

320809



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL TLALPAN

27

ESCUELA DE DERECHO

285

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

EL MANDATO IRREVOCABLE OTORGADO POR
MOTIVO DE UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A I

ARTURO CARRASCO ELIZALDE

ASESOR DE TESIS,

LIC. CARLOS OCAÑAS BENAVIDES

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

México, D.F.

1993



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

INDICE

Página

INTRODUCCION	I
--------------------	---

CAPITULO I TEORIA DEL MANDATO

1.1. CONCEPTO	1
1.2. ANTECEDENTES HISTORICOS	3
1.2.1. DERECHO ROMANO	3
1.2.2. DERECHO FRANCES	7
1.2.3. DERECHO ESPAÑOL	9
1.2.4. DERECHO PORTUGUES	11
1.3. DEFINICION DEL MANDATO	13
1.3.1. REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA	14
1.3.2. DOCTRINA	15
1.3.3. CODIGO CIVIL DE 1928	18

CAPITULO II ELEMENTOS FORMALES DEL MANDATO

2.1. CLASIFICACION DEL CONTRATO	20
2.2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA	21
2.2.1. EL CONSENTIMIENTO	21
2.2.2. EL OBJETO	22
2.3. ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE MANDATO	22
2.3.1. EL OBJETO	22
2.3.2. CAPACIDAD DEL MANDANTE	23
2.3.3. CAPACIDAD DEL MANDATARIO	24
2.3.4. LA FORMA EN EL MANDATO	25
2.3.5. EL CONSENTIMIENTO	27
2.3.6. AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO	28
2.4. OBLIGACIONES DEL MANDANTE	30
2.5. OBLIGACIONES DEL MANDATARIO	31
2.6. CAUSAS DE TERMINACION DEL CONTRATO DE MANDATO ...	35

**CAPITULO III
REGULACION DEL MANDATO IRREVOCABLE
EN EL CODIGO CIVIL PARA EL D.F.**

3.1. REGULACION DEL CODIGO CIVIL	43
3.1.1. CODIGO CIVIL DE 1870	44
3.1.2. CODIGO CIVIL DE 1884	45
3.1.3. CODIGO CIVIL DE 1928	46
3.2. EL MANDATO IRREVOCABLE	47
3.2.1. CUALES MANDATOS PUEDEN SER IRREVOCABLES	48
3.2.2. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO COMO NEGOCIO IRREVOCABLE	51
3.2.3. EFECTOS DEL MANDATO IRREVOCABLE	53
3.3. EL CONTRATO DE COMPRA VENTA	55
3.3.1. ELEMENTOS DEL CONTRATO	56
3.3.2. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR	60
3.3.3. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	61
3.4. LA DOBLE VENTA DE INMUEBLE	62
3.5. RELACION ENTRE EL MANDATO Y LA COMPRA VENTA	63

**CAPITULO IV
PROPUESTAS DE SOLUCION AL TEMA PLANTEADO**

4.1. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA ACTUAL LEGISLACION RESPECTO AL MANDATO IRREVOCABLE	64
4.2. OPINIONES DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION CON RESPECTO AL MANDATO IRREVOCABLE	68
4.3. PROPUESTAS DE REFORMA AL CODIGO CIVIL DEL D.F. REFERENTE AL MANDATO IRREVOCABLE	74
CONCLUSIONES	82
BIBLIOGRAFIA	84

INTRODUCCION

Tomando en consideración la gran cantidad de inmuebles que se encuentran pendientes de escrituración, o sin ella, debido a que los contratantes en una compra-venta no inician el trámite de escrituración ante el Registro Público de la Propiedad, porque en muchos casos una vez que el vendedor ha recibido el dinero fijado para la operación, es difícil de encontrarlo o volverlo a ver, aún cuando éste actúe de buena fe.

Por ello es, que nos inclinamos a escribir acerca de un medio que pudiera ser práctico, así como accesible para todos los compradores, y que en un momento dado no se vieran tan presionados para legalizar, y por lo tanto salvaguardar su patrimonio recién adquirido.

Analizando lo anterior, nos encontramos con una muy interesante figura jurídica, El Mandato Irrevocable, pero, al comenzar a estudiarlo ampliamente, nos percatamos que en esencia el ánimo del legislador de nuestro Código Civil actual, aceptó la irrevocabilidad del mandato cuando fuera la condición de cumplir una obligación contraída con anterioridad. Pero en la práctica desafortunadamente el mandante puede revocar el mandato y por lo tanto al mandatario, cuando le venga en gana, únicamente respondiendo de los daños y perjuicios que éste le ocasiona al mandatario.

El objetivo principal de elaborar el presente trabajo es realizar un análisis detallado de la actual figura del Mandato Irrevocable toda vez que es notoria su deficiente regulación por el artículo 2596 de nuestro Código Civil, precisándose las ventajas y desventajas y en su caso proponer una reforma al citado precepto.

En cuanto al método de exposición, lo dividimos en IV capítulos abarcando lo más importante de este contrato, los que se encuentran contenidos de la siguiente manera:

Capítulo I.- En este capítulo mencionamos lo que fue el mandato para las principales culturas, (sobre todo la Romana), que han intervenido tanto en su implantación, así como en su evolución histórica, y que influyeron en nuestro derecho, hasta llegar al mandato como lo conocemos en nuestra actual legislación.

Recopilamos un amplio concepto de lo que es el mandato en nuestra doctrina, citando a los que consideramos más destacados tratadistas.

Capítulo II.- En éste mencionamos los elementos de validez del contrato, así como la forma de constituirlo, enumeramos todas las obligaciones de los contratantes.

Capítulo III.- El, estudiamos la forma en que se encuentra regulado el Mandato Irrevocable en nuestro Código Civil, analizando su evolución histórica en nuestras Códigos de 1870, 1884, y 1828.

Estudiamos cuáles mandatos pueden ser irrevocables y sus efectos que causan para los contratantes y terceros.

Capítulo IV.- Por último, en este Capítulo hablamos de lo que consideramos ventajas y desventajas del mandato irrevocable en nuestra actual legislación civil; y nos permitimos proponer las reformas que consideramos benéficas, para un mejor aprovechamiento de este importante contrato.

La fuente de investigación utilizada en la elaboración del presente trabajo, fue en su totalidad documental, bibliográfica y hemerográfica, tanto nacional como extranjera.

Pretendemos que en la práctica, con el método propuesto, obtengamos un mejor aprovechamiento del contrato de mandato irrevocable otorgado con motivo de una compra-venta de inmueble, dando como resultado, que exista una mayor seguridad a los compradores de buena fe, y que en un corto plazo exista un mayor número de inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

CAPITULO

I

TEORIA DEL MANDATO

Sin lugar a dudas el Mandato ha sido una figura jurídica trascendental para el hombre a lo largo de la historia, ya que gracias a éste se han podido llevar a cabo diferentes actos en representación del mandante sin la necesidad de estar presente.

En el presente Capítulo haremos un análisis de lo que ha sido el mandato a través de las más importantes culturas que han acogido en su legislación al Mandato, las que han servido de fuente de inspiración a nuestra legislación.

Asimismo, la definición que se le ha dado a este contrato desde diferentes puntos de vista, el de los países que influyeron al Mandato en nuestra legislación, la doctrina y Códigos comparados.

1. 1. Concepto

Una regla básica del derecho patrimonial es que el titular de un patrimonio es el único legitimado para actuar sobre él, puede administrarlo y puede disponer de sus bienes como lo considere conveniente, mientras no afecte el interés público o el bien común de la sociedad. El titular es quien dispone de sus cosas y de sus derechos, nadie más que él puede hacerlo legítimamente. Podría decirse que todo el derecho patrimonial se basa sobre este principio elemental de justicia que no es más que la traducción práctica del derecho de propiedad y de los demás derechos reales y personales que componen el patrimonio de las personas.

Si tomamos en cuenta que el Mandato es un contrato basado en la confianza que el mandante deposita en el mandatario, veremos que esta es la fuente más importante, en la práctica de autorizaciones concedidas a un

extraño para actuar en patrimonio ajeno, ya que le permite prácticamente actuar y tomar decisiones sobre éste de manera libre, siempre y cuando no sea en detrimento de los bienes del Mandato.

Tradicionalmente se ha considerado que el Mandato es por su propia naturaleza un acto típicamente revocable por ello prácticamente todas las legislaciones europeas que se basan en el Derecho Romano mencionan a la revocación entre las causas de terminación del Mandato. Uno de los principios fundamentales de la revocabilidad del Mandato consiste en que se otorga en interés del mandante; sin embargo existen casos en que el Mandato se constituye en función de un contrato principal o anterior, donde los intereses del mandante van íntimamente correlacionados con los del mandatario o un tercero; este es el caso del Mandato Irrevocable que se otorga por motivo de una compra-venta de inmuebles donde el mandante ha dejado de ser dueño de esta propiedad que ha pasado a ser parte el mandatario o en su caso de un tercero que tiene todo el derecho real sobre el inmueble, pero que por motivos económicos no pueden tramitar la Inmatriculación respectiva, trayendo por consiguiente problemas posteriores cuando se pierde el contacto entre las partes que le dieron origen al contrato principal.

Por lo antes expuesto, es que nació la inquietud de desarrollar el presente trabajo donde se tratará el aspecto jurídico y socio-económico del Mandato irrevocable otorgado por motivo de una compra-venta de Inmueble en el Código Civil del Distrito Federal.

1.2. Antecedentes Históricos

Desde los inicios de la vida humana, el hombre sintió la necesidad de tener una persona en quien conñar sus pertenencias o su representación mientras estaba ausente del lugar donde habitaba, mientras se encontraba en búsqueda de sus alimentos y en lo que por lo general transcurrían largos períodos de tiempo, en un principio esta confianza recaía en su esposa o en el jefe de su tribu.

Con la evolución del hombre esta forma de mantenerse representado fue cambiando a través de las diferentes culturas, hasta llegar a lo que fue la civilización romana que es el más amplio antecedente histórico que a legislación de nuestra familia jurídica se refiere.

En los siguientes puntos abordaremos las culturas y países que de cierta forma influyeron en la legislación del derecho en nuestro país, y por lo consiguiente de donde se tomó el modelo del Mandato como en la actualidad conocemos en nuestro derecho y regulado por el Código Civil.

1.2.1. Derecho Romano

Sin lugar a dudas los romanos establecieron una de las civilizaciones más complejas y basta que se han podido conjuntar a lo largo de la historia del hombre como tal.

Fueron los romanos los que crearon el derecho como ciencia, y albergaron todos los conceptos que hasta ese momento se tenía de éste.

Max Kaser nos comenta acerca de esta cultura que:

La magnitud del Derecho Romano y su importante misión histórica se debe a los dotes del pueblo de Roma para el

derecho, a su constante atención a las realidades vitales y a un sentimiento jurídico educado, depurado con el transcurso del tiempo.¹

El maestro Eugene Petit nos da una amplia perspectiva de los romanos con respecto al derecho que conformaron. En Roma más que en cualquier otra parte, los ciudadanos estaban iniciados para la práctica del Derecho: era éste el efecto de su inclinación natural y de su sistema de organización judicial...

‘Durante los primeros siglos de Roma, el derecho está íntimamente unido y, por decirlo así, subordinado a la religión; pero no por eso conserva menos su dominio propio, y los romanos tuvieron expresiones diferentes para designar las instituciones que ellos consideraban como de origen divino y las que emanaban de los hombres... El jus, era para los romanos un conjunto de reglas fijadas por la autoridad, y a las cuales los ciudadanos estaban obligados a obedecer.’²

Durante todas las etapas del Imperio Romano, el derecho fue depurándose cada vez más con las experiencias recopiladas a lo largo de su práctica. Aunque desde nuestro punto de vista en algunos casos este derecho no era tan justo como parecía y hoy en día nos podemos dar cuenta que a pesar de que en ese momento era la recopilación más amplia de modalidades de leyes que existían se llegó a caer en injusticias muy marcadas.

‘El Derecho Romano es el conjunto de los principios de derecho que han regido la sociedad romana en las diversas épocas de su existencia. desde su origen hasta la muerte del emperador Justiniano.’³

(1) KASER, MAX. *Derecho Romano Privado*. Madrid, España, Instituto Editorial Reves, S. A. de C. V., 1968, p. 5.

(2) PETIT, EUGENE. *Treatado Elemental de Derecho Romano*. 5a. ed., México, Formá, 1987, p. 13.

(3) *IBIDEM*, p. 17.

Debido a que los romanos eran un imperio muy amplio, y que dentro de éste se encontraban diferentes pueblos conquistados, tuvieron la oportunidad de comparar las culturas y costumbres que tenían éstos respecto al derecho, extrayendo de ellos lo más importante que consideraban que les podría ser útil. Así nos lo deja ver el maestro Eugene Petit cuando nos expresa que:

"Los romanos tuvieron, en efecto una aptitud especial para el derecho, así como los griegos para la filosofía. Si se añade que el Imperio Romano ha abarcado en su dominación todo el universo civilizado, que sus jurisprudencias tenían los orígenes más diversos, se comprende fácilmente que este derecho es el resultado del trabajo del espíritu humano en lo que tiene de más culto."⁴

Por esta razón "En la práctica, los romanos siempre han distinguido con cuidado el dominio del derecho del de la moral. Quizá ninguna legislación ha observado mejor esta separación, absteniéndose de reglamentar todo lo que es asunto de conciencia, asegurando así el respeto de la libertad individual."⁵

Por lo que respecta al Mandato los romanos contemplaron esta figura jurídica que hasta nuestras fechas ha guardado cierta similitud con nuestro contrato como lo conocemos hoy en día, continúa el maestro Eugene Petit haciéndonos una amplia perspectiva de lo que significó el Mandato para los romanos y lo define diciendo que:

"El Mandato es un contrato por el cual una persona da encargo a otra persona, que acepta, de realizar gratuitamente un acto determinado o un conjunto de operaciones. El que da el Mandato se llama mandante, mandator o dominus; el que se encarga de ello se llama mandatario, procurador."⁶

Asimismo el Mandato tenía elementos formales para ser catalogado como tal:

⁽⁴⁾ PETIT, EUGENE. Op. cit., pp. 17-18.
⁽⁵⁾ IBIDEM., p. 19.
⁽⁶⁾ IBIDEM., p. 412.

Es perfecto por el solo acuerdo de las partes. El consentimiento puede ser dado ora expresamente, por palabras, por carta o por mensajero; ora tácitamente, pues el que sabe que un tercero obra por él que no se opone a ello, es considerado como dándole un Mandato tácito debe ser gratuito... Sin embargo estaba permitido remunerar ciertos servicios que repugnan por su naturaleza a la idea de tráfico, y no pueden ser objeto de un arrendamiento... Debe tener por objeto un acto lícito; si no, es nulo... Es un principio general que toda obligación debe procurar al acreedor una ventaja apreciable en dinero: si no tiene interés, no tiene acción. Por tanto, el dado en sólo interés de un tercero no es obligatorio, sino luego que las partes están de acuerdo, y el mandatario no está obligado a ejecutarle. Pero hay un momento en que el contrato adquiere toda su fuerza. Es cuando el mandatario ha empezado voluntariamente su ejecución; desde entonces aparece el interés del mandante.⁷

También los romanos contemplaron la revocabilidad e irrevocabilidad del Mandato, así nos lo manifiesta Maynez, citado por el maestro Borja Covarrubias nos dice que:

"El mandante puede revocar el Mandato cuando quiera ... sin embargo, el Mandato dado para el efecto de constituir un procurador *in rem suam*, es decir, de operar cesión de acción, es irrevocable."⁸

El mandato para los romanos producía obligaciones mutuas entre los contratantes, por lo que respecta al mandatario.

"Debe ejecutar el mandato y dar cuentas de él al mandante, que tiene contra él, para obligarle, la acción *mandati* directa... Para ejecutar el mandato, el mandatario debe realizar la operación de que le han encargado, sin salir de los límites que le han sido asignados. Si los ha excedido es considerado como incumplidor de su obligación... Si ha recibido dinero debe entregarlo; si se ha hecho propietario de cosas corporales, debe transferirle la propiedad por tradición, mancipación o *injure cessio*, según su naturaleza... de la obligación del mandante. Debe hacer de manera que el mandato no cause al mandatario ningún perjuicio. Si, pues, el mandatario hace gastos justificados, o ha sufrido pérdidas a causa de la ejecución del mandato, el

⁽⁷⁾ PETIT, EUGENE. Op. cit., p. 412.

⁽⁸⁾ MAYNEZ. Citado por Borja Covarrubias, Manuel. "El Mandato Irrevocable", Revista de Derecho Notarial, México, 1968, año XII, No. 33, p. 11.

mandante debe indemnizarle... Si el mandatario ha contraído obligaciones, debe procurarle su liberación.⁹

Los romanos no aceptaron el mandato de representación, decían que sólo uno podría representarse por sí mismo, y nunca por otra persona. Por lo que respecta a las causas de terminación es determinada por la muerte de los contratantes, como sucede actualmente por el mutuo consentimiento y por la revocación hecha por el mandante.

1.2.2. Derecho Francés

Sin lugar a dudas, el Derecho Romano fue el fundamento de la mayoría de las legislaciones en Europa, a lo cual no escapó el Derecho Francés; que en su tiempo llevó la vanguardia en cuanto a legislación se refiere, y por lo tanto fue una gran influencia en el Derecho Mexicano, ya que precisamente el Código Francés, fue una gran fuente de inspiración para la creación de nuestro Código Civil, tanto de 1870, 1884 y el vigente de 1928, el cual se puede considerar que en una tercera parte de su contenido guarda una influencia netamente francesa.

