA SOCIEDAD COLECTIVA VENDE UN BIEN SOCIAL SIN ESTAR FACULTADO PARA ELLO
 - D) CUANDO UN GERENTE O REPRESENTANTE DE UNA SOCIEDAD ANONIMA VENDE UN BIEN SOCIAL SIN ESTAR FACULTADO
 - E) CUANDO UN MANDATARIO OBRANDO FUERA DE LOS LIMITES DE SU MANDATO VENDE UN BIEN DEL MANDANTE
 - F) LAS VENTAS HECHAS POR EL HEREDERO PUTATIVO FRENTE AL VERDADERO HEREDERO
 - G) CUANDO EN UNA EJECUCION SE REMATA UNA COSA QUE SE CREE PERTENECER AL DEUDOR
 - H) EL QUE DE BUENA FE VENDIO LO QUE SE LE DIO EN PAGO

1. COMPRAVENTAS QUE EQUIVOCADAMENTE PUEDEN CONSIDERARSE COMO DE COSA AJENA.

Existe cierta confusión al respecto de considerar como compraventa de cosa ajena ciertas ventas que en realidad no lo son, pero para tal efecto es necesario analizar concienzudamente, cada caso en especial y en este espacio analizaremos algunas de esas ventas, no es posible analizar todas ya que cada caso en especial merece un estudio por separado, y a su vez el derecho es dinámico.

A. COMPRAVENTA EN LA QUE EL VENDEDOR SUJETA LA TRASLACION DE DOMINIO A LA ADQUISICION PREVIA DEL BIEN

El contrato en el que consta que el vendedor no es propietario del bien, pero que se obliga a adquirir la propiedad y que se suspende el efecto traslativo de dominio propio del contrato, al cumplimiento de esa obligación del vendedor, no es técnicamente un contrato de compraventa de cosa ajena ya que no se pretende, por parte del vendedor, por ese medio y en ese acto, conseguir el efecto traslativo de dominio.

Este acto jurídico sería un tipo de contrato SUI GENERIS, cuyas obligaciones dependen del cumplimiento de una obligación previa por parte del vendedor, consistente en que adquiriera el bien objeto del contrato, obligación previa que viene a ser una condición suspensiva, que hace nula la obligación condicional según disposición del artículo 1944 de nuestro Código Civil, que dice:

"Cuando el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula".

En este caso, el decidir adquirir o no, el bien objeto del contrato, depende de la exclusiva voluntad del vendedor.

Técnicamente no se ha actualizado un contrato de compraventa, ya que las obligaciones que este contrato genera son la de entregar el bien y pagar el precio y, por lo tanto, en esta etapa no está vendiendo una cosa ajena.

Si el vendedor adquiere la propiedad del bien se actualizan las obligaciones secundarias que principalmente son las de entregar el bien y pagar su precio. y en esta etapa ya no es una compraventa de cosa ajena, sino de cosa propia y por ende, válida. Por otra parte, si el vendedor no llega a adquirir la propiedad del bien, no se actualizarán las obligaciones secundarias y, por lo tanto, no habría venta, y mucho menos de cosa ajena.

B. COMPRAVENTA DE COSA FUTURA

El contrato de compraventa de cosa futura "es aquel por virtud del cual el vendedor se obliga a entregar al comprador a cambio de un precio cierto y en dinero cosas futuras, comprometiéndose a que existan y tomando a su riesgo su elaboración y fabricación."(66)

La compraventa de cosas futuras no puede nunca considerarse como una compraventa de cosa ajena, ya que las cosas futuras no pertenecen a nadie.

La celebración de este contrato genera de inmediato la obligación a cargo del llamado vendedor, de que se fabriquen o elaboren por sí o por su cuenta las cosas que serán en definitiva, el objeto indirecto del contrato. En esta primera etapa no puede decirse que se esté en presencia de una compraventa de cosa ajena,

(66) Miguel Ángel Zamora y Valencia. Ob. Cit.. página 109

porque aún no hay cosa y simplemente se ha regulado una conducta por parte del vendedor para que ponga en juego todos los medios a su alcance, para que tal cosa llegue a existir con posterioridad.

Una vez que exista la cosa nace la obligación secundaria a cargo del vendedor de entregarla y es hasta que la cosa exista y se individualice con conocimiento del comprador, que se producirá el efecto traslativo de dominio; pero ya en esta etapa será cosa propiedad del vendedor y no un contrato de compraventa de cosa ajena.

C. COMPRAVENTA EFECTUADA POR EL HEREDERO APARENTE

El heredero aparente es propietario al momento de la celebración del contrato, aún cuando con posterioridad pierda ese carácter, y por ende no será sino sólo propietario formal. Cuando legalmente llegue a perder su carácter de heredero y, por lo tanto, de propietario, si ha ya enajenado el bien sólo estará obligado responder del saneamiento en los términos de la Ley, si el adquirente sufre evicción, pero no puede considerarse que haya vendido cosa ajena, pues en el momento mismo de la celebración del contrato era propietario.

D. COMPRAVENTA CON BASE EN TITULO QUE CON POSTERIORIDAD ES DECLARADO NULO

Al tener el vendedor un título legítimo, al momento de celebrar el contrato, no es posible considerar la venta como de cosa ajena cuando con posterioridad ese título es declarado nulo y dicho vendedor únicamente estará obligado prestar el saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción.

E. COMPRAVENTA DE COSA LITIGIOSA

Cuando dos personas aducen tener el derecho de propiedad respecto de un bien y entablan un litigio para dilucidar sus pretensiones, el bien puede estar en poder de una de ellas, o como consecuencia de un secuestro convencional o judicial, estar en poder de un tercero.

Si el bien esta en poder de una de las partes litigantes y esta tiene un título que justifique jurídicamente su comportamiento como propietario, será un propietario formal, independientemente de que este título pueda ser resuelto, rescindido o nulificado con posterioridad, como consecuencia de la sentencia que se dicte con motivo de litigio y si tal sujeto vendo en ese momento el bien, no puede considerarse que haya vendido cosa ajena, porque en el momento de la celebración del contrato era propietario del bien, aún cuando solo lo fuera formalmente.

Y si con posterioridad la sentencia resuelve, rescinde o nulifica su título, sólo estará obligado como consecuencia de las obligaciones que emanan de su contrato, de garantizar la posesión pacífica, responder al comprador del saneamiento respectivo por la evicción que éste sufra del bien.

Si quien celebra el contrato como vendedor no esta en posesión del bien, lógicamente no podrá entregarlo al comprador y deberá establecerse la forma y condiciones de entrega y, por lo tanto, tal contrato será de compraventa sujeto a la condición suspensiva de que se le declare propietario en la sentencia que

resuelva el litigio que versa sobre el bien, y en esas circunstancias el contrato celebrado no sera sobre cosa ajena, sino condicionado y, por lo tanto válido, y que no pretende con la simple celebración del contrato conseguir el efecto traslativo de dominio, sino que tal consecuencia se originará además del contrato, por el cumplimiento favorable de la condición.

Todo esto, siempre y cuando el vendedor haya manifestado a su comprador, la situación litigiosa del bien objeto del contrato.

F. COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

"El contrato de compraventa con reserva de dominio es aquel en el cual las partes, mediante un pacto expreso, modifican el efecto traslativo de dominio haciéndolo depender del cumplimiento de una obligación por parte del comprador."(67) Al efecto se confunde esta figura con la de compraventa sujeta a la traslación de dominio previa del bien, operación que como ya apuntamos en el numeral A, sería una compraventa sujeta a condición suspensiva, ya que nadie puede reservarse lo que no tiene. Y en este caso tampoco estaríamos en presencia de compraventa de cosa ajena.

G. COMPRAVENTA SUJETA A CONDICION SUSPENSIVA

El contrato de compraventa sujeta a la condición suspensiva de que el vendedor adquiriera el bien objeto del contrato, no puede considerarse como una compraventa de cosa ajena ya que

(67) Miguel Angel Zamora y Valencia, Ob. Cit., página 100

requeriría de dos requisitos:

1. Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si fuere propio lo que no es posible ya que las parte han manifestado que el bien no pertenece al vendedor y que el contrato sólo producirá los efectos normales de la compraventa si este adquiere el dominio del bien. Y

2. Que no se pretenda por la sola celebración del contrato conseguir el efecto traslativo de dominio, sino que tal efecto se conseguirá si después de celebrado el contrato, el vendedor adquiere la propiedad del bien y en caso contrario, el contrato quedaría resuelto por no haberse realizado ese acontecimiento que las partes previeron en el momento de la celebración del contrato.

H. COMPRAVENTA DE GENEROS

Siendo el contrato de compraventa de géneros aquel que se celebra respecto de cosas que no están determinadas al momento de su celebración no es posible celebrar un contrato de compraventa de cosa ajena respecto de géneros, porque éstos no pertenecen a nadie, y aunque si bien es cierto que por no pertenecer al vendedor, éste está celebrando un contrato respecto de un bien del que no tiene el dominio, también lo es que no tiene ese dominio otra persona, y cuando se indica que una cosa es ajena, al Derecho le interesa el doble aspecto de la relación; que no sea propiedad del que la vende y que a su vez sea propiedad de otra persona. La compraventa de cosa ajena debe referirse a cosas ciertas y determinadas como lo explique en el capítulo referente a la definición de cosa ajena.

2. CASOS ESPECIALES DE COMPRAVENTA DE COSA AJENA

En el apartado anterior estudiamos algunos casos de ventas que equivocadamente pueden considerarse como de cosa ajena, en este apartado veremos algunos casos especiales de compraventa de cosa ajena.

A. CUANDO UN COSOCIO VENDE SIN EL CONSENTIMIENTO DE LOS DEMÁS LA COSA

Este caso es uno muy especial, y se da cuando alguno de los socios, entiendase por este término, un copropietario, un coasignatario o comunero vende sin el consentimiento de los demás toda la cosa y no su parte alícuota o derecho, habrá venta de cosa ajena cuando esa parte no se le adjudique al vendedor en la partición, o posteriormente adquiera por cualquier título la cosa o el consentimiento de los demás socios.

B. CUANDO UN SOCIO NO ADMINISTRADOR VENDE BIENES SOCIALES SIN ESTAR FACULTADO PARA ELLO

Los bienes de una sociedad, es decir los bienes de una persona colectiva distinta a los socios que lo integran, no pertenecen a los socios, sino a la sociedad y si una persona sin estar facultado para ello vende los bienes de la sociedad esta vendiendo algo que no le pertenece, y por lo tanto es venta de cosa ajena.

C. CUANDO EL SOCIO ADMINISTRADOR DE UNA SOCIEDAD COLECTIVA VENDE UN BIEN SOCIAL SIN ESTAR FACULTADO PARA ELLO

"El artículo 41 de la ley general de sociedades mercantiles establece 'el administrador sólo podrá enajenar y gravar

los bienes inmuebles de la compañía con el consentimiento de la mayoría de los socios, o en el caso de que dicha enajenación constituya el objeto social o sea una consecuencia natural de éste.' No modifica en nada la regla enunciada sobre la capacidad de los administradores: si la enajenación de inmuebles entra en el fin social pueden realizarla, y si no, no. En cambio, el precepto faculta a la junta de socios para que, por simple mayoría, acuerde la enajenación de los inmuebles sociales, aunque este acto exceda de la finalidad social."(68) De cualquier modo sino se toma en cuenta el precepto antes citado se estará en presencia de compraventa de cosa ajena.

D. CUANDO UN GERENTE O REPRESENTANTE DE UN SOCIEDAD ANONIMA VENDE UN BIEN SOCIAL SIN ESTAR FACULTADO

La Ley General de Sociedades Mercantiles en su artículo 145, establece que "la asamblea general de accionistas, el consejo de administración o el administrador podrán nombrar uno o varios gerentes generales o especiales, sean o no accionistas. Los nombramientos de los gerentes serán revocables en cualquier tiempo por el administrador o consejo de administración o por la asamblea general de accionistas. Los gerentes tendrán las facultades que expresamente se les confieran; no necesitarán de autorización especial del administrador o consejo de administración para los actos que ejecuten y gozarán, dentro de la órbita de las atribuciones que se les haya asignado, de las más amplias facultades de representación y ejecución."

(68) Roberto L. Mantilla Molina, Derecho Mercantil, 22a. Ed., Editorial Porrúa, México, 1982, página 261

En este orden de ideas si un gerente o representante de una sociedad anónima vende un bien sin estar facultado para ello, realiza por ese acto una compraventa de cosa ajena.

E. CUANDO UN MANDATARIO OBRANDO FUERA DE LOS LIMITES DE SU MANDATO VENDE UN BIEN DE SU MANDANTE

Al efecto el Código Civil en sus artículos 2581 y 2583, establecen "El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites de su mandato." "Los actos que el mandatario practique a nombre del mandante, pero traspasando los límites expresos del mandato, serán nulos, con relación al mismo mandante, si no los ratifica tácita o expresamente. De esta suerte tenemos que si un mandatario buscando la buena fortuna del mandante realiza una venta sin estar facultado para ello y el mandante no la ratifica se estará en presencia de compraventa de cosa ajena.

F. LAS VENTAS HECHAS POR EL HEREDERO PUTATIVO FRENTE AL VERDADERO HEREDERO

En el Derecho Familiar y en este campo tenemos las sucesiones, se dan casos de compraventa de cosa ajena, como sería el caso de un heredero putativo frente al verdadero heredero que aparece con posterioridad constituyen venta de cosa ajena, ya que el legítimo heredero puede reivindicar las cosas reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritos por estos. La venta hecha por el heredero putativo en este caso, es venta de cosa ajena, porque en realidad no tenía el dominio verdadero del los bienes que vendió.

G) CUANDO EN UNA EJECUCION SE REMATA UNA COSA QUE SE CREE PERTENECER AL DEUDOR

Este es el caso en que se embarguen bienes que se cree que son de un deudor pero en realidad son de un tercero, ajeno al problema, este caso se da cuando se tiene la posesión de un bien pero no la propiedad y el actor actúa como si se tratase del dueño del bien, en este caso se puede oponer una tercería excluyente de dominio y demandar al deudor la evicción y el pago de daños y perjuicios antes de que se lleve acabo el remate, ya que se trata de una venta de cosa ajena.

