

258  
203

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

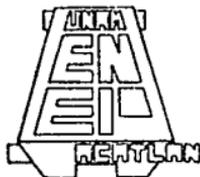
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
"ACATLAN"  
FACULTAD DE DERECHO



TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

"NATURALEZA JURIDICA DE LA  
COMPRAVENTA JUDICIAL"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADA EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
MONICA MARIA RODAS TILSANGHEZ





## **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.

DEDICO ESTA TESIS, A TODOS AQUELLOS QUE ME  
APOYARON, Y QUE SIEMPRE CONFIARON EN MI.

ESPECIALMENTE A MIS HIJOS PARA QUE LES SIRVA  
DE EJEMPLO EN LA VIDA.

GRACIAS, A MIS PADRES, HERMANOS Y ESPOSO.

MONICA MARIA RODAS SANCHEZ.

ACATLAN, ABRIL - 1994.

## I N D I C E

### TEMA. NATURALEZA JURIDICA DE LA COMPRAVENTA JUDICIAL.

I.	INTRODUCCION	1
----	--------------	---

#### CAPITULO I

##### DE LA COMPRAVENTA GENERAL

1.1	ANTECEDENTES HISTORICOS	2
1.1.1	EN ROMA	2
1.1.2	EN FRANCIA	8
	A) EPOCA CLASICA	8
	B) EPOCA MODERNA	13
1.1.3	EN ALEMANIA	17
1.1.4	EN ESPANA	23
1.1.5	EN MEXICO	31
	A) CODIGO CIVIL 1870	31
	B) CODIGO CIVIL 1884	33

#### CAPITULO II

##### LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO

2.1	CONCEPTO DE COMPRAVENTA	36
2.2	REQUISITOS DE EXISTENCIA	36
2.2.1	EL CONSENTIMIENTO	37
2.2.2	EL OBJETO POSIBLE	38
2.3	REQUISITOS DE VALIDEZ	42
2.3.1	CAPACIDAD DE GOCE Y DE EJERCICIO	44
2.3.2	OBJETO, MOTIVO O FIN LICITO	48
2.3.3	AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO	40
2.3.4	LA FORMA	56
2.4	ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL	58

### CAPITULO III

#### LA VENTA JUDICIAL

3.1	CONCEPTO	65
3.2	ASPECTO PROCESAL DE LA VENTA JUDICIAL	65
3.2.1	SUBASTA	65
3.2.2	CONVOCATORIA Y NOTIFICACION	67
3.2.3	PREPARACION DE LOS REMATES	72
3.2.4	ADJUDICACION DE LOS REMATES	74
3.3	GARANTIAS DEL COMPRADOR	77

### CAPITULO IV

NATURALEZA JURIDICA	79
CONCLUSIONES	86
BIBLIOGRAFIA	87
LEGISLACIONES	88

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

Al finalizar nuestros estudios y poder obtener la licenciatura nos vimos en la necesidad de elegir un tema, y este surge debido a la inquietud que tuvimos de hacer la distinción entre la llamada compraventa judicial y el contrato de compraventa, considerando que debe ser tratada como una modalidad de este último, por lo que en el presente trabajo, hacemos la distinción de estas figuras jurídicas y consideramos que la venta judicial carece de los requisitos que le dan carácter de un contrato de compraventa, ya que solamente es un acto de autoridad traslativo de dominio, en el que falta el consentimiento del ejecutado, requisito indispensable en todo contrato.

En el primer capítulo explicamos brevemente las formas de adquirir la propiedad, en que consistió la venta romana y como se efectuaba, así mismo por lo que respecta a Francia, se estudia la compraventa, los derechos y obligaciones de las partes, la evolución de esta, al pasar de la época clásica a la moderna, analizando las legislaciones surgidas en cada época. En Alemania de igual manera analizamos la evolución de la compraventa; enfatizando el surgimiento de inscripción de operaciones a un registro. Y por último de la compraventa en España, su influencia europea y bases de la legislación civil mexicana de 1870 y 1884.

Igualmente desarrollamos la compraventa en el derecho positivo mexicano, atendiendo y analizando, cada uno de los requisitos de existencia y validez; así también determinamos, que es un contrato, y enseguida analizamos al contrato de compraventa en nuestra legislación vigente. En el tercer capítulo desarrollamos la venta judicial, haciendo un estudio comparativo, para distinguirla de un contrato de compraventa, con cita de artículos y jurisprudencias que nos dan las diferencias entre ambas figuras jurídicas. En el capítulo cuatro explicamos el surgimiento o naturaleza jurídica de la llamada compraventa judicial, atendiendo a los criterios de diversos tratadistas; así como teorías y legislaciones en la que se explica la naturaleza de este acto.