En este sentido nos manifiesta Rodolfo Batiza que:

"En la medida en que subsistan en el Código de 1928 disposiciones tomadas del Código Francés, la investigación de los orígenes de éste es de importancia para la doctrina y la jurisprudencia mexicana."¹⁰

Lo anterior queda de manifiesto en la tabla de fuentes directas e indirectas de los artículos del Código Civil, y en lo que respecta al Mandato:

(9) PETIT, EUGENE. Op. cit., pp. 414-415.

(10) BATIZA, RODOLFO. Orígenes de la Codificación Civil y su influencia en el Derecho Mexicano. México, Porrúa, 1982, p. 13.

"El Artículo 2546 es una transcripción LP (literal en parte) del Artículo 1984 del Código Francés."¹¹

Asimismo los siguientes artículos nos hablan acerca del Mandato:

"El Artículo 2596 en su parte primera es una transcripción C.L.P. (casi literal en parte) así como I.P. (Influido en parte) por el Artículo 1998 del Código Francés"¹²

los cuales nos hablan acerca del mandato.

El tratadista Eduardo Baz nos da una definición del Mandato en el Código Francés y nos dice que "Para el Código Napoleón (Artículo 1984) el Mandato es un acto por el cual una persona da a otra poder para hacer una cosa para el poderante y en su nombre. Sus características son semejantes a las que se reflejan en los Códigos Mexicanos de 1870 y 1884, salvo que en Código Francés el Mandato es gratuito por naturaleza."¹³

Por lo que se refiere a la revocabilidad del Mandato el artículo 2004 del Código Napoleón nos dice que:

"El mandante puede revocar su poder cuando le parezca bien..."¹⁴

Por su parte Baudry-Lecantinerie et Wahl nos dan su punto de vista de este precepto diciendo que:

"La revocabilidad del Mandato es una regla tradicional... Se ha justificado por la idea de que el Mandato está fundado sobre la confianza del mandante en el mandatario... La mejor razón que hay que dar es que estando conferido el Mandato en Interés del mandante, el mandatario debía contar con que el Mandato fuese revocado el día en que el mandante no tuviera interés en su continuación."¹⁵

(11) BATIZA, RODOLFO. Las Fuentes del Código Civil de 1928. México, Porrúa, 1979, p. 173.

(12) IBIDEM, p. 173.

(13) BAZ, EDUARDO. 'El Mandato Irrevocable', Revista de Derecho Notarial Mexicano. México, 1964, Año VIII, No.24, p. 35.

(14) SCWARTZ, Bernard. El Código Napoleón y el Derecho Común, 2a. ed. New York, Press University, 1956, p. 172.

(15) BAUDRY-LACANTINEYRE ET WALI., Traite Theorique et Practique de Droit Civil, 3a. ed., Paris, 1902, p. 178.

Por otra parte el Derecho Francés admite el Mandato irrevocable cuando es la condición de un contrato sinalagmático, esto es, cuando el Mandato nace condicionado a raíz de otro pactado con anterioridad.

Por lo anteriormente analizado se podría decir que:

En términos generales, cualquier estudio que se refiera al Código Civil Francés es de interés para el Derecho Mexicano por haber sido ese Código, en forma directa e indirecta, fuente de nuestra codificación civil, desde el proyecto Sierra de 1861 hasta el Código Civil de 1928 en vigor, a través del Código del Imperio de 1866, del Código de 1870, y del Código de 1884.¹⁶

1.2.3. Derecho Español

España es otro de los países de los cuales su legislación ha emanado del Derecho Romano, como lo señala acertadamente Eugene Petit en su obra citada "España, ha pedido prestada sus leyes al Derecho Romano y al Derecho Canónico."¹⁷

Tomando en consideración que el pueblo mexicano sufrió la dominación española durante varios siglos, y que estos dejaron una honda huella en todos los aspectos en nuestra vida cotidiana, que va desde la arquitectura, el idioma, la religión, el sistema de medición, entre muchas otras cosas. Es muy lógico pensar que la legislación española también influyó de cierta manera en la codificación de nuestro derecho.

Los españoles, también contemplaron al Mandato en su legislación, y lo definen de la siguiente manera:

"Por el contrato de Mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa por cuenta o encargo de otra, según el Artículo 1709 del Código Civil Español. No es característica esencial la representación del mandante, y pueden ser objeto del Mandato tanto hechos materiales como actos

(16) BATIZA, RODOLFO. Orígenes de la Codificación... p. 13.

(17) PETIT, EUGENE. Op. cit. p. 18

Jurídicos. Salvo pacto en contrario el Mandato se supone gratuito.¹⁸

Luis Díez Picazo nos dice, que por lo que respecta a su constitución en el contrato de Mandato que:

"En nuestro derecho positivo no existe una norma general que haga referencia a la forma que debe revestir el negocio jurídico de concesión de un poder de representación. Nuestro Código Civil acorde con la tradición romanista en la que se inspira, contiene un precepto que es el Artículo 1.710 ... Dice que el Mandato puede ser expreso o tácito y que el Mandato expreso puede darse por instrumento público, por documento privado o simplemente de palabra... La forma no es constitutiva del negocio y el poder puede decirse que nace con independencia de ella, pero por regla general el poder debe otorgarse en escritura pública. Normalmente, el poder deberá de constar en escritura pública. Excepcionalmente cabe también que la representación sea conferida a través de otro cauce formal (ante el propio órgano jurisdiccional) lo que, sin embargo, no priva al documento de su carácter público...". Normalmente, el poder deberá de constar en escritura pública. Excepcionalmente, cabe también que la representación sea conferida a través de otro cauce formal, (ante el propio órgano jurisdiccional) lo que, sin embargo, no priva al documento de su carácter público.¹⁹

Consideramos que por regla general el poder debe otorgarse en escritura pública, por lo que estamos de acuerdo con Díez Picazo en este sentido.

Por lo que respecta a la revocabilidad del contrato, el tratadista Borja Covarrubias en su obra señalada nos dice que:

"En el antiguo proyecto del Código Civil, contiene el Artículo 1623, del tenor siguiente, el mandante puede revocar el Mandato siempre que quiera."²⁰

(18) BAZ, EDUARDO. *Op. cit.*, p. 35

(19) Díez PICAZO, LUIS. 'Forma y Voluntad en el Negocio del Apoderamiento', *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Madrid España, Sep.- Oct., Año XLVII, No. 480, p. 1117.

(20) BORJA COVARRUBIAS, MANUEL. *Op. cit.*, p. 12.

Aquí podemos apreciar que el mandante siempre tendrá en su elección dar por terminado el Mandato en cualquier momento sin tener que justificar al mandatario la causa de la revocación.

Sin embargo, los contratantes pueden acordar y convenir la irrevocabilidad del Mandato cuando así convenga a sus intereses, esta irrevocabilidad puede ser absoluta o relativa, en la primera es cuando se renuncia al derecho de revocar, y la segunda, es cuando aunque se haya pactado la irrevocabilidad, el mandante, puede revocar el Mandato, pero tendrá que pagar daños y perjuicios al mandatario por la acción tomada.

Alberto Pacheco nos señala acertadamente que:

'La doctrina española, por su parte, prefiere hablar de irrevocabilidad real en vez de absoluta, e irrevocabilidad real en vez de relativa.'²¹

Este concepto de irrevocabilidad es muy parecido a lo que se maneja en nuestro Código Civil vigente.

1.2.4. Derecho Portugués

El Derecho Portugués también tiene cierta influencia en nuestra legislación civil, y guarda cierta similitud con algunos preceptos del Mandato. En esta legislación nos enfocaremos a la revocabilidad del contrato de Mandato para los portugueses.

El artículo 1363 del Código Civil Portugués se establece lo siguiente:

(21) PACHECO ESCOBEDO, ALBERTO. La Terminación del Mandato Irrevocable. México, Editorial Arc Juris, 1988, p. 101.

"El Mandato expira: 1.- Por la revocación."⁽²²⁾ Como podemos apreciar el Mandato termina por la revocación como primera y principal causa de terminación del contrato, (con excepción de la muerte de los contratantes), lo anterior queda de manifiesto en el Artículo subsecuente de la legislación civil portuguesa que nos señala:

"Artículo 1364.- El constituyente puede revocar, cuando y como lo aprobare, el Mandato conferido sin perjuicio de cualquier condición o convenio en contrario."²³

En este sentido nos manifiesta su opinión a estos preceptos el maestro José Díaz Ferreira señalando que:

"Por excepción a la regla de que los contratos sólo pueden revocarse por el mutuo dicenso, termina el Mandato, que se funda en la confianza... por la revocación del mandante. El Mandato que tiene por objeto el interés y beneficio del mandante, y que nace de la confianza, debe cesar siempre que el mandante ... así lo quiera.... puede el mandante revocar en todo tiempo el Mandato ya sea que el negocio esté comenzando o éste todavía reintegra, sin que pueda ser discutida la procedencia de los motivos de la revocación; pero si intempestivamente, sin causa legítima, anula el poder para tratar, por ejemplo, negocios en país extranjero después de que el mandatario fue a establecerse ahí e hizo gastos que sólo podría cubrir concluido el negocio de que estaba encargado, ha de responder por los perjuicios que de ahí resultaren al mandatario...."²⁴

Como podemos apreciar el Mandato es revocable netamente en el Derecho Portugués, y el mandante sólo responde de daños en determinado momento, dependiendo del tiempo en que se haga dicha revocación.

Concluyendo con el breve análisis que he realizado del Mandato, de algunas de las legislaciones que de cierta manera influyeron en la nuestra, podría decir que, por lo mismo que todas emanan de la cultura romana se desprende una gran similitud en las diferentes legislaciones señaladas; y

(22) FERNANDEZ RODRIGUEZ BASTOS, JACINTO. Código Civil Portugués Anotado y Actualizado. 5a. ed., Coimbra, Portugal, 1979, p. 416.

(23) IBIDEM., p. 417.

(24) DIAZ FERREIRA, JOSE. Código Civil Anotado. 2a. ed., Portugal, 1975, Volumen III, p. 197.

por lo que respecta al Mandato se le han dado diferentes enfoques, con características propias de cada país.

En algunos países, se le define como contrato o simplemente como acto, que tiene implícita o no la representación, puede referirse a actos jurídicos y a hechos materiales o sólo a los primeros, sin embargo, en esencia todas coinciden en lo mismo, que el mandante encarga al mandatario realice en su nombre algún acto o hecho determinado.

Por lo que se refiere a la revocabilidad del Mandato cuando tiene pactada cláusula de irrevocabilidad, existe una gran polémica acerca de esto, donde algunos autores defienden la revocabilidad, como esencia misma del contrato, y otros la contraponen. Desde mi punto de vista personal me inclino a defender la postura de la irrevocabilidad ya sea absoluta o relativa, que en ningún caso se debería de revocar el Mandato cuando es conferido en favor del mandatario, o un tercero ya que éste será el que tiene el derecho real sobre el objeto materia del Mandato, y más cuando se trata de un Inmueble que tiene como antecedente un contrato de compra-venta, donde el mandatario es el más interesado en que subsista el Mandato.

Pero de esto hablaré más ampliamente en los subsecuentes Capítulos del presente trabajo.

1.3. Definición del Mandato

Una vez analizado el significado del Mandato, así como la importancia y su aplicación que ha tenido en las legislaciones que de cierta manera influyeron en la redacción de esta figura jurídica en nuestro Derecho Civil, y

comprendiendo sus antecedentes históricos, podemos entrar de lleno al tema que nos ocupa, pero para poder empezar a hablar del Mandato en nuestro Derecho, debo de comenzar por definirlo, al respecto nos permitimos citar algunas definiciones que se han dado desde diferentes puntos de vista, el de la Real Academia de la Lengua Española, la Doctrina, a través de diferentes tratadistas, así como el de nuestro Código Civil vigente, así como de diferentes tratadistas que han definido al mandato.

1.3.1. Real Academia de la Lengua Española

La Real Academia de la Lengua Española, nos dice que proviene del latín *MANDATUM*, y define al Mandato en su punto

"4. der. contrato concensual por el que una de las partes confía su representación personal, o la gestión o desempeño de uno o más negocios a la otra, que lo toma a su cargo."²⁵

Asimismo nos define al mandatario, y nos dice que proviene del latín *MANDATARIUS*

"La persona que, en virtud del contrato concensual llamado Mandato, acepta del mandante el representarle personalmente, o la gestión o desempeño de uno o más negocios."²⁶

Por lo que respecta al mandante, la Real Academia nos señala en su punto

"2. der. contrato persona que en el contrato concensual llamado Mandato, confía a otra su representación personal, o la gestión o desempeño de uno o más negocios."²⁷

(25) REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Voz 'Mandato', Diccionario de la Lengua Castellana. 20a. ed. Madrid, España, Talleres Gráficos de la Editorial Espasa-Calpe, 1984, Tomo II., p. 187.

(26) IDEM.

(27) IDEM.

1.3.2. Doctrina

El Diccionario Jurídico Mexicano, nos define al Mandato idénticamente como lo hace el Código Civil vigente en su artículo 2564, del cual haré un anpllo desglose más adelante, y nos dice que:

*"La distinción del Mandato con los contratos de obra se encuentra en que en aquél se ejercitan actos jurídicos, en tanto que en éstos el objeto radica en la realización de actos materiales o intelectuales... y que el Mandato es un contrato fundado en la confianza, por eso aún cuando el Mandato es un contrato principal y oneroso, salvo que se pacte expresamente su gratitud, el contrato es unilateral, en virtud del cual el mandante puede revocar el Mandato y el mandatario puede renunciar al mismo."*²⁸

Por su parte el maestro Rafael de Pina, en su Diccionario de Derecho, nos define a los integrantes del contrato:

*"MANDANTE. Persona que confiere mando//emisor de Mandato... MANDATARIO. Persona que ha recibido el encargo que es objeto del contrato de Mandato."*²⁹

Asimismo nos da una definición de una de las modalidades del Mandato:

"EL MANDATO JUDICIAL. Mandato otorgado por la representación del mandante del juicio. El Código Civil para el Distrito Federal (Artículos 2585 a 2594), regula el Mandato judicial como una modalidad del contrato civil de Mandato haciendo especial referencia a la figura del procurador, disponiendo que sea otorgado en escritura pública, o en escrito presentado y ratificado por el otorgante ante el juez de los actos, y que su sustitución se haga en igual forma que el otorgamiento. Hay que aclarar a este respecto que la referencia que el Código Civil hace al procurador no responde a la realidad, puesto que entre nosotros no existe el procurador como un profesional del Derecho, en la manera como se presenta en Francia o en Italia

(28) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. Voz "Mandato", Diccionario Jurídico Mexicano. UNAM, 1984, Tomo VI, p. 136.

(29) DE PINA VARA, RAFAEL. Voz "Mandato", Diccionario de Derecho, México, Porrúa, 1981, p. 339.

por ejemplo. El procurador de nuestro Código Civil para el Distrito Federal es simplemente mandatario.³⁰

Por lo que respecta al Mandato básicamente todos los tratadistas del Derecho, parten de la definición establecida en el artículo 2456 del Código Civil en vigor, lo que hacen éstos es analizar la definición, sacando desde sus puntos de vista diferentes conclusiones.

Por ejemplo el maestro Rafael Rojina Villegas nos dice que:

"El Mandato se caracteriza expresamente como un contrato... Recae exclusivamente sobre actos jurídicos, y en esto radica la especialidad de este contrato.... El mandatario deberá ejecutar los actos jurídicos por cuenta del mandante... Creando relaciones jurídicas directas entre el tercero y el mandante, a través del mandatario."³¹

Por su parte el maestro Efraín Moto Salazar nos define al Mandato al igual que el maestro Rojina Villegas partiendo de la definición del Código Civil, de la que he hecho mención con anterioridad, y nos dice que:

"Las partes que intervienen en este contrato se llaman: mandante, quien encomienda el Mandato, y mandatario, quien ejecuta los actos jurídicos, materia del mismo... Pueden ser objeto del Mandato todos los actos lícitos para los que la ley no exige la intervención personal del interesado... Es gratuito cuando el mandatario no percibe honorarios. En todos los demás, el Mandato es oneroso."³²

El tratadista Ramón Sánchez Medal nos dice acerca del Mandato que:

"Generalmente es un contrato bilateral en sentido amplio, porque da nacimiento desde su perfeccionamiento no sólo a obligaciones a cargo del mandatario, sino también engendra la obligación a cargo del mandante de pagar la retribución."³³

(30) DE PINA VARA, RAFAEL. Voz "Mandato" en *op. cit.*, pp. 339-340.
(31) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Compendio de Derecho Civil*. 18a. ed., México, Porrúa, 1988, p. 291.
(32) MOTO SALAZAR, EFRAÍN. *Elementos de Derecho*. 37a. ed., Porrúa, 1991, p. 279.
(33) SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. *De los Contratos Civiles*. 10a. ed., México, Porrúa, 1989, p. 303.

Giuseppe Barranca nos comenta que:

El Mandato es un contrato consensual por el que una persona (mandatario) se obliga a ejecutar uno o más actos jurídicos (no ya materiales, como por ejemplo en el contrato de obra) por cuenta de otra (mandante).³⁴

Por su parte Bernardo Pérez Fernández del Castillo menciona que:

El Mandato es un contrato, tiene como objeto obligaciones de hacer, conscientes en la celebración de actos jurídicos.³⁵

El maestro Raúl Ruiz Urquidí nos define a sus integrantes diciéndonos lo siguiente:

A la persona que otorga el Mandato, o sea el representado, se le llama mandante o poderdante, y a quien va a ejercerlo, o sea el representante, se le llama mandatario o apoderado.³⁶

En lo particular diferimos de la definición que nos da el maestro Ruiz-Urquidí, ya que en muchas ocasiones existe el Mandato sin representación, a lo cual en muchas ocasiones la doctrina ha confundido estos términos entre el Mandato y el poder, lo cual quedará analizado en el siguiente punto.