H. EL QUE DE BUENA FE VENDIO LO QUE SE LE DIO EN PAGO

La venta de cosa ajena no siempre es un acto de mala fe o celebrado con intención de causar perjuicios a la otra parte, ya que en ocasiones como es el caso de este punto, si a una persona se le da como pago alguna cosa y el la vende, no se puede hablar de mala fe pero si de compraventa de cosa ajena, ya que al verdadero dueño, puede pedir que le sea devuelta la cosa que se le dio al acreedor como pago.

Estos son solo algunos casos especiales pero como lo apunte anteriormente es necesario que cada caso en especial se estudie concienzudamente y por separado para saber si en realidad estamos o no en presencia de compraventa de cosa ajena.

CAPITULO NOVENO

DIFERENTES TESIS QUE PRETENDEN EXPLICAR EL FENOMENO DE LA COM PRAVENTA DE COSA AJENA Y PUNTO DE VISTA DEL SUSTENTANTE:

- 1.- LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES VALIDA
- 2.- LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES NULA
 - A) LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ESTA AFECTADA DE NULIDAD RELATIVA EN TANTO QUE ADMITE LA REVALIDACION
 - B) LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ESTA AFECTADA DE NULIDAD ABSOLUTA PORQUE VA EN CONTRA DE UNA NORMA DE CARACTER IMPERATIVO
- 3.- LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES INEXISTENTE Y PUNTO DE VISTA DEL SUSTENTANTE

Diversas opiniones se han vertido respecto de la calificación jurídica que ha de merecer el acto jurídico "compraventa de cosa ajena". así hay desde quienes lo consideran válido, hasta quienes lo consideran inexistente, pasando por quienes lo consideran nulo, ya sea nulidad absoluta o relativa. en fin existen diferentes tesis que pretenden explicar este fenómeno y a continuación las estudiaremos.

1. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES VALIDA

Esta tesis viene desde el Derecho Romano, donde la compraventa de cosa ajena era válida. ya que se nos dice. "Por tanto. en el derecho romano, la compraventa de un bien que no era propiedad del vendedor, no dejaba de ser un contrato válido, pero, en caso de evicción. el vendedor respondía del saneamiento. Este consistía en el doble precio del objeto, si la transmisión se había llevado a efecto por una mancipatio; en este caso, el comprador reclamaba el saneamiento mediante la actio auctoritatis. Si la transmisión, en cambio, se había hecho sin observar el rito de la mancipatio, el comprador podía reclamar, mediante la actio empti. una indemnización equivalente al valor del objeto en el momento de la evicción. En la práctica se solía reforzar la responsabilidad del vendedor, en este último caso con un stipulatio duplae. por la cual el vendedor asumía la responsabilidad por el doble del precio."(69) En el derecho moderno hay muchos tratadistas que están de acuerdo con esta postura y argumentan que si la compraventa de cosa ajena fuere nula, como lo establece el Código Civil sería difícil que existiera compatibilidad con la institución del saneamiento para el caso de evicción, esta

(69) Guillermo F. Margadant S., Ob. Cit., página 401

postura se refiere a que los efectos que produce una compraventa de cosa ajena, ya sea el saneamiento para el caso de evicción, o el tener que devolver la cosa y el precio objeto del contrato son efectos que produciría un compraventa perfecta y válida, lo cual no sucedería si fuera nula o inexistente, ya que si fueren nulos o inexistentes no generarían efecto alguno.

El maestro Ramón Sánchez Medel es partidario de esta postura, y en su obra de los Contratos Civiles nos da algunos casos de compraventa de cosa ajena "... La sentencia general de que "la venta de cosa ajena es nula" (2270), que a manera de postulado absoluto repite nuestro Código Civil, tomado del artículo 1599 del Código Civil Francés, es un afirmación inexacta. El requisito de que la cosa o el derecho sea propio de éste y no ajeno, no es precisamente un requisito que deba tener el objeto-cosa de la compraventa."

La ley no exige que la cosa o el derecho que sea objeto de la compraventa tenga por requisito el ser propio del vendedor, sin embargo esto no autoriza a concluir que "la venta de cosa ajena" no pueda ser nula y por lo tanto tenga que ser válida ya que hay que analizar algunos preceptos en conjunto de nuestro ordenamiento civil sustantivo, como son los artículos 8, 2269 y 2270 que a la letra dicen:

Artículo 8.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

Artículo 2269.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

Artículo 2270.- La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo de tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

Los preceptos anotados, se explican por sí solos. la venta de cosa ajena es nula no por el hecho de que la ley exija que la cosa objeto del contrato deba ser propiedad del vendedor, sino por el hecho de que el artículo 2269 prohíbe que alguien venda lo que no es de su propiedad; porque el vender una cosa ajena sería un acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva y por lo tanto nulo. Pero el maestro Ramón Sánchez Medal nos dice:

"En efecto, no sólo es válida la venta que hace el representante, con facultades de disposición, respecto de un bien de su representado; sino también lo son algunas otras; la venta que efectúa el acreedor prendario respecto de la cosa pignorada, cuando se pacto la posibilidad de venta extrajudicial de la misma (2884). Es éste uno de los casos de actos válidos sobre el patrimonio ajeno, dentro de los cuales pueden citarse también la venta que realiza el síndico y la venta que efectúa el albacea, los cuales no son representantes sino sustitutos; la venta que se hace a un comprador de buena fe por parte de una persona sobre un bien inmueble inscrito a nombre de aquél y cuyo título es declarado nulo posteriormente (3009); y la venta que lleva a efecto el heredero aparente de un bien

que le ha sido adjudicado en una sucesión y al cual posteriormente se le declara incapaz de heredar (1343), como una aplicación a nuestro Derecho Civil del principio: "error communis facit jus"(70)

En efecto, los supuestos anotados producen compraventas enteramente válidas, en lo que quizá no estemos de acuerdo es que estas compraventas no son de cosa ajena, ya que en el concepto que de compraventa de cosa ajena es necesario que el vendedor no sea propietario sustancial ni formalmente, sino además hace falta que este actué sin estar facultado por el dueño ni por la ley, que la venta recaiga sobre un bien determinado y que por ese medio pretenda conseguir el efecto traslativo de dominio. Ninguno de los supuestos enumerados por el maestro Ramón Sánchez Meda! reúne todos los elementos de definición del contrato de compraventa de cosa ajena, por lo que se trata de compraventas válidas pero no por ser compraventas de cosa ajena sino precisamente por no serlo.

"Finalmente, aún en el caso de que la venta se haga a un comprador que ignoraba que la cosa era ajena, no es nula la venta. Si fuera nula, el efecto de tal supuesta nulidad sería que el contrato no generará ninguna de las obligaciones propias de la compraventa(2283-111).

La consecuencia de tal nulidad, si efectivamente existiera, sería sólo que comprador y vendedor se devolvieran recíprocamente nada más las prestaciones recibidas (2239).