Consideramos que el presente estudio ha tratado de observar, los diversos aspectos de la compraventa y la llamada venta judicial, en base a las diferencias y conclusiones que apoyamos y fundamentamos, para comprender esta figura jurídica.

## 1) DE LA COMPRAVENTA EN GENERAL.

### 1.1) ANTECEDENTES HISTORICOS.

1.1.1) EN ROMA : Entre los antiguos romanos se realizaba el trueque o permuta, en virtud de que todavía no se conocía la moneda, por tal motivo era imposible la existencia de la compraventa ya que la característica más importante de ésta, es la existencia de un precio en dinero. El descubrimiento de la moneda va a ser entonces el medio para facilitar el intercambio comercial debido a que va a significar el común denominador de los valores de cambio y, así, la permuta va a dejar de ser la base de las relaciones jurídico-económicas que tenían los romanos para conseguir sus satisfactores.

El comercio entre las colonias se hizo cada vez mayor y alcanzó gran importancia debido a las conquistas romanas, no obstante que al romano le desagradaba comerciar por las muy pocas ganancias que obtenía.

Posteriormente con la práctica frecuente de la realización de la compraventa, el legislador impuso la necesidad de otorgarle el carácter de un contrato consensual, que significa que va a intervenir el consentimiento de los contratantes, formando grupo con el mandato, arrendamiento y sociedad; la venta romana únicamente tenía efectos obligatorios; porque no derivaba de ella ningún derecho real a favor del comprador, sino sólo obligaciones recíprocas entre las partes, no adquiría el comprador del "DOMINIUM" sobre la cosa, sino únicamente los derechos de crédito que se podían hacer valer exclusivamente frente al vendedor. "Quedaba éste obligado ante todo, a entregar la cosa vendida al comprador, entrega que atribula a este último la pacífica posesión de la cosa "HABERE LICERE". El vendedor no se obliga a transferir la propiedad, sino sólo a procurar la posesión pacífica, no estaba obligado a un "daré" sino a un "facere", esto es, a hacer que el comprador saliera victorioso en un juicio posesorio que eventualmente lo promoviera un tercero en su contra". (1).

Como se observa, la compraventa no fué celebrada como un acto traslativo de dominio de sí misma, en efecto, si consideramos brevemente los medios para adquirir la propiedad entre los romanos encontramos la INJURE CESSIO, la USUCAPIO, la ADJUDICATIO y la LEX, dentro del derecho civil, y la TRADITIO y la OCUPATIO dentro del derecho de gentes. Entre tales medios de adquirir la propiedad, los únicos que tenían lugar en virtud de un convenio anterior ante las partes, eran la MANCIPIATIO, la

---

(1) SANCHEZ MEDAL RAMON;  
De los Contratos Civiles  
Editorial Porrúa, S.A. México 1982. página 115.

INJURE CESSIO y la TRADITIO, que consistían en la pronunciación de fórmulas solemnes.

LA MANCIPIATIO.- Era ya conocida antes de la ley de las XII Tablas y se realizaba por el aest libram así como del cobre y la balanza.

Era una venta ficticia imaginaria que se hacía de la siguiente manera: el enajenante y el adquirente se reunían mediante cinco testigos y un librepens ó portabalanza, todos debían ser púberes y disfrutar del ius commercium, era necesario también que la cosa que se trataba de transferir se encontrara en el acto, a menos que fuese inmueble, en cuyo caso ésta condición no era exigida, reunidos estos requisitos, el adquirente entonces declaraba ser propietario según el derecho civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y balanza. Finalmente se simulaba el pago, consumándose de ésta manera la transferencia de la propiedad, probablemente los cinco testigos representaban a las cinco clases del pueblo, el que estaba llamado a consagrar la adquisición, en cuanto a la portabalanza su presencia servía para fijar el precio en las ventas y se apreciaba éste por su peso, pues era preciso pesar las piezas de cobre rudas, que eran las únicas que estaban en uso. De manera que, ésta operación indispensable en una venta verdadera debía producirse en el estado de ficción de una venta imaginaria.