Por último el Lic. Miguel Angel Zamora Valencia nos comenta que:

Mandato (contrato de Mandato propiamente) es el contrato por el cual una de las partes (el mandatario) se obliga, hacia la otra (mandante) a la gestión gratuita de negocios que se le encargan.³⁷

(34) BARRANCA, GIUSEPPE. Instituciones de Derecho Privado, 6a. ed., México, Porrúa, 1978, p. 431.

(35) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Derecho Notarial, 4a. ed., México, Porrúa, 1986, p. 250.

(36) ORTIZ URQUIDI, RAÚL. Derecho Civil, 3a. ed., México, Porrúa, 1986, p. 256.

(37) ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Contratos Civiles, 2a. ed., México, Porrúa, 1985, p. 187.

1.4. Diferencias entre Mandato y Poder

El tratadista Bernardo Pérez Fernández del Castillo, nos hace una diferencia consistente en tres puntos básicos entre estas dos figuras que son el Mandato y el poder, las que con mucha facilidad normalmente confundimos, diciéndonos que:

"La primera distinción se refiere a la fuente jurídica. El Mandato es un contrato. El poder, una declaración unilaterial de voluntad. La segunda, en que el Mandato tiene como objeto obligaciones de hacer, consistentes en la realización de la representación en forma abstracta y autónoma, o sea, la actuación a nombre de otra persona para que los actos efectuados surtan en el patrimonio del representado, de tal manera que la representación jurídica vincula directamente e inmediatamente al representante con el representado. La tercera consiste en que el Mandato no es representativo, sin embargo puede serlo si va unido con el otorgamiento de un poder, es decir, el Mandato siempre requiere del poder para ser representativo y surta sus efectos entre mandante y tercero."³⁸

En lo particular estamos completamente de acuerdo con la extractada, pero a la vez muy completa diferenciación que hace Bernardo Pérez, y que es muy útil para evitar confusiones que son muy comunes.

1.3.3. Código Civil de 1928

La comisión redactora del Código Civil, en su exposición de motivos manifestó lo siguiente:

"El poco tiempo que se dispone de este proyecto, aproximadamente veinte meses, y la incompetencia sinceramente confesada de los miembros de la comisión, para llevar a cabo una obra tan difícil, tan extensa y de tanta trascendencia social, quizás harán que el proyecto adolezca de gravísimos errores, pues no pretende haber hecho una obra perfecta, sino sólo presentar la solución que creyó más conveniente a los importantísimos problemas legislativos con

(38) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Op. cit., pp. 250-251.

que se enfrentó. Espera la comisión que de la discusión desapasionada que origine el proyecto surja un buen Código.³⁹

Consideramos que no obstante mencionado en la exposición de motivos de la comisión redactora, por lo que respecta al Mandato, el Código Civil de 1928 para el Distrito Federal, tiene una mejor redacción que su antecesor, y por lo que respecta al Mandato nos da una más clara y mejor definición en su artículo 2546 y nos dice que:

El Mandato es un contrato por el cual una persona, llamada mandatario, se obliga a ejecutar, por cuenta del mandante, los actos jurídicos que éste le encarga.⁴⁰

(39) MEXICO. CONGRESO DE LA UNION. Nuevo Código Civil para el Distrito Federal. 15a. ed., México, Ediciones Andrade, S. A., 1986, p. 01.

(40) MEXICO. CONGRESO DE LA UNION. Código Civil para el Distrito Federal. 61a. ed., México, Porrúa, 1992, p. 442.

CAPITULO

II

ELEMENTOS FORMALES DEL MANDATO

El mandato tiene elementos muy característicos que le da a este tipo de contrato que lo diferencia de los demás contratos en general, dada su propia naturaleza que nace de la confianza que deposita el mandante en el mandatario para que le administre los bienes de su patrimonio, o le confía el encargo de un determinado asunto para que sea resuelto en su nombre y representación, de donde nacen obligaciones entre éstos y un tercero, por lo que me permito abarcar todos los puntos más importantes que se deben de tomar en cuenta para la constitución del mismo.

2.1. CLASIFICACION DEL CONTRATO

En este punto hablaré acerca de los elementos formales del mandato como contrato, y una simplificada clasificación de lo que significa el contrato del mandato, comenzaré diciendo que es generalmente principal, salvo el caso del mandato irrevocable, puesto que sería un contrato accesorio de garantía, del cual hablaré ampliamente en el siguiente capítulo; es bilateral, puesto que da nacimiento a obligaciones a cargo de ambas partes; es naturalmente oneroso, salvo estipulación expresa en contrario, lo cual ocurre muy contadas ocasiones en la práctica. Tomando en consideración las cuantías a que se refiere nuestro Código Civil, por regla general es un contrato formal, y excepcionalmente consensual. Intuitu Personae, ya que el mandatario debe desempeñar el mandato personalmente, y termina con la muerte o incapacidad de cualquiera de sus partes que le dan origen. Es de tracto sucesivo, ya que las obligaciones del mandatario no se extinguen al momento de la celebración del contrato, sino que se prolongan en el tiempo.

Giuseppe Barranco nos comenta con relación al mandato que:

Es un contrato obligatorio, que en consecuencia carece normalmente de eficacia real.⁴¹

En este sentido no estamos de acuerdo con lo manifestado por Giuseppe Barranco, ya que el mandato es un contrato muy útil en nuestro derecho, ya que gracias a éste, el mandante puede realizar actos al través del mandatario sin que aquél tenga que estar presente.

Lo que sí estamos convencidos que esta figura jurídica necesita ser reformada para poder ser más útil en la práctica cotidiana, pero de ello hablaremos más adelante.

2.2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Como todo contrato, el mandato requiere de ciertos elementos para poder ser válido o existir jurídicamente hablando, estos elementos son básicamente, el objeto y el consentimiento. A continuación haremos un extracto de estos dos elementos del mandato.

2.2.1. EL CONSENTIMIENTO

El consentimiento, no es otra cosa que la manifestación de voluntades de las partes para poder llevar a cabo actos jurídicos. En este sentido el maestro Zamora y Valencia nos manifiesta lo siguiente:

El consentimiento en este contrato, consiste en el acuerdo de voluntades entre el mandante y el mandatario, para encomendar el primero la realización de determinados actos jurídicos y aceptar el segundo su ejecución.⁴²

De este elemento haremos un estudio más amplio donde analizaremos también sus vicios que se pueden dar en un consentimiento.

⁽⁴¹⁾ BARRANCA, GIUSEPPE. Op. cit., p. 432.

⁽⁴²⁾ ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Op. cit., p. 193.

2.2.2. EL OBJETO

En el mandato el objeto deberá de ser lícito, así como jurídicamente posible, para poder llevar a cabo el acto encomendado por el mandante, lo anterior para evitar caer en nulidad o inexistencia del acto realizado o encomendado.

El maestro Zamora y Valencia nos manifiesta y ejemplifica esto diciendo lo siguiente:

"No es posible jurídicamente encomendar el otorgamiento de un testamento. Y no es posible naturalmente encomendar la adquisición de un minotauro real. Si los actos son ilícitos, el contrato estará afectado de una nulidad absoluta."⁴³

2.3. ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE MANDATO.

Como todo contrato, el mandato tiene elementos que le dan la validez que requiere éste para constituirse como tal, con algunas características muy particulares que se detallarán en los siguientes puntos.

2.3.1. EL OBJETO.

En cuanto al objeto motivo del contrato de mandato, se rige por normas especiales, ya que el mandato únicamente puede recaer sobre la ejecución de actos jurídicos, los que deberán ser posibles, lícitos, y que no sean estrictamente personales del mandante así lo manifiesta nuestro Código Civil en términos generales en su artículo 2548. En este sentido el maestro Rojina Villegas dice que:

"El mandato no puede recaer sobre actos jurídicos que, conforme a la ley sean personalísimos. No puede haber mandato

(43) ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Op. cit., p. 195.

para otorgar un testamento o para declarar como testigo. En todos aquellos actos jurídicos en que cabe la representación, el mandato sí puede otorgarse.⁴⁴

En este sentido agrega el maestro Sánchez Medal, "Ni se admite tampoco el mandato para absolver posiciones cuando el articulante exige que sea personal la absolución de posiciones (Art. 310 del Cod. Proc. Civ.), ni que para que los cónyuges ocurran por apoderado a las dos Juntas de advenimiento preparatorias al divorcio voluntario... Los actos jurídicos objeto del mandato pueden consistir, bien en un acto unilateral (como la oferta al público o la emisión de títulos de crédito), bien en otro contrato (como el mandato para vender)."⁴⁵

En fin puede otorgarse en aquellos actos jurídicos en que en un momento dado, el mandante pueda ser representado.

2.3.2. CAPACIDAD DEL MANDANTE

La capacidad en el mandato también juega un papel muy importante. En este sentido el maestro Leopoldo Aguilar nos dice que "La capacidad en el mandante, no será suficiente la general, es necesario que el mandante tenga la capacidad necesaria para ejecutar el acto jurídico o contrato que se encomienda al mandatario: En consecuencia, el menor emancipado no podrá otorgar mandato para la venta o gravámen de bienes raíces. Por lo que se refiere al mandatario, deberá distinguirse si el mandato es representativo o no representativo: En el primero será necesaria y suficiente la capacidad general: En cambio en el mandato no representativo, el mandatario deberá tener la capacidad necesaria para ejecutar el acto que se le encomienda."⁴⁶

Sánchez Medal nos menciona que: "En el mandato especial para asuntos judiciales o contencioso administrativos, se requiere que el mandatario sea abogado con título debidamente registrado (Art. 26 Ley de Profesiones)."⁴⁷

Por lo que respecta a los cónyuges éstos pueden contratar mandato para actos de administración para pleitos y cobranzas, sin autorización

⁽⁴⁴⁾ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Op. cit.*, p. 293.

⁽⁴⁵⁾ SANCHEZ MEDAL, RAMON. *Op. cit.*, p. 310.

⁽⁴⁶⁾ AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. *Contratos Civiles*. México, Porrúa, 1982, p. 187.

⁽⁴⁷⁾ SANCHEZ MEDAL, RAMON. *Op. cit.*, p. 313.

Judicial, siempre que no sean afectados los intereses familiares o conyugales.

Por lo que respecta al mandato judicial el artículo 2585 de nuestro Código Civil vigente establece que:

**Artículo 2585.- No pueden ser procuradores en juicio:*

I.- Los incapacitados.

II.- Los jueces, magistrados y demás funcionarios y empleados de la administración de justicia en ejercicio, dentro de los límites de su jurisdicción:

*III.- Los empleados de la hacienda pública, en cualquier causa en que puedan intervenir de oficio, dentro de los límites de sus respectivos distritos.*⁴⁸*

2.3.3. CAPACIDAD DEL MANDATARIO

Por lógica, el mandatario deberá de tener la capacidad legal que establece la ley para contratar, ya que éste efectuará actos jurídicos en nombre y representación del mandante, por lo tanto para evitar que se vicien estos actos realizados por el mandante, se debe de tener cuidado de evitar la continuación del mandatario en ejercicio de su mandato en el caso de caer en estado de interdicción, ya que cuando esto suceda deberá de terminar el mandato ya que el mandatario no tendrá capacidad para celebrar contratos o llevar a cabo ningún acto, porque éstos podrían ser nulos, ocasionando perjuicios al mandante.

Pero cuando se diera la interdicción en el mandatario, el representante legal de éste deberá de continuar ejecutando los actos del

(48) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 448.

mandato, para evitarle cualquier tipo de daño al mandante, mientras éste designa a un nuevo mandatario.

2.3.4. LA FORMA EN EL MANDATO

La forma en el mandato ocupa un lugar medular en el contrato, ya que mucho depende el éxito del negocio que se vaya a realizar si está bien constituido el contrato en cuanto a su forma, esto es para evitar en un momento dado que nos vayan a objetar la falta de personalidad en un asunto a tratar, y tomando en cuenta que de cierta manera uno de los puntos básicos en la realización del presente trabajo es precisamente proponer modificaciones en a la constitución del mandato en cuanto a su forma, por lo que respecta a los mandatos irrevocables originados por motivo de una compra-venta, abundaremos un poco en este punto.

El Código Civil hace un desglose en cuanto a la forma en sus artículos del 2550 al 2559 los cuales transcribiremos:

Artículo 2550.- El mandato puede ser escrito o verbal.

Artículo 2551.- El mandato escrito puede otorgarse:

I.- En escritura pública;

II.- En escrito privado, firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante notario público, juez de primera instancia, Jueces Menores o de Paz, o ante el correspondiente funcionario o empleado administrativo, cuando el mandato se otorgue para asuntos administrativos;

III.- En carta poder sin ratificación de firmas.

Artículo 2552.- El mandato verbal es el otorgado de palabra entre presentes, hayan o no intervenido testigos.

Quando el mandato haya sido verbal debe ratificarse por escrito antes de concluya el negocio para que se dio.

Artículo 2555.- El mandato debe de otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y testigos ante el notario, ante los jueces o autoridades administrativas correspondientes:

I.- Cuando sea general;

II.- Cuando el interés del negocio para que se confiere llegue a cinco mil pesos o exceda de esa cantidad;

III.- Cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario a nombre del mandante algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.

En este Artículo, en cuanto a su fracción tercera, cabría aclarar que la ratificación, ante autoridad administrativa, sólo tendrá lugar cuando el mandato se otorgue para la celebración de un acto ante autoridad de esa naturaleza.

Artículo 2556.- El mandato podrá otorgarse en escrito privado firmado ante dos testigos, sin que sea necesaria la previa ratificación de las firmas cuando el interés del negocio para que se confiere exceda de doscientos pesos y no llegue a cinco mil.

*Sólo puede ser verbal el negocio cuando exceda de doscientos pesos.*⁴⁹*

Por lo que respecta al Mandato Judicial, respecto a la formalidad que debe revestir, la duda nace y se origina, por la disposición contenida en el artículo 2586 del multicitado Código Civil, ya que conforme a este precepto el mandato judicial no tiene más que dos formas de otorgarse: En escritura pública o en escrito dirigido al juez que conoce del juicio y ratificado ante él; pero si no conoce al otorgante, le exigirá testigos de identificación. Si hacemos una interpretación literal llegaremos a la conclusión de que está eliminada la carta poder en materia judicial, sin embargo si el negocio no llega a cinco mil pesos los tribunales, acordarán la actuación por medio de carta poder sin ratificación. Si tomamos en consideración que estos preceptos fueron redactados en 1928 cuando nuestro Código entró en

(49) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... pp. 443-444.

vigor, podremos percatarnos que en la actualidad estas cantidades son por completo inoperantes, ya que sólo para comprar unos cuantos dulces se rebasa la cantidad de cinco mil pesos, por lo tanto estamos completamente de acuerdo con el maestro Sánchez Medal, en lo que se refiere a que:

En realidad todo mandato es formal en nuestro Derecho, dado que aún en el mandato verbal conferido para asuntos de cuantía no mayor de doscientos pesos, requiere la ratificación por escrito antes de la conclusión del negocio (2552 y 2556, in fine).⁵⁰

Abudando en la forma y adentrándonos en nuestro tema, nos permitimos sugerir que todo tipo de mandato judicial que se otorgue para cualquier asunto deberá ser formal, y otorgado ante la presencia de Notario Público, y más si se otorga un mandato con carácter de irrevocable, donde los intereses del asunto pertenecen más al mandatario que al mismo mandante, como es el caso del otorgamiento del mandato que nació como consecuencia de un contrato privado de compra-venta. Al respecto sugerimos, que además de ser ante la presencia de un Notario Público, que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros y con ello realmente proteger los intereses del mandatario quien es el más interesado en que prevalezca el mandato irrevocable, pero de ello hablaremos más explícitamente en el cuerpo de este trabajo.

2.3.5. EL CONSENTIMIENTO

Tomando en consideración que sólo el titular de un patrimonio es el único legitimado para actuar sobre éste, sin la voluntad del mandante, en este caso, si alguien actuara sobre sus bienes, sería como desconocer la propiedad o los legítimos derechos que toda persona tiene sobre sus cosas,

(50) SANCHEZ MEDAL, RAMON. Op. cit., p. 313.

por lo tanto el titular del patrimonio puede gestionar los asuntos relacionados con éste, o puede autorizar a otra persona para que lo haga por él. Esta autorización no contradice el principio de legitimidad del titular, sólo el titular, o quien él libremente autorice, está legitimado para actuar en ese patrimonio; se considera que cuando el mandante autoriza al mandatario a actuar y a intervenir en sus bienes, es porque le tiene confianza, pues de no ser así, no se otorgaría dicha autorización para llevar a cabo el contrato de mandato.

Rojina Villegas nos señala que:

"Para el mandatario dice la ley que puede haber aceptación expresa (de palabra, por escrito o por signos inequívocos) y tácita, cuando el mandatario ejecuta los actos que le encomiende el mandante, sin que declare que acepta el mandato."⁵¹

En cuanto al mandatario, el maestro Moto Salazar nos comenta, que:

"La aceptación del mandatario perfecciona el contrato, dándole vida. El mandato que implica el ejercicio de una profesión, se presume aceptado por el sólo hecho de que el profesionista no lo rehuse dentro de los tres días siguientes a su otorgamiento. La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución de un mandato."⁵²

2.3.6. AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO

Cuando un consentimiento está afectado por alguno de los vicios característicos de la manifestación libre de la voluntad de los contratantes, el contrato carecerá de validez, y los actos que se realicen por ende serán nulos. El maestro Zamora y Valencia expresa en cuanto a la ausencia de vicios en el consentimiento lo siguiente:

(51) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Op. cit.*, pp. 225.
(52) MOTO SALAZAR, EFRAIN. *Op. cit.*, p. 279.

"Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin permitirlo lo dañan. De lo anterior se desprende que cuando uno de los llamados vicios, no sólo dañan al consentimiento, sino que lo suprime, deja de ser vicio, para constituir una falta de consentimiento."⁵³

Por ello es muy importante que la voluntad esté completamente exenta de vicios para evitar la invalidación del contrato.

Continúa manifestando el maestro Zamora y Valencia que:

"Tradicionalmente se ha considerado como vicio del consentimiento al error, al dolo, a la lesión, y a la violencia...

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

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

2.- **El Dolo.** En términos generales puede decirse que el dolo es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona en la formación de un contrato... Este vicio es causa de nulidad relativa del contrato, si el error a que induce o que es mantenido por el mismo, recae sobre el motivo determinante de la voluntad del sujeto en su celebración...

3.- **La Violencia.** Cuando se convierte en una fuerza física irresistible, configura ya no un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él...

4.- **La Lesión.** Es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en un estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extremada miseria, en la celebración de un contrato, consciente en proporcionarle al otro contratante un lucro excesivo en relación a lo que él por su parte se obliga."⁵⁴

(53) ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel. Op. cit., p. 38.
(54) IBIDEM., pp. 39 a 42.

2.4. OBLIGACIONES DEL MANDANTE

Debido a que el mandato es un contrato, nacen obligaciones entre los contratantes, dentro de las obligaciones que tiene el mandante con respecto al mandatario, se pueden resumir básicamente las más importantes que son:

LA PRIMERA.- Consiste en pagar una retribución al mandatario por el desempeño de su labor, esto es, si no se expresó pacto en contrario en cuanto a que el mandato sea gratuito; así lo establece el Código Civil en su artículo 2549, al señalar que:

*...solamente ser gratuito el mandato cuando así se haya convenido expresamente.*⁵⁵

LA SEGUNDA.- Consiste en proporcionarle todos los medios económicos y materiales para el desenvolvimiento de su encargo y si en un momento dado el mandatario efectuó más gastos de lo previsto por el mandante, o éste erogó en su totalidad todo lo gastado para el desempeño del mandato, el mandante deberá de retribuirle todas estas erogaciones y así lo estipula el artículo 2577 del Código citado al mencionar lo siguiente:

*"Artículo 2577.- El mandante debe anticipar al mandatario, si éste lo pide, las cantidades necesarias para la ejecución del mandato. Si el mandatario las hubiera anticipado, debe reembolsarlas al mandante aunque el negocio no haya salido bien, con tal de que esté exento de culpa el mandatario. El reembolso comprenderá los intereses de la cantidad anticipada, a contar desde el día en que se hizo el anticipo."*⁵⁶

Independientemente de que la conclusión o culminación de éste, haya sido favorable para el mandante, siempre y cuando el mandatario no

⁵⁵⁾ MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 442.
⁵⁶⁾ IBIDEM., p. 447.

haya incurrido en responsabilidad al momento de desempeñar el encargo, y que por negligencia no haya sido productivo para el mandante, en este caso el mandante deberá de cubrir los gastos al mandatario, y conserva el derecho de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el mandatario, por el mal desempeño de su encargo. Por otra parte, el artículo 2578 del Código Civil expresa que:

"Artículo 2578.- Debe también el mandante indemnizar al mandatario de todos los daños y perjuicios que le haya causado el cumplimiento del mandato, sin culpa ni imprudencia del mismo mandatario."⁵⁷

2.5. OBLIGACIONES DEL MANDATARIO

La primera obligación del mandatario.- Es ejecutar el mandato personalmente, ya que es un contrato *intuitu personae*, realizando los actos jurídicos que se le encomendaron, por cuenta o representación del mandante, ya que esta es la regla general. Sin embargo como excepción, puede el mandatario encomendar la ejecución del mandato a otra persona que éste mismo designe, cuando se le hayan conferido facultades para substituir o delegar el mandato. A este respecto, Sánchez Medal nos precisa que:

"Fides et industria mandatari semper cencetur electa", autorización que puede ser o para que el sustituto sea designado libremente por el mandatario, con tal de que no sea de mala fe o de notoria insolvencia, o bien para que el sustituto sea precisamente la persona que de antemano hubiere designado el mismo mandante (2574 a 2576).⁵⁸

La substitución del mandato puede ser conferida ampliamente o bien en forma restringida, según sean las facultades que tenga para

(57) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 447.
(58) SÁNCHEZ MEDAL, RAMON. Op. cit., p. 315.

designar a la persona señalada por el mandante. En cambio la sustitución del mandato se puede asimilar a una cesión de tal manera que el mandatario primitivo sale de la relación original establecida con el mandante y el nuevo mandatario, que se puede asimilar a un cesionario, entra en relación directa con el mandante; esta delegación del mandato consiste en que el mandatario, haciendo uso de las facultades que se le confirieron, otorga un nuevo mandato en favor de otra persona y se convierte en mandante respecto de ella. Se establecen relaciones jurídicas directas entre el mandatario primitivo y el delegado, quedando ajenas a ellas el mandante primitivo.

Cabe hacer una diferenciación entre delegar y substituir el poder, a este respecto el maestro Rojina Villegas nos da una amplia explicación explicándonos que:

La delegación es diferente de la sustitución del poder. En la primera, el mandatario otorga a su vez un nuevo mandato y se convierte en mandante con respecto al segundo mandatario, de tal suerte que las relaciones jurídicas que se originan por virtud de la delegación, son directas entre el segundo mandatario y el primero, quien funge como mandante con relación a aquél y como mandatario respecto al mandante originario. En la sustitución, que también requiere cláusula especial, hay una verdadera cesión del mandato, de tal suerte que el mandatario sustituto entra en relaciones jurídicas con el mandante, y el mandatario que substituye el poder queda excluido, es decir sale de aquella relación jurídica.⁵⁹

La segunda obligación del mandatario.- Consiste en que debe ceñirse a las instrucciones recibidas del mandante, según lo señala el artículo 2562 del Código Civil que a la letra dice:

Artículo 2562.- El mandatario, en el desempeño de su encargo, se sujetará a las instrucciones recibidas del mandante y

(59) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Op. cit.*, p. 299-300.

*en ningún caso podrá proceder contra disposición expresa del mismo.*⁶⁰

En un momento dado cuando el negocio de que se trate requiera de la intervención del mandatario en el aspecto de tomar una determinación sin consultar al mandante éste deberá de actuar como si fuera un negocio propio con toda prudencia, debiendo en todo caso consultar al mandante en el ejercicio de su mandato, de lo contrario incurrirá en responsabilidad. Asimismo el artículo 2563 del citado Código nos dice:

*"Artículo 2563.- En lo no previsto y prescrito expresamente por el mandante, deberá el mandatario consultarle, siempre que lo permita la naturaleza del negocio. Si no fuere posible la consulta o estuviere el mandatario autorizado para obrar a su arbitrio, hará lo que la prudencia dicte, cuidando del negocio como propio."*⁶¹

y los actos realizados por el mandatario no tendrán validez salvo que sean ratificados por el mandante, lo cual puede ser tácita.

Además el artículo 2565 establece que:

*"Artículo 2565.- En las operaciones hechas por el mandatario, con violación o con exceso del encargo recibido, además de la indemnización a favor del mandante, de daños y perjuicios, quedará a opinión de éste, ratificarlas o dejarlas a cargo del mandatario."*⁶²

Nos comenta Marcel Planiol que:

En la ejecución del mandato por el mandatario, debe dejarse a éste alguna iniciativa, ya que en caso de ser nula esa iniciativa desaparecerá el mandato propiamente dicho, tal como acontece con una persona que es un mero instrumento pasivo a la disposición de otra. Es lo que ocurre con el mensajero, con los empleados, que precisamente por esa falta absoluta de iniciativa

(60) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 445.

(61) IDEM.

(62) IBIDEM., pp. 447-448.

en el encargo que se le confía, podrían ser substituidos por máquinas de distribución automática.⁶³

Sin embargo, tal iniciativa necesaria en el mandatario es muy variable y puede consistir desde dejar al arbitrio de él, celebrar o no los actos que él estime conveniente, o llegar hasta el extremo de imponerle en forma imperativa el acto o sólo dejar a su discreción algunos detalles o circunstancias.

La tercera obligación del mandatario.- Consiste en que el mandatario deberá de mantener informado al mandante del estado en que se encuentran las operaciones realizadas por aquél, lo cual es de toda lógica ya que si el mandatario está administrando los bienes del mandante es muy consciente imaginar que tenga todo el derecho de saber qué está ocurriendo con su patrimonio, además de evitar doble cobro por parte del mandante ante un tercero ya que bien podría darse el caso de que el mandante acudiera a cobrar un crédito ante un tercero, y encontrarse que el mandatario ya lo efectuó anteriormente. Así, se expresa en el artículo 2566 del Código Civil que a la letra dice:

**Artículo 2566.- El mandatario está obligado a dar oportunamente noticia al mandante, de todos los hechos o circunstancias que puedan determinarlo o revocar o modificar el encargo. Asimismo, deberá dársele sin demora de la ejecución de dicho acto.*⁶⁴*

La cuarta obligación del mandatario.- Que tiene el mandatario respecto al mandante está relacionada íntimamente con la anterior, ya que consiste en rendir cuentas de todo lo efectuado por el mandatario, en cumplimiento del mandato conferido, esto es que deberá presentar en su caso los recibos de los gastos efectuados para el desenvolvimiento del

(63) PLANIOL, MARCEL. Citado por Sánchez Medel, Ramón. Op. cit., p. 316.

(64) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 446.

encargo, así como entregar todo lo recibido en el cumplimiento de la cuestión, esta rendición de cuentas puede ser requerida por el mandante en el momento que lo solicite al mandatario, salvo pacto en contrario; esto queda establecido en los artículos 2569 a 2571 del Código Civil que dicen:

Artículo 2569 - El mandatario está obligado a dar al mandante cuentas exactas de su administración, conforme al convenio, si lo hubiere; no habiéndolo, cuando el mandante lo pida, en todo caso al fin del contrato.

Artículo 2570.- El mandatario tiene obligación de entregar al mandante todo lo que haya recibido en virtud del poder.

*Artículo 2571.- Lo dispuesto en el Artículo anterior se observará aún cuando lo que el mandatario haya recibido no fuere debido al mandante.*⁶⁵

Por otra parte el mandatario que abuse de la confianza conferida, y que utilice los frutos del mandato para fines personales está obligado además de los daños y perjuicios que ocasionare su actitud al mandante, a pagar los intereses que se generaron desde el momento en que los utilizó. Por otra parte en el caso de que el mandante se negare a cubrir el pago de las erogaciones y servicios al mandatario, éste podrá retener en prenda, parte de las utilidades del mandato, a fin de poder garantizar el pago correspondiente. Esto se señala en los artículos 2572 y 2579 del Código Civil.

2.6. CAUSA DE TERMINACION DEL CONTRATO DEL MANDATO

Como todo contrato, el mandato también puede darse por terminado cuando así lo determinen las partes integrantes. En este aspecto el Código Civil contempla las causa de terminación de este contrato en su artículo 2995 que a la letra dice:

(65) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 446.

Artículo 2595.- El mandato termina:

- I.- Por la revocación;*
- II.- Por la renuncia del mandatario;*
- III.- Por la muerte del mandante o del mandatario;*
- IV.- Por la interdicción de uno u otro;*
- V.- Por el vencimiento del plazo y por la conclusión del negocio para el que fue concedido;*
- VI.- En los casos previstos por los Artículos 670, 671, y 672.⁶⁶*

Siendo el Mandato un contrato *Intuitu Personae*, tendrá que ser esencialmente revocable; tomando en consideración de que el mandato recae precisamente en la confianza que el mandante tiene en el mandatario, es muy lógico pensar que cuando se pierda ésta, podrá poner término al mandato por la revocación, que consiste en una declaración unilateral del mandante, notificada al mandatario en forma indubitable, poniendo con ello término al mandato.

Asimismo, deberá de notificarse a los terceros, ya que si el mandato se otorgó al mandatario para tratar con personas determinadas uno o varios negocios, la revocación deberá de consistir en que el mandante además de notificar al mandatario, también a las personas con quien trataba el mandatario; si omite la notificación a los terceros, el mandante quedará obligado por las actuaciones del mandatario, después de la revocación si el tercero es de buena fe.

Si el mandato fue general, a fin de que el mandatario representara al mandante en todos los asuntos que se le ofrecieran, frente a cualquier

⁽⁶⁶⁾ MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 451.

persona, mientras no le recoja el poder, así como los documentos relacionados a sus negocios, quedará obligado frente a terceros.

"En todos los casos de revocación de un mandato general o especial, otorgado ante notario, debe el mandante comunicar la revocación al mismo notario para que éste apunte en una nota marginal de la escritura de mandato la revocación del mandato y a merced a ella no expida nuevos testimonios, salvo orden judicial que así lo disponga, insertando siempre dicha nota marginal."⁶⁷

Por otra parte existen los contratos de *Mandato Irrevocable*. Así lo establece el artículo 2596.

*"Artículo 2596.- El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca; menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral, o como un medio para cumplir una obligación controlada. En estos casos tampoco puede el mandatario renunciar al poder. La parte que revoque o renuncie el mandato en tiempo inoportuno debe de indemnizar a la otra de los daños y perjuicios que le cause."*⁶⁸

Sánchez Medal comenta en este sentido:

"Cuando en contravención a lo pactado, dicho mandato irrevocable es revocado de hecho por el mandante, tal revocación no produce efecto alguno, toda vez que el mandatario continúa investido de las facultades que se le confirieron (Minervini, Planol)."⁶⁹

Rojina Villegas nos ejemplifica este tipo de mandato diciéndonos que:

... "cuando para satisfacer una deuda del mandante a favor del mandatario, le otorga poder a éste para que se haga pago con fondos de aquél, que cobrará al deudor en el desempeño del mandato; si el mandatario acepta, no podrá revocar el mandato. En estos casos el mandatario tampoco podrá renunciar al mandato..."⁷⁰

(67) SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. *Op. cit.*, p. 324.
 (68) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. *Código Civil...* p. 451.
 (69) SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. *Op. cit.*, p. 325.
 (70) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Op. cit.*, p. 307.

Desde nuestro punto de vista nos permitimos dar un ejemplo del mandato irrevocable, que sería el que se otorga por motivo de un contrato privado de compra venta de un bien inmueble, donde el mandatario, (que en este caso es el comprador) tiene todo el interés de que el mandato continúe y al hacerlo irrevocable evita que el mandante pueda revocarlo o nombra a un nuevo mandatario, o en su caso que el mandante pueda intervenir en el bien materia del contrato de compra venta, causando con ello daños y perjuicios al comprador que en este caso sería el mandatario, o un tercero que éste designe, y que sea de su entera confianza.

Sin embargo, en la práctica aún con la irrevocabilidad pactada en el mandato, en muchos casos el mandante interviene directamente en el bien materia del mandato, y en otras ocasiones, lo vende sin notificar al mandatario quien es el que tiene de hecho todo el derecho sobre dicho objeto o inmueble, y lo único que le queda al mandatario sería demandar los daños y perjuicios que le ocasiona la actitud del mandante, ocasionándole molestias innecesarias al mandatario (comprador). Por lo que sugerimos que el mandato irrevocable otorgado por motivo de una compra-venta de inmueble, sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad para que cause efectos contra terceros, con el pago correspondiente de derechos que se establecería para tales efectos, pero de ello hablaremos más ampliamente en el capítulo IV del presente trabajo.

II.- La renuncia del mandatario.- Por la misma razón de que el mandato es un contrato *Intuitu Personae*, el mandatario puede renunciar al mandato cuando éste ya no se encuentre a gusto desempeñando el encargo, siempre y cuando su renuncia no sea con fines fraudulentos y no

sea de inmediato, ya que deberá de dar aviso al mandante para que éste nombre a uno nuevo y mientras esto ocurre deberá de continuar en el desempeño de su cargo, así lo señala el artículo 2603:

*"Artículo 2603.- El mandatario que renuncia tiene obligación de seguir el negocio mientras el mandante no provee a la procuración, si de lo contrario se sigue algún perjuicio."*⁷¹

Este artículo lo comenta el maestro Rojina Villegas señalando que:

"El mandatario no está obligado a esperar el nombramiento de un nuevo apoderado, porque esto sería tanto como dejar al arbitrio del mandante el momento en que el mandato terminara y, para ese contrato, se admite que por voluntad de una de las partes, si no se trata de mandato irrevocable, cualquiera de ellas pueden dar por terminado el contrato."⁷²

En este sentido nos comenta Sánchez Medal que:

"Sin embargo, puede el mandatario pedir al juez que fije al mandante un término corto después de la renuncia, para que el mandante provea al negocio materia del mandato y transcurrido ese plazo, ya no tiene el mandatario obligación de seguir actuando, ya que sería injusto obligarlo a continuar con la carga del mandato y hacer nugatoria en esa forma la facultad de renunciar al mandato (2601, por analogía)."⁷³

Por nuestra parte compartimos la oportuna opinión de estos tratadistas, ya que como lo señalan, es injusto que el mandatario continúe sujeto a la obligación del mandato cuanto éste ya no quiere continuar con el desempeño del encargo, y que por esta misma razón fue que decidió renunciar.

Por lo que respecta al mandato Judicial, la renuncia deberá de ser notificada al mandante para que éste pueda prever a un mandatario nuevo, o en su caso para que éste se presente personalmente al juicio, mientras

(71) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 452.

(72) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Op. cit., p. 316.