Sin embargo, no ocurre sí, dado que la venta de cosa

(70) Ramón Sánchez Meda!, De los Contratos Civiles, Ed. Porrúa, 7a. Edición, México, 1984, páginas 133 a 139

ajena engendra. por una parte, la obligación de saneamiento por evicción, que es una de las obligaciones a cargo del vendedor que dimana de toda compraventa (2283-III) y cuya obligación no se reduce a una mera devolución del precio, sino que entraña mayores responsabilidades (2126 y 2127) y, por otra parte, el comprador de cosa ajena adquiere un título apto para usucapir (Artículos 1135 y 1151 del Código Civil de 1928 y Artículos 1079-1 y 1080 del Código Civil de 1884), pudiendo el comprador completar el término de la prescripción con el tiempo en que el vendedor estuvo poseyendo (1149).

Una última y muy elocuente confirmación de que la compraventa de cosa ajena no es nula, la ofrece el caso de aquel comprador que en la misma compraventa adquiere con conocimiento de los riesgos de una posible evicción y se somete a sus consecuencias (2123-Infine y 2140-1), en cuyo supuesto desaparece en su totalidad la obligación aún de restituir el precio lo cual sería inconcebible si realmente hubiera una verdadera nulidad (2230)."(71)

Efectivamente, el artículo 1817 de nuestro Código señala: "Si ambas partes proceden con dolo ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones".

Pero el hecho de que las partes no puedan invocar la nulidad del acto, como sanción que la ley les impone por lo doloso e ilícito de su acción, no significa que no sea anulable el acto pues de la nulidad puede valerse cualquier interesado, por ejemplo el verdadero propietario de la cosa.

(71) Ramón Sánchez Medel, De los Contratos Civiles, Ed. Porrúa, 7a. Edición, México, 1964, páginas 133 a 139

2. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES NULA

La mayor parte de la doctrina mexicana considera que la compraventa de cosa ajena es nula. Dentro de esta postura cabe una división; hay quiénes la consideran nula por estar afectada de nulidad relativa y hay quiénes la consideran afectada de nulidad absoluta.

A. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES NULA DE NULIDAD RELATIVA. EN TANTO QUE ADMITE REVALIDACION

Quiénes sostienen la tesis de que la compraventa de cosa ajena está afectada de nulidad relativa, enarbolan como su más sólido argumento el hecho de que el artículo 2271 de nuestro Código Civil admita la revalidación del acto. Se ha pretendido equiparar el término revalidar al término convalidar, lo cual no es lo mismo, aunque de antemano expongo que en mi opinión, el término revalidar no está adecuadamente usado, ya que significa "volver a dar valor a algo que ya lo tenía", sin embargo esto es aceptable ya que el legislador lo usa con fines de utilidad práctica y no para fines de pureza sintáctica.

Vayamos ahora a analizar las características de la nulidad relativa para después pasar a analizar si puede o no convalidarse.

Artículo 2226.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

Artículo 2227.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

Artículo 2228.- La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, violencia, lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

De los anteriores artículos se desprenden las características de la nulidad relativa.

a) Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

b) De ella sólo puede valerse la persona a cuyo favor la establece la ley; y

c) El acto afectado por ella puede convalidarse por prescripción o confirmación.

Al respecto nos interesa estudiar la tercera característica, para lo cual es pertinente y necesario dar el concepto de convalidación, prescripción y confirmación.

Convalidar: "Es dar valor, tácita o expresamente, a algo que carecía de él, por presentar en su conformación algún vicio desde su nacimiento."(72)

Confirmar: "Solo para esta materia es el acto unilateral de renuncia, hecha en forma tácita o expresa, a la facultad de invocar la falta de valor de algo."(73)

(72) Ernesto Gutierrez y Gonzalez, Ob. Cit., página 139

(73) Ernesto Gutierrez y Gonzalez, Ob. Cit., página 140

Prescripción: "Es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley."(74)

Tratándose de la compraventa de cosa ajena no es posible convalidarla ya que por constituir un hecho ilícito por parte del vendedor, no es susceptible de prescribir, ni puede confirmarse por las partes contratantes ya que la confirmación es un medio para convalidar los actos jurídicos afectados de nulidad relativa por adolecer de un requisito de validez, para lo cual se requiere que la parte afectada, con conocimiento del vicio que inválida el acto, habiendo cesado aquél, ratifica el contrato o acto nulo.

Respecto de la compraventa de cosa ajena aún cuando las partes contratantes ratifiquen una y otra vez el acto, no por ello la cosa objeto del contrato dejará de ser ajena. Ni siquiera el verdadero propietario de la cosa está en posibilidad de ratificar o confirmar la venta de cosa ajena ya que la ley no prevé esa posibilidad, pues el único medio para lograr la validez del acto, revalidándolo como consecuencia según la terminología del Ordenamiento Civil Sustantivo, en su artículo 2271 es el hecho de que antes de que tenga lugar la evicción adquiera el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

Al efecto el maestro Rafael Rojina Villegas expresa:
"En nuestra opinión, la revalidación a que se refiere el artículo 2271, no es la confirmación que la ley regula y, por tanto, pensamos
(74) Código Civil, artículo 1135

en contra de la corriente general, aún en el caso se trata de una nulidad absoluta, fundándonos al efecto en las siguientes consideraciones:

"En primer lugar la ley no habla de confirmación sino de revalidación, lo cual jurídicamente es distinto.

Además la confirmación en los actos afectados de nulidad relativa supone que el perjudicado, con conocimiento del vicio de nulidad ratifica el contrato o el acto nulo, pero para ello se requiere además que haya cesado el vicio o bien que se observen las formalidades omitidas. Cumplidas estas condiciones, el acto quedara convalidado. Tratándose de la venta de cosa ajena, es evidente que el perjudicado o sea el comprador, no podrá convalidar la operación por el solo hecho de que ratificase el acto, pues la venta seguiría siendo nula. Lo propio, debe decirse respecto del vendedor. Es decir, la voluntad de ambas partes es totalmente inoperante para hacer válida una venta de cosa ajena toda vez que dependerá de un hecho muy distinto, como es la adquisición que por cualquier título legítimo hiciere el vendedor, la única que podría revalidar el contrato. Es importante hacer notar que en la nulidad relativa, es la voluntad del contratante perjudicado la decisiva para convalidar el contrato. En cambio, en la venta de cosa ajena, la voluntad del comprador o del vendedor, aun cuando ratificasen la venta, resultará absolutamente ineficaz. Generalmente la revalidación dependerá de la voluntad de un tercero, como es el legítimo propietario de la cosa vendida, que unida a la voluntad del vendedor, podrá operar la transferencia del dominio en favor de éste

último, para así mediante venta, permuta, donación, transacción, etc., se logre el efecto de aquel que indebidamente enajenó sin ser el dueño, se convierta en propietario de la cosa y de esta suerte desaparezca toda lesión al interés jurídico del que era legítimo dueño en el momento de la venta.

Puede también convalidarse el contrato, si el vendedor adquiere por herencia, prescripción positiva, accesión, adjudicación, o por cualquier otro título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. En estos últimos casos, no será necesario que intervenga la voluntad del legítimo dueño. Ahora bien nótese que en las distintas hipótesis que hemos planteado, es la revalidación consecuencia de un hecho o de un acto jurídico, que no tiene por objeto confirmar la venta nula, es decir, no hay una manifestación de voluntad encaminada expresamente a darle validez a esa venta, como debe ocurrir en la confirmación que permite la ley en los casos de nulidad relativa por error, dolo, violencia, lesión, incapacidad o inobservancia de la forma. En nuestro caso, la revalidación opera incluso aún cuando el vendedor o el legítimo propietario no se propongan tal efecto, como ocurriría en el caso de que por herencia el primero adquiriera la calidad del segundo. Sería el caso de la venta que hiciera el hijo respecto de un bien del padre, si posteriormente al morir éste, aquél fuese su único heredero. Independientemente de la voluntad de ambos y aún a pesar de su voluntad, la venta quedará revalidada."(75)

Del tenor literal de estas disposiciones resulta:

(75) Rafael Rojas Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI, Volumen I, Ed. Porrúa, 4a. Edición, México, 1981, página 251

Que los vicios que producen la nulidad relativa solo afectan el interés privado de las partes.