"Por último a éste acto complejo, le venía su nombre del hecho del adquirente quien cogía con la mano el objeto de la Mancipatio". (2)

LA INJURE CESSIO.- Este modo de adquirir se remota a una época muy antigua y sin duda anterior a la Ley de las XII Tablas. Aquí se exige la presencia del Magistrado, característica que la hace distinguir de la Mancipatio, y en cuanto a sus formalidades: El cedente y el adquirente comparecían in jure, esto es, ante el Tribunal del Praetor en Roma, el Presidente en las Provincias, si la cosa era mueble debía estar presente en el acto, y siendo inmueble era necesario transportarse al lugar donde se ubicara, es probable que en la época clásica no fuese exigida ésta condición, limitándose a llevar un fragmento que representara al inmueble. "El adquirente poniendo entonces la mano sobre la cosa afirma ser el propietario según el derecho civil, y el Magistrado la sancionaba addicit y declara propietario al adquirente". (3)

De ésta manera la INJURE CESSIO tiene por efecto transmitir inmediatamente al adquirente la propiedad de la cosa.

---

(2) PETIT EUGENE; Tratado Elemental del Derecho Romano; Ediar Soc. Anon Editores Sucesores de Compañía Argentina de Editores, S. de R.L. Buenos Aires, 1961; página 262.

(3) Ob. Cit. página 264.

**LA USUCAPIO.**- Es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones tales como, el justo título y la buena fe. Se entiende por causa justa o justo título, todo acto válido en derecho y que implica en el enajenante la intención de transferir la propiedad y el adquiriente la de hacerse propietario. Y ha habido posesión de buena fe, cuando el poseedor cree haber recibido tradición del verdadero propietario, o al menos de una persona que tenga el poder o la capacidad de enajenar. Estas condiciones tal como los jurisconsultos la han desarrollado y precisado, constituyen una teoría bastante complicada, siendo probable que en su origen la Usucapio obedeciese a las reglas más sencillas. El justo título y la buena fe, no siempre eran necesarios, pues era suficiente para usucapir una cosa, apoderarse y hacer uso de ella; la innación prolongada del propietario equivalía al abandono tácito de su derecho, y al cabo de un tiempo bastante corto, la adquisición era consumada a favor del poseedor.

La Ley de las XII Tablas remedio el peligro que ofrecía este modo de adquirir, prohibiendo la Usucapio de las cosas robadas, y cuando la influencia de los jurisconsultos se hizo sentir sobre el derecho, se desarrolló la idea que estaba en germen sobre esta prohibición.

"Parecía justo rehusar al beneficio de la Usucapio cuando no se podía apoyar la posesión legítima o cuando era clandestina, violenta". (4)

**LA ADJUDICATIO.**- En esta figura, el Juez es quien opera esta traslación por la adjudicación mediante el proceso de participación y deslinde. Y eran estas tres siguientes acciones:

- 1.- La Acción *Familiae Eriscundae*, para la participación de una sucesión entre coherederos.
- 2.- La Acción *Communi Dividendo*, para la participación de una cosa indivisa entre copropietarios.
- 3.- La Acción *Finium Regondorum*, para regular los límites de las propiedades contiguas.

En estos tres casos cuando el juez ha adjudicado a alguno de los litigantes todo o una parte de las cosas comprendidas en el proceso, el adjudicatario, es el propietario. Y así la parte adquiriente en el día de la sentencia soporta también las servidumbres y las hipotecas con que ella está gravada.

---

(4).Ob. Cit. página 264.

LA LEX.- Había adquisición de lege, cuando la propiedad era atribuida a una persona por el sólo efecto de la ley. He aquí algunos ejemplos:

a) Si una cosa ha sido legada, el legatario se hace propietario en virtud de la Ley de las XII Tablas, luego que había sido aceptada por el heredero de la sucesión.

b) La Ley Papia Popena atribuye de pleno derecho a ciertas personas que favorezcan y en su defecto al aerarium, las partes caducas, es decir, las liberalidades testamentarias de las cuales declaran decaídos a ciertos herederos y a algunos legatarios.

c) "Una Constitución de Adriano atribuye la mitad del Tesoro al propietario del fundo sobre el cual se ha descubierto". (5)

LA OCUPACION.- Es la toma de posesión, animo domini, de una cosa susceptible de propiedad privada y que no pertenezca a nadie. Por la ocupación se hace uno propietario; considerando los jurisconsultos romanos que el origen de la propiedad tuvo lugar en este hecho al principio de las sociedades. Pero ejercitando la ocupación disminuye su dominio, pues a medida que se desarrolla la propiedad privada, las cosas que no pertenecen a nadie, se hacen cada vez menos frecuentes.