(73) SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. Op. cit., p. 325.

esto sucede el mandatario deberá seguir contestando escritos, llevar a cabo las diligencias necesarias, interponer los recursos que en su caso procedan, etc. En muchas ocasiones el mandatario renuncia en el momento menos oportuno y esto le ocasiona daños y perjuicios al mandante.

III.- Muerte del mandante o del mandatario.- El fallecimiento de alguno de los contratantes pone fin al mandato, porque como ya lo hemos señalado, el mandato es un contrato *Intuitu Personae*, y además porque en caso de fallecimiento del mandante, no se puede representar a un muerto.

Rojina Villegas señala que:

El mandato es un contrato que origina derechos intransferibles por la muerte. Ni el mandante está obligado a respetarlo en favor de los herederos del mandatario, ni éste puede exigir la continuación del mandato, cuando muera el mandante.⁷⁴

Sin embargo los herederos del mandatario si éste fue el que murió, o el mismo mandatario si es que el mandante fue el que murió, deben de continuar con los asuntos mientras se designa uno nuevo, con la finalidad de que el patrimonio o asuntos del mandante no se vean perjudicados así lo establecen los artículos 2600 y 2602:

"Artículo 2600: Aunque el mandato termine por la muerte del mandante, debe el mandatario continuar en la administración, entretanto los herederos proveen por sí mismos a los negocios, siempre que de lo contrario pueda resultar algún perjuicio."

"Artículo 2602.- Si el mandato termina por la muerte del mandatario, deben sus herederos dar aviso al mandante y practicar, mientras éste resuelva, solamente las diligencias que sean indispensables para evitar cualquier perjuicio."⁷⁵

(74) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Op. cit., p. 310.
(75) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 452.

En los supuestos anteriores, ya sea el mandatario o sus herederos, tienen el derecho de que le sean pagados los honorarios pactados por el desempeño del mandato, y en su caso los gastos que se originaron de éste.

IV.- Por la interdicción de uno u otro.- Esta es otra de las causas que pone fin al contrato, ya que el mandato representativo tiene por objeto la representación de la persona del mandante, si éste se vuelve incapaz, no sería posible la representación del mandatario; por otra parte, el mandato tiene por objeto la celebración de actos jurídicos, y para su celebración es necesaria, para su validez, ya sea la capacidad general o la especial, ya que si falta, el acto sería anulable. Aún en el mandato no representativo, es necesaria la capacidad de ambos contratantes, por las razones expuestas y en el mandatario, con mayor razón, para que sea responsable de sus actos.

“Cuando la interdicción es del mandante el mandatario debe continuar realizando los actos administrativos o conservatorios que sean necesarios para evitar perjuicios al mandante sujeto a la interdicción, hasta que haya transcurrido el plazo que el juez haya fijado a instancias del mismo mandatario al representante legal del mandante interdicto para hacerse cargo de los negocios de que se trate.”⁷⁶

Por su parte el representante legal del mandatario que cayera en interdicción deberá de hacerse cargo del mandato mientras el mandante designa otro.

V.- Por el vencimiento del plazo y por la conclusión del negocio para el que fue concedido.- Cuando en un contrato se ha fijado un plazo determinado y éste se cumple los efectos entre los contratantes expiran; en el mandato ocurre lo mismo así como con los terceros, pero esto, les deberá ser notificado, para que no tengan más tratos con el mandatario,

(76) FLANJOL, MARCEL. Citado por Sánchez Meda, Ramón. *Op. cit.*, pp. 320-327.

para evitar abusos por parte de éste con aquéllos y por lo tanto el mandante sería responsable del cumplimiento de lo contratado en su representación.

Aquí se puede apreciar un caso similar a lo que ocurre con la revocación por lo tanto el mandante deberá de tener mucho cuidado en este aspecto para evitar problemas posteriores con el mandatario.

En la conclusión del negocio es lógico pensar que cuando el mandato se originó para llevar a cabo un determinado asunto, por su propia naturaleza, a su conclusión o finalización, extingue al mandato.

VI.- En los casos previstos por los artículos 670, 671, 672.- Estos artículos nos señalan la ausencia de persona, en este caso del mandante, o sea que el mandato termina a los dos años de la desaparición del ausente, en el caso de que el mandatario no otorgue la garantía que se dispone en el artículo 660, todos estos del Código Civil.

CAPITULO

III

REGULACION DEL MANDATO IRREVOCABLE

EN EL CODIGO CIVIL PARA D.F.

Una de las mejores formas de conocer los avances de una cultura que ha florecido en otra época, o en otro lugar, y que ha dejado huella a través de los años, es sin lugar a dudas, por medio de los libros. Que es precisamente en donde se encuentran recopilados todos los adelantos y conocimientos adquiridos, y que pueden ser tomados como modelo para otras generaciones contemporáneas o venideras.

Desde el punto de vista jurídico, como hemos podido apreciar en los capítulos anteriores, México, utilizó la experiencia recopilada por otros países, para la creación y elaboración de nuestros códigos, donde se encuentra contenido el contrato de mandato irrevocable que es el tema central del presente trabajo.

3.1. REGULACION DEL CODIGO CIVIL

Se dice que la legislación de un país está codificada cuando se encuentra contenida en una ley única.

Generalmente las leyes relativas a un mismo asunto se coleccionan, y estas colecciones reciben el nombre de Códigos.

México es un país de Derecho escrito, esto quiere decir que nuestras ramas del derecho, que han sido elaboradas por el Poder Legislativo, se mantienen escritas en Códigos, o bien en simples leyes.⁷⁷

Por lo que se refiere al mandato, éste ha sido regulado en los diversos códigos que se han promulgado en nuestro país y en especial en el Distrito Federal, que es el código que nos permitiremos comentar debido a que es éste en el que se centra la realización de este estudio.

(77) MOTO SALAZAR, EFRAÍN. *Op. cit.*, pp. 11 y 12.

A continuación haremos un breve aspecto general del mandato, que abarca desde el Código Civil de 1870, del de 1884, hasta el actual que data de 1928.

3.1.1. CODIGO CIVIL DE 1870

El maestro José Arce Cervantes,⁷⁸ nos menciona que aparte de otros intentos de codificación, el primero de más categoría es el proyecto de Código Civil realizado por Don Justo Sierra, que se remitió al Ministerio de Justicia en 1859. Fue éste revisado por órdenes de Maximiliano, y en 1866 fueron promulgados sus dos primeros libros... Este mismo proyecto, revisado y adoptado casi en su totalidad, se convirtió en Código Civil del Distrito Federal y territorios de Baja-California, que entró en vigor el 1o. de Marzo de 1870.

Como le hemos señalado en el capítulo anterior, debido a que nuestro Código Civil fue influenciado en gran parte por el Código Napoleón, como éste no aceptaba la irrevocabilidad, era lógico pensar que el nuestro reprodujera esta idea, coplando en su primera parte del precepto francés, y que además se agregara la última parte, que se puede decir, fue inspirado en el Código Portugués así se estableció en el artículo 2525 que dice:

"El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca, sin perjuicio de cualquier condición o convenio en contrario."⁷⁹

Este artículo, es comentado por Eduardo Baz quien expresa que:

"Esta adición, consecuentemente, priva de eficacia jurídica a cualquier condición o convenio —entre ellos el pacto de irrevocabilidad— que produzca como consecuencia, impedir que el mandante pueda revocar el mandato cuando le venga en gana."⁸⁰

(78) ARCE CERVANTES, JOSÉ. Libro del Cincuentenario del Código Civil. 1a. ed., México, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 1978, p. 17.

(79) BORJA COVARRUBIAS, MANUEL. Op. cit. p. 14.

(80) BAZ, EDUARDO. Op. cit., p. 38.

Dejando de hecho en total estado de indefensión al mandatario, que tenía algún interés de que subsistiera el mandato, sin importar en un momento dado que se hubiere establecido cláusula de irrevocabilidad.

3.1.2. CODIGO CIVIL DE 1884

Se podría decir que el Código Civil de 1870, prácticamente duró muy poco tiempo, si tomamos en consideración, la vigencia que tuvo el de 1884, y qué decir del de 1928. Pero la mayor virtud que tuvo nuestro primer Código, fue precisamente que sentó las bases para los posteriores.

En 1882, el poder ejecutivo nombró una comisión para la revisión del Código de 1870, y el proyecto de reformas de la misma fue enviada a la Cámara de Diputados y, posteriormente aprobado, entró en vigor el primero de junio de 1884, con el nombre de Código Civil del Distrito Federal y territorios de la Baja California.⁸¹

No obstante de que habían transcurrido casi 14 años entre el de 1870 y éste, muchos de sus preceptos continuaron con algunas pequeñas modificaciones, y algunos otros sin modificación alguna, tal es el caso del mandato irrevocable, que en su redacción no cambió en absoluto, ya que seguía sin admitir la irrevocabilidad del mandato, facultando al mandante para que revocará el mandato cuando y como le parezca sin perjuicio de cualquiera condición o convenio en contrario.

Cabe señalar, que sólo cambió en el número de articulado, quedando establecido como el artículo 2398.

(81) ARCE CERVANTES, JOSÉ. Op. cit., p. 18.

3.1.3. CODIGO CIVIL DE 1928

Nuestro Código Civil vigente, en su artículo 2596 establece claramente la facultad de poder constituir mandatos Irrevocables, que son aquellos, que aunque el mandante quiera, no puede dar por terminado o revocar un mandato a su libre arbitrio.

*Artículo 2596.- El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca, menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral o como un medio para cumplir una obligación contraída.

En estos casos tampoco puede el mandatario renunciar el poder.

La parte que revoque o renuncie el mandato en tiempo inoportuno debe indemnizar a la otra de los daños y perjuicios que le cause.⁸²

Sin lugar a dudas, que una de las reformas que se plantearon en la creación del Código Civil de 1928, con relación de su antecesor, se dio en el mandato, al permitirle ser irrevocable, y así se justificó al señalarlo la comisión redactora la que mencionó lo siguiente:

*En un informe que el 30 de agosto de 1928 rindió al Secretario de Gobernación la Comisión Redactora del Código Civil, se explica que al reformar el proyecto del Código se dispuso que el mandante no tuviera la facultad de revocar el mandato en los dos casos que consigna el Artículo 2596 arriba transcrito, con objeto de evitar fraudes que son frecuentes en la práctica.⁸³

Del artículo antes citado, haremos un amplio análisis en el capítulo subsecuente, donde abordaremos el planteamiento que proponemos respecto al mandato irrevocable otorgado por motivo de una compra venta

(82) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 451.

(83) BAZ, EDUARDO. Op. cit., p. 43.

de Inmueble; y cómo podría ser aplicado más ampliamente este precepto en beneficio del mandatario, y lo que realmente la Comisión Redactora del Código Civil quiso plasmar en este artículo al momento de su legislación.

3.2. EL MANDATO IRREVOCABLE

Nuestro Código Civil vigente en su artículo 2595 primer párrafo parte final establece los casos en que se puede pactar un mandato con carácter irrevocable, pero cabe señalar algo que es de suma importancia, mencionar por qué razón o por qué causa se establece esta cláusula de irrevocabilidad en un mandato.

Al afirmar que el mandato irrevocable es un negocio causal estamos diciendo que necesita una causa suficiente para volverse irrevocable, la cual debe constar explícitamente. Este es un punto de especial importancia en la práctica, pues no sería por tanto irrevocable el mandato en el que de manera general se señale que se otorga como irrevocable porque se ha pactado para cumplir con una obligación, como lo indica el citado artículo del Código Civil, es necesario decir qué obligación, ya que si ésta en realidad no existe o no existe como lo expresan las partes, o no es suficiente para ser soporte de un mandato excepcional por lo irrevocable, el mandato no es irrevocable. La unión del mandato con una causa suficiente es lo que lo hace irrevocable.

Dicha causa debe de señalarse en el mismo mandato o en documento anterior o posterior a éste. Dicho en otras palabras un mandato sólo es irrevocable cuando así se pacta y se expresa una causa suficiente para volverlo irrevocable.

En la mayoría de los casos, por no decir que en todos, el interés que tiene el mandatario para que subsista el mandato y por lo tanto establecer la cláusula de irrevocabilidad, es precisamente que éste, es el que tiene derecho sobre el objeto materia del mandato más que el mismo mandante, que al establecer esta cláusula de irrevocabilidad, prácticamente está renunciando al derecho de acción y disposición, que tiene sobre dicho objeto, salvo que quisiera hacerse acreedor del pago a los daños y perjuicios que causare con su conducta, en detrimento del mandatario.

Ahora bien, es lógico pensar que el mandante no se sujetaría a establecer algo como la irrevocabilidad del mandato, sin que antes recibiera algo a cambio, para perder su interés en el objeto materia del mandato, refiriéndonos a dinero u otra cosa en especie.

3.2.1. CUALES MANDATOS PUEDEN SER IRREVOCABLES

Es muy claro nuestro Código Civil, al establecer en el segundo párrafo del artículo 2596 cuáles son los mandatos que pueden ser irrevocables, en este caso es muy oportuno el comentario del profesor Raymundo M. Salvat que menciona lo siguiente:

1o.- El mandato es irrevocable en el caso en que él hubiese sido la condición de un contrato bilateral... Ejemplo: si se vende un campo deblendo una parte del precio pagarse a plazo, pero estableciéndose por el vendedor la condición de que el comprador confiera mandato a determinada persona para cobrar un crédito que él tiene y cuyo importe deberá abonarse el saldo del precio.

2o.- Si el mandato hubiese sido el medio de cumplir una obligación contraída... Ejemplo: Si se contrae un préstamo hipotecario y el deudor confiere poder a una persona indicada por el acreedor para que perciba los alquileres de la casa hipotecada y los invierta en el pago de impuestos e intereses.⁸⁴

(84) SALVAT F., RAYMUNDO, Citado por Borja Covarrubias, Manuel, Op. cit., p. 15.

En virtud de lo establecido por el artículo en cuestión, es muy claro percatarse de que el mandato irrevocable siempre estará íntimamente ligado con un contrato que le da origen al mandato como tal, por lo cual estamos completamente de acuerdo en lo que señala el profesor Mezzera Alvarez al señalar que:

"La finalidad se explica en virtud del negocio antecedente, que ha sido la fuente del poder de representación."⁸⁵

En seguida nos permitimos proponer un ejemplo de mandato irrevocable, que sería el otorgado por un contrato anterior de compra-venta de inmueble:

Supóngase que el Sr. "A" le vende una casa al Sr. "B" pero éste no tiene dinero para escriturarla dado que apenas tuvo dinero para pagar el importe de la casa, y no tiene el correspondiente 10% aproximadamente que se genera de los gastos notariales e impuestos que comúnmente se paga de esta operación para escriturar, a sabiendas que éste le va a solicitar un poder a "A", éste vende a un tercero al Sr. "C" éste sí cuenta con el dinero correspondiente para el pago de escrituración y sí escritura, sabiendo esto el vendedor, cita al Sr. "B" a las 11:00 AM. en una Notaría para otorgarle un poder irrevocable, y al Sr. "C" a las 9:00 AM para escriturar, el vendedor recibe su dinero de ambas partes y se desaparece, mientras tanto "C" tiene la posesión de la casa y "B" no tiene algo, y cuando éste se dirige para entrar a su casa se encuentra con "C" en ella.

Aquí ¿quien tendría mejor derecho: el que tiene unas escrituras con el aviso preventivo de inscripción en el Registro Público de la Propiedad,

(85) MEZZERA ALVAREZ, N. *El Mandato irrevocable*. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Montevideo, Uruguay, enero-junio de 1955, Año VI, p. 379.

que causa efectos contra terceros, o el que sólo tiene el contrato privado de compra venta y el poder irrevocable?

Otro ejemplo sería, en el mejor de los casos, tratándose de una compra-venta de inmueble, digamos un terreno, que el vendedor no revende a un tercero como en el caso anterior, sino que simplemente desaparece después de firmar un contrato privado de compra-venta, el comprador tendría que tramitar un juicio de otorgamiento y firma de escrituras ante un juzgado civil, o en su defecto una prescripción positiva, lo cual le ocasionaría una serie de gastos y pérdida de tiempo (que puede ir desde 6 meses en adelante dependiendo del impulso procesal que le dieran al asunto, y luego pagar los gastos de escrituración que en promedio son el 10% del avalúo que efectúe un perito autorizado para ello).

Ahora bien, si el mandato es irrevocable por alguna de las causas que hemos señalado, es lógico pensar que siempre estará interrelacionado el interés del mandatario y un tercero, ya que este último es a quien el mandato tiene su destino final, ya que el mandatario no podrá contratarse para sí mismo, y menos para escriturarse, como sería el caso de compra-venta de inmuebles.

A lo anterior nos permitimos expresar lo que señala el profesor Roger Perrot quien dice que:

...la irrevocabilidad nace cuando se hallan en juego los intereses entrelazados del mandatario, del mandante, y de los terceros, cuando existe un interés común en el cumplimiento del mandato... El mandato es irrevocable por naturaleza cuando se presenta como un accesorio a un negocio jurídico más amplio, de un contenido más rico; el mandato va a ser entonces partícipe de la irrevocabilidad del negocio principal.⁸⁶

(86) PERROT, ROGER. *Op. cit.*, p. 362.

3.2.2. CARACTERISTICAS DEL CONTRATO COMO NEGOCIO IRREVOCABLE

Las características básicas de este mandato son las estipuladas en el artículo 2596 de nuestro Código Civil que señala básicamente en cuáles casos puede admitirse la irrevocabilidad diciendo que:

Menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una obligación en un contrato bilateral, o como un medio para cumplir una obligación contraída.

Por lo analizado podemos percatarnos que según nuestro Código Civil el mandato irrevocable es un negocio causal.