La nulidad relativa solamente la pueden alegar aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o sus herederos o cesionarios.

Que también puede sanearse por la confirmación y la prescripción de las partes o contratantes.

La confirmación expresa o tácita serán válidas si emanan de la parte o partes que tienen derecho de alegar la nulidad. Y que saneada la nulidad por la confirmación de las partes, el acto o contrato se volverá perfectamente válido.

B. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ESTA AFECTADA DE NULIDAD ABSOLUTA, PORQUE VA EN CONTRA DE UNA NORMA DE CARACTER IMPERATIVO

Después de haber analizado en los anteriores apartados del presenta capítulo las tesis que califican a la compraventa de cosa ajena como válida y como afectada de nulidad relativa, estudiaremos ahora la compraventa de cosa ajena como afectada de nulidad absoluta, para lo cual estudiaremos los preceptos legales y los sólidos argumentos que al respecto exponen los prestigiados doctrinarios, Licenciado Rafael Rojina Villegas y Miguel Angel Zamora y Valencia.

Dispone el artículo 2225.- La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.

La ilicitud en el objeto o en el fin son vicios que causan la nulidad absoluta de un acto jurídico, al igual que ir en contra de los preceptos que las leyes prohibitivas o de interés público han establecido. Estos vicios afectan gravemente la majestad de la ley, la moral, las buenas costumbres y el orden público y por ello es que el legislador impone al Juez la obligación de declarar de oficio esa clase de nulidad, cuando aparece de manifiesto en un acto o contrato. La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede valerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

La invalidez de una venta de cosa ajena tiene el carácter de nulidad absoluta por las siguientes razones:

Es necesario que el vendedor pueda transmitir la propiedad o el dominio de la cosa vendida, ya que la naturaleza y finalidad de este contrato es precisamente esa, y es una obligación del vendedor, lo cual no será posible si no se es propietario. La infracción a la ley en este caso es de tal naturaleza que perturba hondamente el orden público, al extremo de catalogarse como un hecho ilícito, el cual no es posible subsanar lisa y llanamente.

A este respecto nos dice el licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia: "La conclusión lógica y acorde con el sistema jurídico-económico y político imperante en la República, es que la compraventa de cosa ajena, con la acepción señalada anteriormente, esta afectada de una nulidad absoluta por el ilícito que implica, y

la responsabilidad del mismo será de ambos contratantes si actúan con conocimiento de que la cosa es ajena; o solo el vendedor, si el comprador lo ignora y actúa de buena fe, o sea que no tenga el deber jurídico de conocer esa circunstancia y que había puesto todos los medios su alcance para justificar la legalidad de su conducta. Si a una persona le venden un automóvil y no exige toda la documentación de carácter administrativo que pruebe que el bien es del vendedor, lógicamente no está actuando de buena fe, y su responsabilidad será similar a la del vendedor, si la cosa resulta ajena."

Más adelante afirma:

"Se dice como adición a lo antes expuesto que la compraventa de cosa ajena es nula con nulidad absoluta, porque es contraria a una ley de orden público y además, es contraria a las buenas costumbres, según lo dispone el artículo 1830 (es ilícito es hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres) y las leyes que protegen a la propiedad son los artículos 14, 16 y 27 constitucionales, entre otros, y los artículos 830 y relativos del Código Civil que se refieren a la propiedad por no citar aquí la protección que establecen las leyes penales (Código Penal) a la propiedad; y relacionados esos artículos con el 2225 del Código Civil, debe concluirse que la compraventa de cosa ajena es nula, con nulidad absoluta."

Y finalmente concluye:

En toda legislación en que se reconozca y garantice el derecho de propiedad, el contrato de compraventa de cosa ajena, por constituir un hecho jurídico contrario a disposiciones de orden

público debe considerarse como nulo, con nulidad absoluta."

Por su parte, el maestro Rafael Rojina Villegas, además de las ideas citadas cuando analizamos la tesis de la nulidad relativa, expone el siguiente argumento:

"No solo tiene un interés teórico llegar a la conclusión de que la venta se encuentra afectada de nulidad absoluta, por ser inconfirmable, sino que también se presentan consecuencias prácticas de verdadero interés. En efecto, la acción será imprescriptible y, además, no sólo podrá intentarla el comprador perjudicado, sino también todo tercero que tenga interés jurídico, especialmente el legítimo propietario. En cambio, si se aceptare la tesis de la nulidad relativa, que por desgracia parece dominar en nuestro ambiente jurídico, se llega a consecuencias peligrosas, como son las de que la acción de nulidad prescribirá en el término máximo que señala la ley de diez años, por no existir un término especial y además, el legítimo propietario no podría intentar dicha acción, por no ser parte contratante, como se requiere en todos los casos de nulidad relativa."

"Por lo que se refiere a la prescripción, es evidente la conveniencia de que estando en presencia de un delito, no deba extinguirse la acción civil de nulidad por el transcurso de un cierto tiempo, sino que deberá mantenerse viva para que en toda época pueda hacerse valer, sin perjuicio de que el comprador llegue a adquirir la propiedad mediante la prescripción positiva."

"En cuanto a la necesidad de que el legítimo dueño tenga también el derecho de intentar la nulidad, creemos conveniente que así se le reconozca, pues le será más fácil lograr la restitución de la cosa vendida por ese medio y no por la acción reivindicatoria que en ocasiones la presentará dificultades en cuanto a la prueba.

"Además de lo expuesto, la tesis de la nulidad absoluta se encuentra de acuerdo con nuestra tradición jurídica y la opinión dominante de la escuela clásica francesa en materia de nulidades toda vez que tratándose de un acto ilícito, como es el relativo a disponer de lo ajeno, se ha considerado que por regla general debe ser más enérgica, por estar afectados los intereses generales y, en consecuencia, la nulidad es conveniente que sea absoluta, para que el acto sea inconfirmable, la acción de nulidad imprescriptible y, además pueda ser intentada por todo aquel que tenga interés jurídico, es decir, que resulte afectado directa o indirectamente por el acto nulo."

A su vez, La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido:

"Compraventa de cosa ajena. La venta de cosa ajena es nula, no inexistente, porque si bien es verdad que la ley establece como requisito esencial para la existencia de todo contrato, el consentimiento de las partes contratantes, en el caso no puede decirse que falte dicho requisito, puesto que existe el consentimiento del vendedor de realizar la compraventa, si bien se trata de un consentimiento otorgado por el no propietario además de que se trata de un contrato que produce una serie de importantes efectos que si fuera inexistente, no sería posible imaginar." (Quinta época, suplemento de 1956, pág. 111, A.D. 8925 Catalina P. de Parkman, 4 votos). (76)

(76) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, Tercera Sala, Mayo, Ediciones, México, 1975, página 779. Tesis relacionada con la jurisprudencia número 246, respecto de "Nulidad Absoluta y Relativa".

3. LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA ES INEXISTENTE

El licenciado José Barroso Figueroa hace una muy elocuente explicación del porque la compraventa de cosa ajena debe considerarse como inexistente, para no incurrir en falsas apreciaciones transcribiré íntegramente la parte de sus apuntes, relativa a la materia y luego pasare a esgrimir los puntos sobresalientes:

Dice así el prestigiado catedrático:

"Sostenemos que la venta de cosa ajena es inexistente, aún a pesar de que en su concepción teórica efectivamente lo es, encontramos dentro del Código Civil la solución del artículo 2271 según el cual el contrato concernido puede ser revalidado (lo que es incompatible con la afirmación de inexistencia). Hacemos especial énfasis en esta palabra revalidado, que no pertenece al lenguaje jurídico, como si lo son las expresiones convalidado, ratificado y confirmado, mismas que encontramos frecuentemente en la terminología del Código Civil, a diferencia de lo que ocurre con esta palabra que únicamente es posible hallar en este artículo. Como de la lectura del precepto da la impresión que el legislador no se atrevió a decir que quedaba convalidada la venta, sino que uso por única vez la citada palabra, para dar la idea de que, de alguna manera, el contrato que había sido celebrado en las condiciones que ya conocemos, es decir, por quien no es el legítimo propietario de la cosa, alcanza no obstante su validez."

"Pero analicemos la cuestión en detalle. Desde un principio el artículo 2269 del Código Civil, establece la siguiente radical prohibición:

Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. El artículo 2270 añade que la venta de cosa ajena es nula; el precepto decreta para el caso de nulidad; no dice que la venta sea inexistente, sino expresamente que es nula. Pero hay que considerar con mucha cautela los términos utilizados por el Código, particularmente cuando se refiere a las materias de inexistencia y nulidad, porque se recorreremos el articulado en su totalidad, vamos a ver que jamás emplea la palabra inexistencia como lo es, por ejemplo, el caso del artículo 249 conforme el cual falta de solemnidad trae como consecuencia que no haya (o sea, no exista) matrimonio, como el Código nunca califica un caso de inexistente, considera de nulidad al citado.

Artículo 249.- La nulidad que se funde en la falta de formalidades esenciales para la validez del matrimonio, puede alegarse por los cónyuges y por cualquiera que tenga interés en probar que no hay matrimonio. También podrá declararse esa nulidad a instancia del Ministerio Público.

Aunque el artículo habla de nulidad, en su parte final dice: ... y por cualquiera que tenga interés en probar que no hay matrimonio... Notese que el precepto no expresa que el matrimonio va a ser válido, sino simplemente afirma que no lo hay, y en tanto que no lo hay, es un supuesto de inexistencia y no de nulidad.

"La explicación de que al referido caso del artículo 249, al aplicarla al artículo 2270 y a otros más, que son de inexistencia los califique de nulidad el Código Civil, se debe a una sencilla razón: el Código en cuestión fue redactado por una comisión

formada por los juristas Francisco H. Ruiz, Ignacio García Telles, Rafael García Peña, y Fernando Moreno ellos se encargaron de redactar todo el Código y lo hicieron siguiendo el Código de Napoleón (claro está, pasando por el Código Civil de 1884, el de 1870 y el Proyecto de Código español de García Goyena; si remontamos la ascendencia de nuestro actual Código Civil, nos vamos a encontrar al final del Código Napoleón).

El Código de Napoleón no incluyó en su articulado la inexistencia; a la hora de ocuparse de las ineficacias, únicamente siguió las nulidades absoluta y relativa, pero nunca la inexistencia. La noción de inexistencia es una creación de la Doctrina y la Jurisprudencia Francesa; ahora bien, como la comisión redactora se inspiró en el modelo napoleónico, no considero la inexistencia y jamás dio a caso alguno la solución de inexistencia."

"Pero los juristas citados no redactaron todo el Código Civil para el Distrito Federal del artículo 2224 al 2242, o sea el título relativo a la inexistencia y la nulidad, es obra del maestro Borja Soriano, quien era un seguidor apasionado de Julian Bonnecase, y que inspirado en las ideas de este autor procede a una tricotomía de las ineficacias (inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa). Borja Soriano introdujo, en el capítulo que él proyectó las tres clases de ineficacia, con lo cual se rompió con la sistemática del Código, que para solucionar los casos concretos solo contemplados, a la manera del Código de Napoleón: la nulidad absoluta y la nulidad relativa, pero nunca la inexistencia. Por eso, si hemos de aceptar que el título genérico que regula la inexistencia

y la nulidad, es que sienta la doctrina del Código Civil sobre la materia porque es el específico, tenemos que suponer que las soluciones que da el Código como de nulidad cuando se trata de casos de inexistencia, deben ser consideradas verdaderamente como de inexistencia."

"Fuera del título aludido, no podemos encontrar la mención a la inexistencia, simplemente porque ésta no estuvo en la mente de los proyectistas del Código de 1928, hecha excepción de Borja Soriano. Por eso, pues, no vemos nunca que a un caso concreto se le resuelva como de inexistencia."

"Ahora, procedamos a examinar la cuestión concreta de la venta de cosa ajena y busquemos resolverla en su dimensión teórica y además, con base en lo que prescribe el artículo 2224: "El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado."

"Partimos de la afirmación de que la compraventa de cosa ajena es un caso de inexistencia, pues el pretendido contrato le faltan los dos elementos de existencia requeridos para su formación."

"En primer lugar falta el objeto. Falta, porque el objeto de todo contrato es crear o transmitir derechos y obligaciones. tratándose de la compraventa, concretamente el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad de la cosa enajenada: ese es el objeto directo del acto jurídico contrato de

compraventa y también es el objeto de la obligación (transmitir la propiedad).

Hay un principio de Derecho, que también lo es de lógica, según el cual nadie puede transmitir lo que no tiene, y en verdad que es un principio de lógica general, porque si yo no tengo un pastel que me pertenezca, ¿cómo voy a transmitir la propiedad de este pastel?, lo que no tengo no lo puedo transmitir. Ahora, el que vende cosa ajena, no puede alcanzar el objeto de la compraventa que es transmitir la propiedad, porque no tiene esa propiedad. ¿cómo puede alguien transmitir una propiedad que no tiene?; esto no puede ocurrir dentro de la estricta lógica jurídica, y si no puede transmitir la propiedad, no se puede alcanzar el objeto directo del acto jurídico (compraventa) y el objeto de la obligación (transmitir la propiedad), y si no hay objeto falta uno de los elementos de existencia y si falta uno de los elementos de existencia no puede haber compraventa, no puede existir el contrato de compraventa."