Como se puede apreciar en esta parte del citado artículo se desprende que el mandato irrevocable no es un negocio simulado, ya que en él se expresa algo que no se quiere, por el contrario en el mandato irrevocable se está manifestando lo que se quiere y no tiene porque ocultarse nada, es más si no se expresa la causa, o ésta no es legítima, el mandato es revocable. Ahora bien aunque preferentemente así debería de ser, el pacto de irrevocabilidad no tiene porqué ser simultáneo al mandato ni estar contenido en él, puesto que puede otorgarse en el contrato bilateral que le va a dar origen, o aún pueden las partes dar carácter de irrevocable a un mandato ya otorgado. En ambos casos, sin embargo es necesario hacer mención del negocio antecedente, al mandato ya otorgado, para unir causalmente el mandato con la causa que le hace irrevocable.

Como principal característica que tiene este tipo de mandato es precisamente que el mandante no puede revocar el mandato conferido al mandante o a un tercero, de esta forma parece necesario para entender el

mandato irrevocable, dilucidar si el pacto de irrevocabilidad es una renuncia que hace el mandante a la facultad de revocar o se trata solamente de una obligación de no revocar. La diferencia, como puede apreciarse de inmediato, es muy grande. Si aceptamos que en el mandato irrevocable el mandante ha renunciado a su facultad de revocar, el mandato será verdaderamente irrevocable, pues no podrá admitirse que el mandante actúe legítimamente contra sus propios actos: no puede revocar, porque renunció a ese derecho que la ley y las mismas reglas naturales del contrato le otorgan; la revocación no surtirá efecto y el mandatario seguirá investido de las facultades que se le otorgaron, aún en contra de la voluntad del mandante.

Por el contrario, si sólo lo entendemos como la obligación asumida por el mandante de no revocar y no obstante eso el mandante revoca, ha incumplido una obligación de no hacer y debe daños y perjuicios como siempre quien falta a una obligación, pero la revocación procede y por lo tanto el mandato termina.

No obstante de lo establecido por el Código Civil en el sentido de que en el caso de revocación por parte del mandante en un mandato irrevocable, éste se hará acreedor a los daños y perjuicios que ocasionare por su conducta al mandatario, pero aquí es donde queremos hacer hincapié en el caso del mandato irrevocable otorgado por motivo de una compra-venta de inmueble, donde se revoca éste por el mandante, el mandatario quien es el que prácticamente tiene todo que perder quedaría en estado de indefensión en el caso de que el mandante vendiera dicho inmueble y revocara el mandato.

El profesor Mezzera Alvarez nos comenta en este sentido lo siguiente:

...el pacto de irrevocabilidad se traduce más en una obligación de no hacer de parte del poderdante; se obliga a no revocar, pero no obstante puede hacerlo de hecho, puede revocar expresamente el poder o aún mismo tácitamente. Por ejemplo: si ha dado mandato para vender una cosa, él por su parte procede a venderla por su cuenta y en esa forma, tácitamente, revoca el poder que había dado y que se había pactado como irrevocable.⁸⁷

3.2.3. EFECTOS DEL MANDATO IRREVOCABLE

Son diferentes los efectos de los dos tipos de irrevocabilidad que hemos distinguido anteriormente, ya que si no hay una causa suficiente que fundamente la irrevocabilidad, o la causa no se ha expresado en concreto, el mandato puede revocarse y sólo se deberán daños y perjuicios si se causaron. Como ya se ha dicho el solo pacto, sin causa suficiente de irrevocabilidad, no produce más que una irrevocabilidad relativa, o sea, una obligación de no revocar, la cual si se viola da lugar al pago de daños y perjuicios.

En cambio, cuando existe un pacto o declaración de irrevocabilidad, y causa suficiente que la fundamente, estamos en presencia de una irrevocabilidad absoluta y por tanto, la revocación hecha no será eficaz, el mandato continúa actuando legítimamente; aún en contra de la voluntad del mandante, el cual como deudor de una obligación legítima no puede dejar de cumplirla por su sola voluntad.

En base a lo analizado anteriormente nos podemos percatar que sólo en el segundo de los supuestos estamos en presencia de verdadera irrevocabilidad, ya que en el primero, la voluntad del mandante da por

(87) MEZZERA ALVAREZ, N. Op. cit., p. 375.

terminado el mandato, aunque en su caso la revocación le obligue al pago de daños y perjuicios.

Sin embargo, cuando la irrevocabilidad es absoluta, o sea, verdadera irrevocabilidad el mandante no debe de intervenir ni actuar directamente por sí mismo sobre el objeto materia del mandato irrevocable, en este caso que propongo sería un inmueble. Pero la realidad, es que el mandato no priva al mandante de la facultad de gestionar su patrimonio. Aunque, seguirá obligado por la relación subyacente que dio origen al mandato irrevocable.

El mandante que otorgó un mandato irrevocable por haber recibido el precio íntegro de un inmueble, puede venderlo por sí mismo pues no ha dejado de ser propietario (ya que el comprador no sabría que existe un mandato irrevocable sobre dicho objeto), mas sin embargo estaría obligado a devolver lo que recibió o a entregar todo el precio de la venta, según lo que se convenga. Algo que no sucede en realidad en la práctica.

Por otra parte es, necesario tener en cuenta que el mandato irrevocable no deja de ser mandato y en consecuencia el mandatario está sujeto a las obligaciones generales de todo mandatario debiendo, por tanto rendir cuentas como ya lo hemos señalado oportunamente. Pero por lo que respecta a esta obligación sólo puede liberarse de ella, cuando de la causa que dio origen a la irrevocabilidad se deduzca, sin lugar a dudas, que el mandatario puede disponer para sí o para otro el producto o resultado de los negocios que realice en ejecución del mandato. Para ese efecto puede autorizarse al mandatario que conserve para sí el producto de la venta del inmueble materia del mandato, o su explotación correspondiente.

Lo anterior no ocurriría, ni fuere necesario, si el mandato Irrevocable originado por la compra venta de inmueble, se inscribiera en el Registro Público de la Propiedad para que surtiera efectos contra terceros y evitar fraudes por parte del mandante-vendedor.

3.3. EL CONTRATO DE COMPRA VENTA

Tomando en consideración, que el tema que estamos tratando va íntimamente relacionado con la compra-venta de Inmueble, nos permitimos abordar brevemente el contrato de compra-venta, que en este caso sería el contrato causal del contrato de mandato Irrevocable.

Hablaremos en términos generales los puntos más importantes de este tipo de contrato, ya que no quisiéramos abundar demasiado para no desviarnos tanto del tema principal.

Comenzaremos por analizar al contrato de compra-venta, partiendo de la definición que nos permitimos dar diciendo que la compra-venta es el contrato por el cual, una persona llamada vendedor se obliga a transferir a otro llamado comprador, la propiedad de una cosa o de un derecho, y éste, se obliga a pagar por lo comprado un precio cierto y en dinero que ambos pactaron de común acuerdo.

Por su parte nuestro Código Civil, en su artículo 2248 nos dice que:

"Artículo 2248.- Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."⁸⁸

(⁸⁸) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 2248.

3.3.1 ELEMENTOS DEL CONTRATO

En cuanto a los elementos de este contrato el maestro Moto Salazar nos comenta que:

"Los elementos de la compra-venta son tres: El consentimiento de las partes, la cosa materia de la compra-venta y el precio."⁸⁹

Consentimiento.- Por lo que concierne al consentimiento, podemos afirmar que la compra-venta es un contrato concensual, así nos lo demuestra nuestro Código Civil, el cual en su artículo 2249 establece lo siguiente:

"Artículo 2249.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho."⁹⁰

Es lógico pensar que con el simple consentimiento de las partes el contrato se perfecciona y por lo tanto es un contrato meramente concensual sin formalidad alguna (como la mayoría de los contratos que se establecen en el Código Civil, partiendo de la base de que nuestro derecho es meramente concensualista), salvo en aquellos casos en que su valor del objeto materia del contrato sea mayor a \$30,000 como es el caso de la enajenación de inmuebles, como lo establece el artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, pero esto lo abordaremos más adelante en cuanto se refiere a la forma.

Cosa.- Para definir este elemento el maestro Moto Salazar comenta al respecto:

(89) MOTO SALAZAR, ERRAIN. Op. cit., p. 259.
(90) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 393.

"Sólo puede ser materia de compra-venta aquello que tiene existencia actual o que puede tener existencia en el futuro. Ya hemos explicado, que sólo pueden ser materia de actos jurídicos y, en consecuencia, de compra-venta, las cosas que existen en la naturaleza, que están en el comercio y que están determinadas o pueden determinarse en un momento dado."⁹¹

Lo expuesto por el maestro Moto Salazar, es muy claro al manifestar que el objeto puede ser algo que existe, o que va a existir en el futuro, como sería el caso de las construcciones de fraccionamientos, donde se tiene proyectado la edificación de viviendas. O en su defecto la lotificación de predios determinados para su venta por parte de una constructora, o urbanizadora. Por lo tanto este sería un contrato aleatorio

Es importante señalar lo que se establece en el artículo 2270 que dice lo siguiente:

"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."⁹²

Si este precepto legal lo aplicamos al ejemplo que hemos estado dando del caso de la doble venta que realiza el vendedor, aunque el segundo comprador inscribiera el contrato de compra-venta del objeto materia del mismo, este objeto ya no es del vendedor sino que ha pasado a ser del primer comprador, aunque éste no haya hecho la inscripción en el Registro Público de la Propiedad por lo tanto la venta es nula.

Precio.- Como ya lo hemos mencionado anteriormente en lo que se refiere al concepto de la compra-venta, el precio deberá de ser cierto y en dinero para que tenga las características de la compra-venta, este precio

⁽⁹¹⁾ MOTO SALAZAR, EFRAIN. Op. cit., pp. 259.
⁽⁹²⁾ MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... p. 396.

deberá de ser fijado por las partes contratantes de común acuerdo, al momento de realizar la compra-venta, ya que sería muy arbitrario que éste sea fijado unilateralmente. Pero si las partes lo establecen así de común acuerdo, éstas se pueden sujetar el precio al arbitraje de un tercero que se designe para ello.

Esta fijación de precio deberá de ser determinado y real, como un elemento esencial del contrato de compra-venta.

Forma.- Como lo hemos hecho notar, el contrato de compra-venta es meramente consensualista, pero cuando se trata de compra-venta de inmuebles, ésta deberá de ser hecha ante Notario Público, cuando exceda de \$30,000.00 según lo establece el artículo 78 de la Ley de Notariado para el Distrito Federal que nos dice lo siguiente:

"Artículo 78.- Las enajenaciones de bienes Inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberá de constar en escritura ante Notario... ."⁹³

Cuando los bienes materia del contrato de compra-venta, ya estén inscritos en el Registro Público y cuyo valor no exceda de \$5'000,000 aproximadamente, se podrá hacer un trámite directo ante el registrador, así lo establece el artículo 2321 del Código Civil al señalar lo siguiente:

"Artículo 2321.- *Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndolo constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes .*

(93) MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Ley del Notariado para el D. F. 13a. ed., México, Porrúa, 1982. p. 72.

La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compra-venta realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.⁹⁴

Como se puede apreciar el ánimo del legislador al momento de redactar este artículo fue el de ayudar en cierta forma para agilizar el trámite de inscripción de una compra-venta de inmueble cuando su valor no excediera de \$5'000,000 aproximadamente, pero tomando en cuenta los precios de inmuebles que nos rigen en la actualidad, esto es realmente imposible poder llevar a la práctica el contenido de este importante precepto legal, ya que con la cantidad que se señala en el artículo en cuestión es imposible poder realizar ninguna operación de compra-venta de inmueble.

Por lo antes expuesto proponemos que se reforme este precepto en cuanto a lo que cuantía se refiere, para hacerlo más práctico y funcional, sobre todo para la gente de escasos recursos económicos, los cuales, se ven en peligro de nunca poder inscribir su propiedad en el Registro Público, por los altos costos que esto representa lo cual haría que su patrimonio se viera en la incertidumbre de nunca poder acreditar su propiedad, para que surtiera su efectos ante terceros. Así como para poder solicitar en un momento dado un crédito sobre su misma propiedad.

Lo anteriormente expuesto aunado a un buen mandato irrevocable facilitaría en gran medida la escrituración de inmuebles en el Registro Público o en su caso agilizando las ventas de dichos inmuebles, evitando

⁽⁹⁴⁾ MÉXICO CONGRESO DE LA UNIÓN. Código Civil... pp. 404-405

muchos problemas a los compradores, que a su vez serían futuros vendedores.

Capacidad.- Deberán de tener la capacidad establecida por la ley para poder contratar y no ser incapacitados para ello.

El artículo 27 Constitucional establece claramente la forma para que los extranjeros y las personas morales puedan adquirir bienes inmuebles, debiéndose sujetar a lo establecido por este artículo.

Los ministros, magistrados, jueces, abogados y procuradores, tutores, curadores, mandatarios, peritos y corredores, Ministerio Público, son algunas de las personas que no podrán compra bienes que son objeto de los juicios que en ellos intervienen o en su caso de los bienes que se encuentran administrando o bajo su representación. lo anterior según lo prohíben los artículos 2276 y 2278 del Código Civil.

3.3.2. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Como en todo contrato bilateral existen derechos y obligaciones que las partes deben de cumplir en el caso de la compra-venta el maestro Moto Salazar nos comenta muy atinadamente estas obligaciones por parte del vendedor diciéndonos lo siguiente :

"Obligaciones del vendedor.- Cuatro son las obligaciones :

- a) Transferir el Dominio;
- b) Entregar al comprador la cosa vendida;
- c) Garantizar las calidades de las cosas;
- d) Responder por la evicción.

a) No basta la translación de la posesión, o sea el acto por el que el vendedor pone en las manos o en poder del comprador la cosa, sino que es necesario, además, hacer la entrega con ánimo de enajenación y con justa causa, pues si falta la intención o la justa causa, el dominio no se transfiere.

b) La entrega de la cosa puede ser Real, Jurídica, Virtual. La entrega Real consiste en la entrega material de la cosa vendida o en la entrega del título si se trata de un derecho. Hay entrega Jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador... La entrega Virtual es cuando el comprador acepta que la cosa vendida queda a su disposición, quedando el vendedor como un simple depositario ...

c) El vendedor está obligado a garantizar la calidad de la cosa, es decir, a responder al comprador de los defectos ocultos de la cosa que la hagan impropia a los usos a que se le destina...

d) El vendedor debe responder o prestar la evicción.⁹⁵

3.3.3. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

La principal y más importante obligación del comprador es pagar el precio del objeto materia del contrato, y que con anterioridad ha sido pactado por las partes, o en su caso, por un tercero.

Esta forma de pago podrá ser de contado o a plazos, según la forma acordada por los contratantes .

Se puede decir que el comprador también tiene la obligación de recibir la cosa comprada en el tiempo establecido, lo cual es muy obvio, dado el interés que tiene el comprador de que le sea entregado lo que compró, y más si éste ha sido pagado con anterioridad.

(95) MOTO SALAZAR, EFRAIN. *Op. cit.*, pp. 261-262.

3.4. LA DOBLE VENTA DEL INMUEBLE

En muchas ocasiones, existe malicia por parte del vendedor, al aprovechar de la Ignorancia del comprador o en su caso de la falta de conocimientos sobre el contrato de compra-venta.

En otras ocasiones el comprador no indaga sobre los gravámenes que tiene el inmueble materia del contrato, o si es que en realidad el inmueble pertenece realmente al vendedor.

Lo anterior es común que se dé en las colonias que están en formación, y que una persona compra o se adueña o invade en muchos casos una gran extensión de terreno y se dedica a lotificar, vendiendo pequeñas porciones de terreno para que las personas empiecen a asentarse en esos lugares para posteriormente exigir a las autoridades los servicios correspondientes.

En estos casos que hemos hecho mención, es común que el lotificador venda el mismo terreno a diferentes personas, dejándolos en completo estado de indefensión. Por lo cual si se hiciera del conocimiento público que el vendedor deberá de entregar un contrato de compra-venta adjunto con un poder irrevocable, que fuera otorgado por un Notario que él contratara para tales efectos, para que el día de la liquidación masiva de los lotes, les fuera entregado dicho poder.

Con ello se evitarían muchos problemas entre los colonos, y si ese mandato irrevocable pudiera ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para evitar fraudes, la operación a nuestra forma de pensar sería

más que provechosa para los compradores. Ya que se evitarían completamente las operaciones de doble venta del inmueble.

Así como para todo tipo de contratos de compra-venta que se realizaran en el Distrito Federal.

3.5. RELACION ENTRE EL MANDATO Y LA COMPRA-VENTA.

La relación que existe entre el contrato de compraventa y el mandato, es muy importante, en el caso de establecerse que el mandato sea irrevocable, ya que es necesario que exista un contrato bilateral, o preexistente, que sea el medio para cumplir con una obligación contraída, según lo establece el artículo 2596 de nuestro Código Civil, y que hemos hecho mención con anterioridad.

En este caso el contrato de compraventa sería la causa del otorgamiento del mandato irrevocable, como medio para cumplir con una obligación contraída con anterioridad.

Por lo tanto, consideramos que es muy importante que al momento de otorgarse el mandato irrevocable, se mencione la existencia del contrato de compra-venta, para poder ser irrevocable, y evitar que se impugne, alegando que como no se mencionó la causa por lo que es irrevocable el mandato, el mandante dolosamente, pueda revocarlo.

CAPITULO
IV
PROPUESTAS DE SOLUCION AL
PROBLEMA PLANTEADO

En los capítulos anteriores hemos analizado al mandato en todos sus puntos, los cuales abarcan desde su implantación, la evolución histórica a través de las diferentes culturas que han aceptado a esta importante figura jurídica, así como analizando su forma de constitución, sus características y elementos como contrato, y las obligaciones de las partes contratantes que son los protagonistas de el contrato.