"Pero tampoco hay consentimiento, porque para la formación del consentimiento debe mediar el acuerdo de voluntades, pero no el acuerdo de cualesquiera voluntades, sino las de las personas legitimadas para exteriorizar esas voluntades. Así por ejemplo, si dos personas van a contraer matrimonio, es necesario que las dos estén de acuerdo en contraerlo; no es posible que el consentimiento del novio lo de el propio novio y el de la novia lo otorgue, digamos, una amiga de la novia (claro está, a menos que su representante este constituida en los términos de los artículos 44 y 102, porque en México se permite el matrimonio por poder, pero en

este caso estamos suponiendo que alguien que no es apoderada, dice: "bueno, pues si fulanita no quiere consentir, pues yo consiento por ella", y ya queda casada). Naturalmente que eso no es posible, la voluntad debe proceder de la persona legitimada para manifestar esa voluntad o no será su voluntad; es decir, para que la voluntad sea, debe ser manifestada por la persona interesada o por su representante ya sea voluntario o legal."

"Es cierto que en el Código Civil se admite la gestión de negocios, pero aquí estamos hablando de las fuentes contractuales de la obligación y esa es una fuente extracontractual, que no tiene nada que ver con el caso que estamos analizando; la relación contractual que nos ocupa no previene que alguien que actúa como gestor, sino que estamos refiriéndonos al contrato de compraventa y su celebración. Para que el contrato de compraventa, en tanto que el contrato de compraventa, se consuma, es necesario que el consentimiento lo de quien está legitimado para otorgar ese consentimiento, si no lo da, falta una de las dos voluntades y si falta una de las dos voluntades no se integra el consentimiento, que es el acuerdo de voluntades y, por lo tanto, falta el otro elemento de existencia. En realidad bastaría con que faltara sólo alguno de los dos elementos existenciales, objeto o consentimiento, para que de todas maneras fuera inexistente el contrato.

Pero lo desconcertante del caso es que nuestro Código Civil, como el Código Civil Francés y como otros códigos, contiene una disposición, en este caso el artículo 2271, que dice: El contrato quedará revalidado, si antes que tenga lugar la evicción,

adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo. la propiedad de la cosa vendida.

El supuesto que analizamos se parece mucho al que de manera general establece el artículo 1802 del Código Civil, relativo al contrato a nombre de otro por quien no es su legítimo representante (el que está vendiendo está celebrando un contrato a nombre de otro); dice el artículo 1802:

Artículo 1802: Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley. Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrato."

"En los dos casos mencionados, los de los artículos 2271 y 1802, encontramos sendas soluciones de orden práctico. Debemos de partir de esa premisa: El legislador está, básicamente, para dar soluciones prácticas que eviten contiendas y que procuren la estabilidad de las situaciones jurídicas al tiempo que la paz social."

"En cierta forma aquí debemos notar que la influencia de las ideas de Japiot y Piedelievre, que sostenían, sobre todo Piedelievre, como una pauta muy importante a seguir por el juez cuando va a resolver una controversia, la necesidad de tener en cuenta los intereses en presencia: se le pide al juez que obre salomónicamente, que la solución que de armonice hasta donde sea

posible los intereses concurrentes, de manera que a todos se cause el menor daño posible."

"Primeramente, respecto del artículo 1802, aquí de lo que se trata es de satisfacer todos los intereses en presencia, (si se convalida el contrato hecho a nombre de otro, se satisfacen todos los intereses concurrentes, de la persona a cuyo nombre fue celebrado el contrato, porque precisamente el hace la ratificación del acto, ya que si no lo quisiera pues simplemente no lo aceptaba, del tercero con quien se contrato, también se satisface su interés, porque uno de los requisitos, es, como dice el artículo en cuestión, que la ratificación se otorgue antes de que se retracten por la otra parte, si la otra parte no se ha retractado, podemos asumir que tiene interés en el acto y, por lo que se refiere al tercero, es a éste a quien más conviene que subsista el acto, porque si no ocurriera así, el tercero podría exigirle el pago de daños y perjuicios por haber contratado indebidamente... y a nadie le gusta pagar daños y perjuicios. Entonces pues, se satisface el interés del mal representado, el interés del tercero que contrató con el falso representante y también el interés de este último, y si todo mundo esta de acuerdo, ¿que caso tiene dejar sin efecto ese acto?

Algo semejante ocurre en el caso de la compraventa de cosa ajena, porque tenemos por hipótesis que el vendedor adquiere mediante título legítimo la cosa, es decir hace suya la cosa desde luego, más que decir que el interés del antiguo propietario está satisfecho, diríamos que éste quedó ya sin interés que proteger (puesto que ya la cosa no es suya, sino que por título legítimo pasó

a la titularidad de quien la vendiera sin ser de su propiedad el dueño anterior ya no tiene interés jurídico, ya no tiene porque reclamar o intervenir). En cuanto al vendedor de cosa ajena, según el artículo 2270 es responsable de los daños y perjuicios que originare su conducta así es a él a quien más le conviene que la venta subsista, para no verse involucrado en una reclamación y del adquirente de la cosa, claro que se satisface su interés porque no va a ser despojado de la cosa. Dispone el legislador que el contrato se revalida ello significa que un contrato que era inexistente adquiere validez, lo que debemos atribuir a que realmente nadie tiene interés legítimo en que la venta no subsista: el comprador, porque no va a ser despojado de la cosa el vendedor, porque no va a ser obligado a resarcir daños y perjuicios, y el propietario original de la cosa, porque ya dejó de serlo. La solución así alcanzada es práctica y no busca resolver si el caso es de nulidad o de inexistencia, sino que trata de armonizar todos los intereses en presencia. Empero, si contemplamos el acto en su dimensión estrictamente teórica y prescindimos de soluciones prácticas, si queremos resolver la cuestión con absoluta pureza, concluiremos que el que acabamos de analizar es de inexistencia."(77)

En resumen, en una compraventa de cosa ajena no existe objeto y no existe consentimiento ya que la única persona que puede estar facultada para otorgar el consentimiento es el dueño de la cosa. Tampoco existe objeto, ya que el objeto de un contrato es directo e indirecto, el objeto indirecto del contrato es la cosa o

(77) José Barroso Figueroa, Entrevista "La compraventa de cosa ajena". Facultad de Derecho, Noviembre 1992

bien mismo, que es el objeto directo de la obligación y el objeto directo es crear o transmitir derechos y obligaciones. el transmitir la propiedad es una obligación del vendedor, el cual en este caso, de compraventa de cosa ajena, no esta facultado para transmitirla. Por lo que respecta a la solución dada por el artículo 2271, respecto de que el contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida. Esto mas que una solución investida de pureza teórica, es una solución inspirada en la utilidad práctica.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- La compraventa es el resultado de la evolución de la permuta, antiguo trueque que el hombre empleaba intercambiándose bienes. Esta operación quedó relegada con la aparición del sucedáneo por excelencia: la moneda denominador común de los valores de cambio.

SEGUNDA.- La compraventa es el que tiene mayor importancia entre los contratos translativos de dominio ya que se nos presenta como modelo que habrán de seguir los de su clase, constituye la más importante forma de adquirir la riqueza, superando a la herencia, a la prescripción positiva y también es considerada la compraventa como la columna vertebral en materia de contratos.

TERCERA.- Desde el punto de vista contrato es el acuerdo de dos o mas voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, el cual una vez perfeccionado, crea una norma jurídica individualizada para las partes.

CUARTA.- El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto translativo de dominio respecto de los bienes o derechos que sean materia del contrato.