En el presente capítulo haremos un planteamiento con propuestas de reformas al mandato, para un mejor aprovechamiento de este característico y trascendental contrato, y en especial a lo concerniente a la Irrevocabilidad del mandato, sobre todo aquel que ha sido otorgado o constituido en virtud de un contrato antecesor como sería el de compra venta.

4.1. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA ACTUAL LEGISLACIÓN RESPECTO AL MANDATO IRREVOCABLE

VENTAJAS.- En cuanto a las ventajas que nos otorga nuestra actual legislación, se encuentra básicamente que en ésta se contempla y regula el mandato Irrevocable, a diferencia de sus códigos antecesores que no lo aceptaban, como lo hemos analizado en su punto conducente.

Asimismo nuestro Código Civil actual, nos habla de que, para que el mandato pueda ser irrevocable, éste deberá de otorgarse como una condición de un contrato bilateral, o el medio para cumplir una obligación contraída.

Con lo antes expuesto se da el margen suficiente para poder contemplar la regulación jurídica, y en su caso la legislación de la Irrevocabilidad de un mandato otorgado por una compra venta. En este

caso se podría proteger un poco más a los compradores de buena fe, evitando fraudes por parte del vendedor malicioso, evitando gastos y juicios innecesarios, generando como resultado, la economía procesal.

Otra de las ventajas que nos ofrece nuestra actual legislación, al aceptar el mandato irrevocable, es que nos brinda una forma de poder actuar de manera autónoma sin necesidad de que tenga que estar presente el mandante (que en nuestro caso sería el vendedor) para poder realizar todo tipo de trámites con respecto al bien inmueble adquirido, los cuales se realizan por lo general ante una autoridad tanto administrativa, como judicial, en el caso de que el mandatario tuviera que realizar cualquier acto relacionado con la propiedad adquirida por éste.

Pero son pocas las ventajas que nos otorga el mandato irrevocable en nuestra legislación, tal y como lo conocemos en la actualidad, si tomamos en cuenta que son muchas las desventajas que se tienen, o dicho de otra forma, podría otorgarnos mayores ventajas que se pueden aprovechar por el beneficiario de este contrato, que en este caso sería el mandatario o persona de su confianza que éste designe para que se le otorgue el mandato, ventajas que señalaremos a continuación.

DESVENTAJAS.- Una de las principales desventajas en las que se encuentra el mandatario respecto al mandante, es que en cualquier caso puede ser revocado, sin importar realmente que exista una cláusula de irrevocabilidad; esta revocación puede ser tácita o expresa, aunque esta última no sea aceptada directamente, pero en la práctica en muchas ocasiones sucede.

Tácita . Sucede en el caso de que el vendedor sin dar aviso al mandatario vendiera el objeto materia del mandato irrevocable, o interviniera directamente en éste, sin consultar previamente al mandatario.

Otro de los casos sería, cuando el mandante solicitare un tipo de crédito hipotecario sobre el inmueble en cuestión, si tomamos en consideración de que el mandante frente a terceros, es el "propietario", dado que tiene a su nombre las escrituras correspondientes, adjuntando a éstas, una copia del último recibo predial del Inmueble (lo cual es muy fácil de solicitar en el caso de no tenerlo), y con la ayuda de la buena fe de un funcionario bancario quien desconoce la venta anterior celebrada con un tercero (mandatario), podría obtener un crédito hipotecario, gravando el inmueble materia de nuestro contrato de mandato irrevocable, todo esto ocurriría a espaldas y desconocimiento por parte del mandatario.

Otra de las desventajas sería que a falta de existencia de un aviso preventivo de el mandato irrevocable ante el Registro Publico de la Propiedad, el mandante puede vender el inmueble a un tercero de buena fe, quien desconociendo la existencia de un contrato de compraventa anterior, compra el mismo inmueble.

Lo anterior ha ocurrido en innumerables ocasiones, por lo tanto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha pronunciado criterios diversos al respecto, la cual transcribiremos más adelante en el capítulo correspondiente a ello.

Por otro lado, como desventaja encontramos que el mandato termina con la muerte de el mandante o del mandatario, lo cual tratándose de mandato irrevocable no debería de ocurrir, si estamos en presencia de un

auténtico mandato irrevocable, con irrevocabilidad absoluta según las características de éste, no nos parece que deba terminar por incapacidad o por muerte del mandante. Si el mandato se ha otorgado para cumplir con una obligación, debe subsistir mientras subsista la obligación. Como los herederos del mandante adquirieran el patrimonio a título universal, o sea, tal y como lo tenía el autor de la herencia, heredará no sólo la obligación, si no también la forma de cubrirla y en consecuencia debiendo respetar el mandato irrevocable.

Cosa que no sucede en nuestra actual legislación, ya que si el mandatario continúa desempeñando el mandato, todos los actos que se realicen serán nulos, y con responsabilidad jurídica para él, lo cual consideramos es una injusticia, única y exclusivamente en este caso como lo planteamos.

Asimismo, la cuantía que se establece para la celebración de un mandato ante notario, es completamente fuera de la realidad actual, si tomamos en cuenta que \$5,000 Pesos, no son suficientes para realizar ningún negocio jurídico alguno, mucho menos para adquirir una propiedad inmueble, por lo que estamos de acuerdo, que esta cantidad, debería de ser reformada también.

Consideramos que el mandato deberá de ser siempre escrito, sin importar cualquiera que sea el encargo a desempeñarse, lo que ocasionaría menos confusiones en éste sentido, ya que existen opiniones de nuestro máximo tribunal relacionadas con esto (que más adelante transcribiremos), dando como resultado el trabajo innecesario de los ministros de la

Suprema Corte de Justicia, quienes por economía procesal podrían ocuparse de otros asuntos.

La obligación del mandatario de rendir cuentas al mandante, en el caso del mandato irrevocable debería desaparecer, ya que el mandatario, no tendría que dar explicación alguna al mandante, ni a persona alguna, con relación a sus propios bienes, partiendo de la base de que el mandatario es el verdadero propietario del inmueble, dado que existe un contrato de compraventa anterior.

Con lo antes analizado, no queremos decir que el mandato irrevocable en nuestro actual Código Civil este mal regulado, sino que simplemente debería de ser reformado para poder ser de más utilidad a los contratantes del mandato irrevocable, sobre todo al mandatario (comprador) o persona que éste designe para que le sea otorgado el mandato, ya que consideramos que éste es un contrato de mucha importancia y si fuera reformado en algunos de los puntos que analizamos, podría ser más, y mejor utilizado.

4.2. OPINIONES DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN CON RESPECTO AL MANDATO IRREVOCABLE

Para poder adentrarnos en este punto, quisiéramos primero, definir a la jurisprudencia, y recordar que ésta es una fuente formal del derecho, así nos la define el maestro Miguel Villoro Toranzo quien nos dice que:

...“cuando hablamos en especial de jurisprudencia como fuente formal del derecho, designa la labor de determinados tribunales en cuanto que el sentido de sus sentencias es obligatorio para los tribunales que le son inferiores.”⁹⁶

(96) VILLORO TORANZO, MIGUEL. Introducción al Estudio del Derecho. 3a. ed., México, Porrúa, 1978. p. 177.

Por su parte el maestro Moto Salazar, nos explica ampliamente la Jurisprudencia diciendo que:

"Es la Interpretación que de la ley hacen los tribunales hacen, cuando la aplican a cinco casos concretos sometidos a ellos y se generalizan... La jurisprudencia establecida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en múltiples ocasiones, llena los vacíos que deja la ley... En México, cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido jurisprudencia sobre alguna cuestión a ella sometida, esta se convierte en obligatoria y todos los tribunales inferiores de la república deberán acatarla y aplicarla."⁹⁷

El maestro Raúl Ortiz Urquidí, nos comenta que "Se entiende por jurisprudencia el conjunto de normas jurídicas de carácter obligatorio, establecidas en las decisiones de los tribunales - generalmente el más alto de un país, como acontece entre nosotros - bajo las condiciones que la ley establece."⁹⁸

Por último, el maestro Eduardo García Maynez, nos dice que "Las ejecutorias de la Suprema Corte de Justicia funcionando en pleno constituyen jurisprudencia, siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario y que hayan sido aprobadas por no menos por catorce ministros... Las ejecutorias de los Tribunales Colegiados de Circuito constituyen jurisprudencia, siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario y que hayan sido aprobadas por unanimidad de votos de los magistrados que los integran."⁹⁹

Una vez analizado lo que es la jurisprudencia, a continuación transcribiremos algunas de las ejecutorias que consideramos más importantes, y que se han emitido relacionadas con la irrevocabilidad del mandato:

MANDATO. CASOS EN QUE ES IRREVOCABLE. CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.- Las dos restricciones que señala el Artículo 2596; y que impide que el mandato se pueda revocar por el mandante cuando le parezca son: a) cuando el otorgamiento del mandato se estipula como una condición en un

⁹⁷ MOTO SALAZAR, EFRAIN. Op. cit., p. 10.

⁹⁸ ORTIZ URQUIDI, RAÚL. Op. cit., p. 92.

⁹⁹ GARCÍA MAYNEZ, EDUARDO. Introducción al Estudio del Derecho. 41a. ed., México, Porrúa, 1990, p. 69.

*estipulado como un medio para cumplir una obligación contraída. Es decir, y esto debe destacarse, en la primera restricción se habla de un mandato estipulado como una condición en un diverso contrato y no como lo entiende el quejoso (mandato estipulado con la condición que rigiera por diez años). Distinguiéndose que en el primer caso se está hablando de dos contratos que suponen la preexistencia de un pacto principal (coalgados) en el que la voluntad de las partes es celebrar uno en el que se estipule el otorgamiento de un mandato a determinada persona, es decir, la condición es que se otorgue un mandato dentro del diverso contrato celebrado. El mandato otorgado en estos términos resulta, explicativamente, irrevocable por la sola voluntad del mandante. Cosa distinta ocurre en el contrato de comisión, que si bien es un mandato aplicado a actos de comercio, en él se estipuló que durara diez años, lo cual obviamente, significa que se señaló un término y no una condición como lo pretende el quejoso. Se trata pues, de un contrato sujeto a término y no de un mandato otorgado como condición de otro contrato, que es el primer caso de excepción que señala el numeral invocado. En la segunda excepción que impone el artículo 2596 comentado, se habla como un mandato estipulado como un medio para cumplir una obligación. Aquí se trata del mandato que el mandante otorga para que el mandatario cumpla una obligación o contrato. Debe entenderse pues, que la obligación de que se habla es anterior al mandato, puesto que éste es otorgado para que se cumpla aquélla, de aquí se desprende que el quejoso confundió la obligación preexistente (anterior al mandato) con las obligaciones que se derivan del mandato mismo pues, en la especie se otorgó una comisión y las únicas obligaciones existentes son las derivadas de ese mismo contrato ya que la comisión no se otorgó para que el comisionista cumpliera con una obligación que ya desde antes tuviera el comitente con alguna otra persona (las dos modalidades son de contratos coalgados en el caso del mandato es un contrato único. Amparo directo 4724/76 Casa Fleira S.A. 5 de Noviembre de 1979. Unanilidad de 4 votos. Ponente J. Ramón Palacios Vargas.*¹⁰⁰*

Como podemos apreciar en la anterior jurisprudencia se desprende la distinción que se hace del mandato y del contrato de comisión, que aunque son muy parecidos y que en ocasiones se pueden confundir, en esencia los dos son muy diferentes con características propias, el uno del otro.

(100) INFORME 1979. TERCERA SALA. Num. 49, p. 40.

Analizaremos otra opinión más de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

"MANDATO. EL MANDANTE PUEDE LIMITARLO COMO Y CUANDO LE PAREZCA. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2476 del Código Civil para el estado de Tamaulipas "El mandante puede revocar el mandato como y como le parezca, menos en aquellos casos que su otorgamiento se hubiera estipulado como una condición en un contrato bilateral o como un medio para cumplir con una obligación contratada", es decir cuando existan contratos coaligados en las condiciones apuntadas, casos en los cuales tampoco el mandatario puede renunciar el poder, lo que encuentra su explicación en la naturaleza jurídica de éste mismo contrato, que se otorga con base a la confianza que el mismo mandatario inspira al otorgante de que ejecutará correcta y fielmente los actos jurídicos que se le encomiendan, de tal modo que si desaparece esa confianza en el ánimo del mandante, resulta imposible la subsistencia del contrato. Y si se puede revocar el mandato en estas condiciones, es lógico concluir por mayoría de razón que también puede restringirlo cuando y como le plazca. Amparo Directo 6500/78 María Estefena Jiménez García. 23 de Julio de 1980 5 Votos Ponente: Gloria León Orantes.¹⁰¹

En la anterior cita se desprende que el mandato puede ser limitado o restringido por el mandante cuando y como le parezca, tratándose de mandato ordinario, pero nunca del mandato irrevocable; lo cual en la práctica muchas veces no se respeta y el mandante revoca o limita cuando y como le parezca.

Cabe señalar la importancia de las dos tesis que anteceden al mencionar la aceptación completamente de la irrevocabilidad del mandato.

Veamos ahora otro interesante criterio de nuestro más alto tribunal:

⁽¹⁰¹⁾ APENDICE DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. SEPTIMA EPOCA. CUARTA PARTE. TERCERA SALA. Vol. 139-144, p. 79.

MANDATO. SIENDO ESENCIAL LA CLAUSULA EN QUE SE PACTA SU IRREVOCABILIDAD, SU NULIDAD IMPLICA LA DEL CONTRATO DE. Si el enjuiciado no acreditó la existencia de la obligación que supuestamente contrajo la actora mandante con su ex cónyuge, de escriturar los inmuebles a que se refiere el mandato, a nombre de sus menores hijas, hace inconcluso que dicho mandato, limitado a la ejecución de ese acto jurídico concreto y que se otorgó como un medio para el cumplimiento de la señalada obligación, carece de un elemento de existencia: el objeto, al no acreditarse la obligación anterior, materia de la ejecución del mandato. Amparo Directo 907/87 Inigi Laviada Arrigunada 3 de Septiembre de 1987. Unanimidad de Votos Ponente: José Rojas Aja.¹⁰²

Por lo antes expuesto en la cita anterior, se desprende como lo habíamos mencionado en su punto conducente, que es imprescindible que se haga mención de la cláusula del mandato irrevocable, así como, cuál es el contrato bilateral, o la causa por la cual se pacta la irrevocabilidad del mandato, para evitar que el mandato sea nulo y los actos realizados por lo consiguiente, sean anulados.

COMPRA VENTA DE COSA AJENA. La venta de cosa ajena es nula, no inexistente, por que 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 falta 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. Amparo Directo 8925/74 Catalina P de Parkman Unanimidad de 4 votos.¹⁰³

La compra venta de cosa ajena es nula tomando en cuenta que lo que se vende no pertenece al vendedor, y por lo tanto es un acto ilícito,

(102) INFORME 1987. CUARTA PARTE. TERCERA SALA. Vol.II., p. 782.

(103) APENDICE DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. CUARTA PARTE. TERCERA SALA. México, Mayo Ediciones, 1975.

dado que el consentimiento otorgado no fue precisamente del propio dueño.

Partiendo del principio jurídico que nos dice que nadie puede vender lo que no le pertenece; la venta así es totalmente nula y el vendedor deberá de responder de los daños y perjuicios que ocasionare. El problema de hecho sería encontrar al vendedor, quien en la mayoría de estos casos desaparece, dado que conoce la Illicitud del acto cometido.

MANDATO LIGADO CON OTRO CONTRATO, TERMINACION DE AQUEL. Si una persona otorga a otra poder general amplísimo y posteriormente mandante y mandatario celebran en el que se establece que cuando el mandante se haya reembolsado del valor de las fincas administradas por el mandatario se dará por terminado el segundo contrato y recibirá cada uno de ellos la mitad de los inmuebles y queda plenamente comprobada tal situación, lo que demuestra que el poder conferido quedó afectado por lo menos a partir de la fecha del contrato, a la ejecución de este convenio, el mandante no actuó legalmente si revoca unilateralmente, el poder y por lo mismo la acción de la rendición de las cuentas relativas al mandato conferido no puede ser procedente con independencia de la resolución y liquidación del mencionado contrato. Amparo Directo 6555/75 Federico Hommel Sucesión 25 de Agosto de 1958 Unanimidad de 4 Votos . Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.¹⁰⁴

Hicimos mención del anterior criterio, con la finalidad de comentar que consideramos que en un momento dado el mandato irrevocable podría ser revocado, única y exclusivamente cuando las partes contratantes así lo convinieran y ocurrieran ante la presencia del Notario Público que constituyó el mandato, donde ambas partes hicieran una manifestación de voluntad para dar por terminado éste.

(104) APENDICE DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. SEXTA EPOCA. CUARTA PARTE. TERCERA SALA. Vol. XIV, p. 199.

Lo cual sería siempre que existiera un convenio paralelo donde se satisficiera la obligación del mandante con el mandatarlo.

Como sería en el caso de la compraventa, que el mandante se presentara a escritura ante un Notario Público.

4.3. PROPUESTAS DE REFORMA AL CÓDIGO CIVIL DEL D. F. REFERENTE AL MANDATO IRREVOCABLE

En el presente punto nos concretaremos a proponer las reformas que desde nuestro punto de vista serían las adecuadas para una mejor utilización y por ende aprovechamiento del mandato irrevocable, cuando es otorgado por un contrato de compra venta, como un contrato preexistente.