QUINTA.- Por compraventa de cosa ajena debe entenderse aquella compraventa en la cual la persona que la celebra en su carácter de vendedora no es propietaria de la cosa objeto del

mismo en el momento de la celebración del acto, y actúa sin estar autorizado por el dueño del bien ni por la ley, que recae sobre un bien determinado y pretende por ese medio conseguir el efecto translativo de dominio que es propio del contrato.

SEXTA.- No es posible que la compraventa de cosa ajena pudiera considerarse como válida ya que el aceptar tal conclusión constituiría una aberración no solo jurídica sino también lógica, aberración que hecharía por tierra dos de los pilares del sistema jurídico mexicano la propiedad privada y la seguridad jurídica, provocando como consecuencia un retroceso en las relaciones jurídicas y sociales.

SEPTIMA.- Tampoco es posible aceptar la tesis de que la compraventa de cosa ajena esté afectada de nulidad relativa, ya que expresamente se nos dice será nulidad relativa la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que la ley prescribe para el valor de ciertos actos o contratos en consideración o estado de las personas que los ejecutan o los acuerdan. Este tipo de nulidad no puede ser declarada por el Juez sino a petición de parte; ni puede pedirse su declaración en el solo interés de la ley, ni puede alegarse sino por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos y puede sanearse por la ratificación de las partes. Y puede criticarse de la siguiente manera, en la venta de cosa ajena no existe omisión de algún requisito que la ley prescribe para dar valor al contrato. Tampoco en la compraventa de cosa ajena puede ratificarse esta por las partes sino solo por un tercero que en este caso es el dueño de la cosa.

OCTAVA.- No es posible considerar a la venta de cosa ajena con nulidad absoluta, ya que como se dijo anteriormente esta se da en el caso de que se afecte la majestad de la ley o cuando ilícitamente se va en contra de una ley imperativa o prohibitiva. La venta de cosa ajena, solamente afecta o puede afectar intereses particulares. Y tampoco puede ser ratificada por las partes, lo cual ocurre con la compraventa de cosa ajena al hablar de revalidación.

NOVENA.- La compraventa de cosa ajena es inexistente, ya que como lo expuse anteriormente carece de sus dos elementos de existencia el consentimiento, ya que este sólo puede ser otorgado por el dueño y el objeto, ya que una de las obligaciones del vendedor es transmitir la propiedad y aunque el vendedor entregue materialmente la cosa nunca podrá transmitir la propiedad, a menos de que el dueño se la otorgue.

DECIMA.- Por lo que toca a lo dispuesto en el artículo 2271 del Código Civil en vigor, respecto de que el contrato quedará revalidado si antes de que tenga un lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida, no constituye ni una ratificación ni una confirmación, ni provoca una convalidación, sino simplemente se maneja así para dar una solución práctica al grave problema de la compraventa de cosa ajena.

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

- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO.- Contratos Civiles.- 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1982.
- ARELLANO GARCIA CARLOS.- Practica Forense civil y Familiar.- 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1982.
- BARRERA GRAF JORGE.- Tratado de Derecho Mercantil.- Editorial Porrúa S.A., México, 1957.
- BONNECASE JULIEN.- Elementos de Derecho Civil.- Traducción Lic. José M. Cajica Jr. 3 Tomos, Editorial José M. Cajica Jr., Puebla, Pue. México, 1946.
- BORJA SORIANO MANUEL.- Teoría General de las Obligaciones.- 8a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1982.
- CARRASCO PEDRO.- Historia General de México. Tomo I. 3a. Edición, Colegio de México, México, 1981.
- CERVANTES AHUMADA RAUL.- Títulos y Operaciones de Crédito.- 4a. Edición, Editorial Librería Herrero, México, 1964.
- DE PINA RAFAEL.- Elementos de Derecho Civil Mexicano.- 1a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1960.
- DÍAZ BRAVO ARTURO.- Contratos Mercantiles.- 3a. Edición, Editorial Harla, México, 1989.
- DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO SALVAT.- Salvat editores de México S.A., México, 1976.
- ENNECCERUS LUDWIG, THEODOR KIPP Y MARTIN WOLF.- Código Civil Alemán.- Traducción Directa del Alemán por Carlos Melón Infante, Editorial Bosh, Barcelona, 1955.
- ESQUIVEL OBREGÓN T.- Apuntes para la Historia del Derecho en México.- Tomo II, Editorial Polis, México, 1937
- GARCIA MAYNEZ EDUARDO.- Introducción al Estudio del Derecho.- Editorial Porrúa S.A., México, 1944.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO.- Derecho de las Obligaciones.- 8a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1991.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO.- Derecho civil. El Patrimonio, pecuniario y moral. Derechos de la personalidad. 3a. Edición, Editorial Porrúa S.A. México 1990.
- KELSEN HANS.- El Contrato y el Tratado.- Traducción Eduardo García Maynez, Imprenta Universitaria, México, 1943.

LAFAILLE HECTOR.- Curso de Contratos. Biblioteca Jurídica Argentina. Buenos Aires. 1928.

LAFAILLE HECTOR.- Derecho Civil. Tomo VIII. Contratos Volumen I. Ediar Soc Anon Editores, Buenos Aires, 1953.

LARENZ KARL.- Contratos de Enajenación. en especial la compraventa.- Tomo II. Traducción Carlos Fernandez Rodriguez. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid España. 1956.

LOZANO NORIEGA FRANCISCO.- Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México. 1970.

MANTILLA MOLINA ROBERTO L.- Derecho Mercantil.- 22a. Edición. Editorial Porrúa S.A., México. 1962.

MARGADANT S. GUILLERMO F.- El Derecho Privado Romano, 9a. Edición. Editorial Esfinge. México D.F., 1979

M.S.NAYMARK Y F. ADAN CANADAS .- Diccionario Juridico Forum. Editorial Bibliografica Argentina, 1947.

ORTIZ-URQUIDI RAUL.- Derecho Civil.- Segunda Edición, Editorial Porrúa S.A., México. 1982.

ORTIZ-URQUIDI RAUL.- Oaxaca Cuna de la Codificación Iberoamericana.- Primera Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1974.

PETIT EUGENE.- Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducción de la 9a. Edición Francesa. Editora Nacional, México, 1969.

PRECIADO HERNANDEZ RAFAEL.- Lecciones de Filosofía del Derecho.- 2a. Edición, Universidad Nacional Autónoma de México, 1984.

RABASA OSCAR.- El Derecho Angloamericano.- 2a. Edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1982.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Compendio de Derecho Civil.- 4 Tomos, 17a. Edición. Editorial Porrúa S.A., México. 1986.

SANCHEZ MEDAL RAMON.- De los Contratos Civiles. 7a. Edición. Editorial Porrúa S.A., México 1985.

TORNER M. FLORENTINO.- Resumen Integral de México a Través de los Siglos. 4a. Edición, Compañía General de Ediciones S.A., México. 1962.

VILLORO TORANZO MIGUEL.- Introducción al Estudio del Derecho.- 4a. Edición, Editorial Porrúa S.A., México. 1980.

ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL.- Contratos Civiles. 3a. Edición. Editorial Porrúa S.A., México. 1989.

ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL.- La Compraventa de Cosa Ajena, artículo publicado en el cincuentenario del Código Civil, 1a. Edición. Universidad Nacional Autónoma de México, 1978.