Para poder hacer las propuestas que describiremos, primero comenzaremos por analizar a partir de los ejemplos lo que habíamos dicho en capítulos anteriores.

En el supuesto de que se realice una compraventa de Inmueble por medio de un contrato privado de compra venta que pudiera ser celebrado de manera privada o ante la presencia de un Notario Público. Donde A le vende a B una casa, pagándose al momento de la celebración el 50 % correspondiente del precio pactado de la operación. Consecuentemente B le solicita a A que le otorgue un mandato irrevocable sobre dicho Inmueble, dado que no tiene dinero para pagar los gastos de escrituración, que comprende los honorarios Notariales y el pago de impuestos, así como el pago del avalúo que se practique al Inmueble en cuestión.

Sabiendo que esto va a suceder, y tomando en consideración que por lo regular el vendedor A mantiene la posesión del Inmueble hasta que le

sea liquidada ésta, lo cual sucederá hasta el momento en que le otorgue el mandato ante la presencia Notarial, A le vende maliciosa e ilícitamente el mismo inmueble a un tercero C, quien da el 50 % de anticipo del inmueble como comúnmente sucede en la compraventa, y lo adquiere de buena fe, desconociendo el contrato anterior, C le solicita la escrituración dado que sí contaba con los recursos necesarios para ello. A cita primero en una Notaría a C para recibir el resto del pago correspondiente, y realizar la firma de escrituras, Al día siguiente cita A a B para otorgarle el Mandato Irrevocable ante la presencia de un Notario Público, y recibe el restante de la operación.

El problema se presentará cuando B y C se encuentren en el inmueble materia del contrato o de los contratos tanto de compraventa como del mandato.

Un segundo supuesto sería cuando A le vende a B un inmueble, y celebran un contrato privado de compraventa, una vez entregado el bien y recibido el dinero, A desaparece, B puede o no tener la posesión del inmueble; aquí en este supuesto no es la posesión a lo que nos enfocaremos, sino que, es el problema que le deja A a B para que éste pueda escriturar posteriormente, dado que podría ser que el inmueble éste en litigio, o esté afectado por un juicio de intestado, pero el comprador B no lo sabe, hasta que quiera escriturar, y al no tener presente a A para poder realizar el trámite de escrituras, se verá en la necesidad de tramitar un juicio de otorgamiento y firma de escrituras, donde el Juez Civil firmará en rebeldía del vendedor A, trayendo como consecuencia la erogación de gastos innecesarios para el comprador independientemente, de los gastos de escrituración, y el pago de impuestos.

O en su caso iniciará el juicio de Inmatriculación o prescripción positiva, dando como resultado el pago de gastos que hemos mencionado en el ejemplo anterior.

En cualquiera de los supuestos antes mencionados se pone en marcha el órgano jurisdiccional de manera innecesaria, y se crogan gastos innecesarios por parte del comprador, cuestiones que se podrían evitar con las propuestas que a continuación señalaremos.

Primera.- Es la más importante propuesta que nos enfocaremos consiste, en que el mandato irrevocable pueda ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos contra terceros.

Esto sería más que una inscripción proplamente dicha, un aviso preventivo, que el Notario dirgiría al registrador una vez que ha sido constituido el poder irrevocable, para que el registrador haga la anotación correspondiente en el folio real.

Para tener un panorama más amplio del aviso preventivo que hemos mencionado el maestro Guillermo Colín Sánchez nos señala lo siguiente:

Desde un punto de vista general, el aviso preventivo es un medio establecido por la ley, para dar publicidad, con anterioridad, al acto jurídico que posteriormente se formalizará...El aviso preventivo es como su nombre lo indica, una medida legal para otorgar seguridad jurídica a las distintas operaciones relacionadas con la propiedad. Se protege con ello al tercero adquirente de buena fe que ignorando la existencia de una operación determinada, pudiera llevar a cabo alguna otra, relacionada con el mismo inmueble.¹⁰⁵

(105) COLIN SANCHEZ, GUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3a. ed., México, Formá, 1985, p. 183.

Este aviso preventivo que se inscribiría en el folio real, como una nota marginal referente a la inscripción, que es donde se localizan los datos del inmueble, se podría extinguir cuando se haga la inscripción definitiva del inmueble.

Con este aviso preventivo el mandatario (que sería el vendedor en el contrato existente con anterioridad) estaría imposibilitado de poder vender a un tercero, evitando con ello las operaciones de doble venta que ocurren con mucha frecuencia.

Ahora bien, con esta propuesta que hacemos, no pretendemos, que se evite la escrituración de los inmuebles por motivo de una compraventa tradicional, lo que pretendemos más que todo, es proteger los intereses del mandatario (comprador), para evitar problemas posteriores, gastos innecesarios motivados por juicios ya sea de otorgamiento y firma de escrituras o en un momento dado la prescripción positiva originado con ello el movimiento del aparato jurisdiccional de manera innecesaria; lo anterior partiendo del principio legal, referente a la economía procesal.

De la manera que proponemos se pueda llevar a cabo el procedimiento de la anotación del aviso preventivo es la siguiente:

PRIMERA.- Se realiza la compraventa de inmueble, que es el contrato que le va a dar origen al mandato irrevocable.

SEGUNDA.- Tomando en cuenta que en muchos casos el comprador no cuenta con los medios económicos suficientes para pagar los gastos de escrituración, que por lo regular ascienden al 10% del avalúo que se practique al citado inmueble; esto es, el comprador tiene que pagar

además del precio pactado por la compra venta, el citado 10% para cubrir los gastos notariales, y además el pago de impuestos e inscripción en el Registro Público de la Propiedad; el comprador le solicita al vendedor, que le otorgue un contrato de mandato irrevocable, para poder realizar toda clase de actos jurídicos y administrativos que se generen de esta propiedad.

TERCERA.- Tomando en consideración que el costo promedio de un mandato otorgado ante la presencia de un Notario Público de nuestra ciudad, en la actualidad asciende a N\$350.00 Nuevos pesos, aproximadamente, y el costo de una escrituración sobre una propiedad que verbigracia costare N\$100,000.00 Nuevos pesos, el costo de esta sería de N\$10,000.00 Nuevos pesos.

Si observamos las cantidades antes mencionadas, podremos percatarnos que es en verdad excesiva la diferencia, lo cual no sería nada provechoso para los Notarios ni para el gobierno que percibe a través de la Secretaria de Hacienda grandes cantidades de dinero por éste tipo de operaciones. Pero si se fijare un precio más razonable al mandato que podría ser de un 2% y en algunos casos donde el mandatario (comprador) denotare falta de recursos para ello se podría fijar una tarifa que va del .5% al 1% del avalúo que se practicare a dicho Inmueble, sería provechoso para los Notarios y autoridad recaudadora.

CUARTA.- Tomando en consideración que en la mayoría de los casos las personas que compran un inmueble hacen verdaderos sacrificios para poder adquirirlos y pagarlos, y que por lo menos tardan en promedio uno o dos años para recuperarse económicamente, dependiendo de sus ingresos,

proponemos que se le dé una vigencia de dos años para que el mandato irrevocable surta sus efectos ante terceros, mediante el aviso preventivo, y una vez que ha terminado el plazo, extinguiría el aviso preventivo, sus efectos, y el mandatario (comprador) deberá de tramitar la escrituración correspondiente ante un Notario Público.

QUINTA.- Analizando los puntos anteriores nos percataremos que, tanto el Notario Público obtiene un beneficio, dado que en primer plano recibe honorarios por el costo de la tramitación de un mandato irrevocable, y en segundo lugar por la escrituración correspondiente al mismo inmueble, por el cual se otorgo el mandato, aunado a que el avalúo será más alto para cuando se pretenda escriturar, y por lo tanto la tasa de sus honorarios aumentará.

El Gobierno a través de la Secretaría de Hacienda, percibiría el pago de los impuestos correspondientes al mandato irrevocable, así como el de los que se generen por la escrituración correspondiente, cuando se tramite ésta.

El Mandatario (comprador) quedaría garantizado, de que en un momento dado no va a ser revocado del poder otorgado ya sea de manera expresa o tácita, ni que el mandante va a intervenir sobre el inmueble materia del mandato, así como de que su propiedad no va a poder ser enajenada nuevamente por el mandante (vendedor) en una operación paralela a la suya, ni tampoco gravada la propiedad por algún préstamo hipotecario. Con la salvedad de que está obligado a escriturar en un plazo de dos años, posteriores al otorgamiento del mandato, si es que no quiere verse involucrado en los problemas que está expuesto en la actualidad.

O en su caso el mandatario estará facultado para vender el inmueble materia del mandato cuando mejor le convenga.

De esta manera todos saldrían beneficiados, salvo el Mandatario (vendedor) que actuare de mala fe, ya que quedaría imposibilitado para realizar cualquier tipo de transacción indebida, y sin el consentimiento del mandatario, el cual lógicamente, no le permitirá actuar sobre su inmueble.

SEGUNDA.- Asimismo en el mandato proponemos que se establezca una cláusula de exclusividad, en la cual se estipulara o conviniera que única y exclusivamente el mandatario podrá actuar sobre el inmueble materia del mandato irrevocable, restándole toda acción que pudiera tener el mandante sobre dicho inmueble, para evitar que éste pudiera realizar cualquier acto jurídico, en el que se comprometiera el inmueble en cuestión, como sería el caso de una hipoteca sobre el inmueble, dejando al mandatario (quien es el comprador) comprometido ante la institución de crédito hipotecario, o en su defecto ante un particular.

De igual forma establecer en la citada cláusula de exclusividad, el motivo por el cual el mandante no podrá actuar sobre el inmueble, manifestando que la razón es que ya no es propietario dado que existe un contrato de compraventa del inmueble citado.

TERCERA.- Otra de las propuestas es derivada de lo anterior; consiste en que el mandatario no tendría que rendir cuentas al mandante, dado que el objeto del mandato, le pertenece única y exclusivamente al mandatario, por lo que, esta obligación del mandatario estaría de sobra, y por lo tanto debería hacerse la aclaración en el artículo correspondiente en el siguiente

sentido: "en el caso de los mandatos irrevocables el mandatario estará exceptuado de rendir cuentas al mandante".

CUARTA.- Una más de las propuestas de reforma es la expresada con anterioridad, donde el mandato que es verdaderamente irrevocable, debería subsistir no obstante de que sobrevenga la muerte del mandante, o que éste calga en estado de interdicción; esto es, bien sabemos que la sucesión es heredera a título universal de todo lo que constituya el patrimonio y derechos reales, pero de igual forma también debe heredar sus obligaciones, y dentro de éstas se encuentra la obligación de continuar con el mandato irrevocable.

CONCLUSIONES

Por lo expuesto y fundado se concluye:

- 1.- El Derecho Romano ha sido en esencia el modelo de nuestro Derecho, y por lo tanto de nuestras principales legislaciones.
- 2.- Los Romanos hicieron grandes aportaciones al Derecho, una de ellas quedó de manifiesto, desde el momento que establecieron al Mandato como una forma de representación, cuando una persona no podía estar presente para realizar un acto jurídico.
- 3.- Es importante que el Mandato reúna todos los elementos de validez y existencia en el momento de su celebración, para evitar que los actos realizados por el mandatario sean refutados como nulos.
- 4.- En los Mandatos irrevocables, es indispensable que se señale la causa por la cual se establece la irrevocabilidad del Mandato, para evitar que puedan ser revocables por la falta de mención de esta causa.
- 5.- En los mandatos irrevocables otorgados por un contrato bilateral de compra-venta, es importante que se haga mención de la existencia de éste, para aclarar los derechos de propiedad que tiene el mandatario sobre el objeto materia del Mandato.
- 6.- Todo Mandato irrevocable deberá de ser otorgado ante la presencia de Notario Público, quien dará fe del contrato celebrado.

- 7.- Se propone que los mandatos irrevocables otorgados por motivo de un contrato bilateral o preexistente de compra-venta, deberán ser anotados en el Registro Público de la Propiedad, mediante el aviso preventivo, que se haga en el folio real donde se encuentra inscrito el inmueble motivo de los contratos.
- 8.- Asimismo, es recomendable hacer del conocimiento de la ciudadanía, por algún medio de difusión masiva, la opción de poder ser otorgado un mandato irrevocable al momento de la celebración de una compra-venta, para quedar protegido el inmueble recién adquirido, y que cause efectos contra terceros, evitando con ello juicios posteriores por parte del comprador, para poder regularizar su propiedad,
- 9.- De igual forma, se estima indispensable que el aviso preventivo prescriba después de un período aproximado de 2 años, para evitarle perjuicios a los Notarios, que se verían afectados por la opción del otorgamiento de un Mandato irrevocable, en lugar de la escrituración.
- 10.- Proponemos una reforma al artículo 2596 del Código Civil para que sea adicionado lo siguiente: "En los casos en que su otorgamiento se derive de un contrato de compra-venta de inmueble deberá de tramitarse ante Notario Público y éste girará oficio para que se haga la anotación del aviso preventivo en el Folio Real donde se encuentra inscrito el inmueble."

O en su caso una redacción similar clara y precisa para evitar lagunas o malos entendidos sobre este precepto, pero que se abarquen los puntos señalados para que el mandante no pueda revocar el Mandato, ni intervenir en el inmueble motivo del Mandato e impedirle venda el

citado inmueble a un tercero causándole perjuicios al mandatario, quien es el que tiene todos los derechos sobre el inmueble materia del contrato o de los contratos (compra-venta y mandato).

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

- ♦ AQUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. Contratos Civiles. México, Porrúa, 1972
- ♦ ARCE CERVANTES, JOSE. Libro del Cincuentenario del Código Civil. México Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 1978
- ♦ BORJA COVARRUBIAS, MANUEL. "El mandato Irrevocable". Revista de Derecho Notarial. México, 1968, Año XII No. 33
- ♦ BATIZA, RODOLFO. Las Fuentes del Código Civil de 1928. México, Porrúa, 1982
- ♦ BATIZA, RODOLFO. Orígenes de la Codificación Civil y su influencia en el Derecho Mexicano. México, Porrúa, 1982.
- ♦ BAUDRY LACANTINEIRE ET WHALL. Traite Theorique et Practique de Droit Civil. 3 Edición, Paris, 1902.
- ♦ BAZ, EDUARDO. "El Mandato Irrevocable" Revista de Derecho Notarial Mexicano. México, marzo de 1964, Año VIII, No.24.
- ♦ COLIN SANCHEZ, QUILLERMO. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3 Edición, México, Porrúa, 1985.
- ♦ DE PINA VARA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. México Porrúa, 1981.
- ♦ DIAZ FERREIRA, JOSE. Código Civil Anotado. 2 Edición. Portugal, Coimbra, 1975.
- ♦ DIEZ PICAZO, LUIS. "Forma y Voluntad del Negocio del Apoderamiento". Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid España, 1970. Año XLVI Sep. Oct. No. 480
- ♦ FERNANDEZ RODRIQUEZ BASTOS, JACINTO. Código Civil Anotado y Actualizado. 5 Edic. Portugal, Coimbra, 1979.
- ♦ GARCIA MAYNEZ, EDUARDO. Introducción al Estudio del Derecho. 41 Edición. México, Porrúa 1990.
- ♦ BARRANCA, GIUSEPPE Instituciones de Derecho Privado. 6 Edición, México, Porrúa, 1978.
- ♦ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS. Diccionario Jurídico Mexicano. México, UNAM, 1984, Tomo VI.

- ◆ KASER, MAX. Derecho Romano Privado. 5 Edición. Madrid España, Reveas S.A. 1968.
- ◆ MEZZERA ALVAREZ, N. "El Mandato Irrevocable" Jornadas de Derecho Comparado. Montevideo Uruguay, 1955.
- ◆ MOTO SALAZAR, EFRAIN. Elementos de Derecho. 37 Edición, México, Porrúa, 1991.
- ◆ ORTIZ URQUIDI, RAUL. Derecho Civil. 3 Edición, México, Porrúa, 1986.
- ◆ PACHECO ESCOBEDO, ALBERTO. La Terminación del Mandato Irrevocable. México, Arce Juris, 1968.
- ◆ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Derecho Notarial. 4 Edición, México Porrúa, 1989.
- ◆ PETIT, EUGENE. Tratado Elemental de Derecho Romano. 4 Edición, México, Porrúa, 1977.
- ◆ REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA. DICCIONARIO DE LA LENGUA CASTELLANA. 20 Edición, Madrid España, Espasa-Caípesa, 1990
- ◆ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. 18 Edición, México, Porrúa, 1988.
- ◆ SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles. 10 Edición, México Porrúa 1981.
- ◆ SWARTS, BERNARD. El Código Napoleón y El Derecho Común. 2 Edición. Nueva York Press, 1956.
- ◆ VILLOORO TORANZO, MIGUEL. Introduccion al Estudio del Derecho. 3 Edición. México, Porrúa, 1978.
- ◆ ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Contratos Civiles. 2 Edición, México, Porrúa, 1985.

LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA

- ◆ APENDICE DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE. TERCERA SALA. Vol. XIV.
- ◆ APENDICE DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, SEPTIMA EPOCA, CUARTA PARTE. TERCERA SALA. Vol. 139-144.
- ◆ APENDICE DEL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, CUARTA PARTE. TERCERA SALA. México, Mayo Ediciones, 1975.
- ◆ MEXICO CONGRESO DE LA UNION. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 61a. ed., México, Porrúa, 1992.
- ◆ MEXICO CONGRESO DE LA UNION. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL. 13a. ed., México, Porrúa.
- ◆ MEXICO CONGRESO DE LA UNION. NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 15 ed., México, Ediciones Andrade, S. A.
- ◆ INFORME 1979. TERCERA SALA, No. 49.
- ◆ INFORME 1987. CUARTA PARTE. TERCERA SALA. Vol. II.