Sin embargo este medio de adquirir conservó una gran importancia entre los romanos, misma que se ha perdido en nuestros días, porque tenían por res nullius susceptibles de ocupación los bienes de sus enemigos y de los pueblos con los cuales no habían hecho contrato de alianza o amistad. "Las cosas que podían ser adquiridas por ocupación eran: los animales salvajes, la caza y la pesca". (6)

LA TRADICION.- Es la más importante entre los modos de adquirir en el derecho de gentes; ya que tratándose de una cosa nullius, el que toma posesión se hace propietario, y esto es la ocupación. Pero cuando se trata de una cosa de la cual tiene ya alguno la propiedad, se requiere el abandono por parte del propietario, por eso si se trata de una cosa con la intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla es conforme al derecho natural que haya traslación de propiedad en beneficio del adquirente, esto es la tradición.

"Mientras que en la Ocupación sólo interviene una persona, aquí en cambio se encuentran dos; el tradens que se deshace de la posesión y el accipiens que al recibirla se hace propietario". (7).

---

(5) Ibidem., página 276.

(6) Ibidem., página 245.

(7) Ibidem., página 247.

Como observamos, el pacto era la causa de las formalidades efectuadas en la Mancipatio, Injure Cessio y la Traditio y una vez cumplidas dichas formalidades, el pacto se convierte en el contrato. Y es así que el contrato de compraventa en el derecho romano va a ser un contrato consensual, oneroso y de buena fe.

El consentimiento era insuficiente en un principio por lo cual los contratos eran solemnes, no reconociéndose otra causa de la obligación, que la forma empleada para hacerla nacer.

En los últimos tiempos del derecho romano notamos la siguiente evolución: la mancipatio y la injure cessio fueron necesarias en el primitivo Derecho Romano y en el Derecho Clásico para transmitir la propiedad y van poco a poco perdiendo importancia para ser sustituidas por la Traditio. En un principio la mancipatio y la injure cessio se referían a las cosas Mancipi (que eran los fundos de tierra y las cosas situadas en Italia y en las regiones investidas por el ius italicium; las servidumbres rurales sobre los mismos fundos; los esclavos, las bestias de carga y de tiro, es decir: los bueyes, caballos, mulas y asnos), y la traditio a las cosas nec Mancipi (corderos, cabras, dinero y joyas). La anterior división según Ulpiano.

Por lo consiguiente la compraventa se definía de la siguiente manera: "Hay venta cuando dos personas convienen que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada, mediante un pago de un precio fijado en dinero". (8)

De la cosa vendida: "Puede ser vendida toda cosa que pueda entrar en un patrimonio particular, corporal, incorporal, una servidumbre, un crédito, etcétera; excepto de una herencia futura". (9)

Del precio: El precio debe ser determinado o al menos de ser susceptible de serlo así por ejemplo, que el comprador tenga una cantidad de dinero aunque ignore el monto, también un tercero designado por las partes puede determinar el precio de la cosa, objeto de la venta, aunque esta venta es condicional debido a que está sometida a que dicho tercero fija el precio, la venta puede ser nula si el precio se ha dejado a la voluntad de un tercero designado, así mismo, si el precio no es serio la venta también está afectada de nulidad.

La obligación del vendedor: Consiste en "deber procurar el disfrute completo y duradero". (10)

Aunque dicha obligación no le transfiere la propiedad de la cosa vendida, sin embargo, el comprador, que adquiere el goce

---

(8) Ibidem.; página 389.

(9) Ibidem.; página 389.

(10) Ibidem.; página 391.

completo y duradero de la cosa, obtiene las ventajas de la propiedad. Por lo tanto el vendedor procurará al comprador el goce pacífico y duradero de la cosa, es necesario, en efecto, que le entregue la posesión y garantice la evicción, es decir defenderlo contra los ataques de terceros y las indemnice en el caso, cuando la cosa le sea quitada legalmente, y garantizar los defectos ocultos de la cosa.

Debe el vendedor transmitir al comprador una posesión libre y duradera, posesión que no pueda serle quitada por un tercero mediante un interdictio. Entregará la cosa vendida con todo y sus accesorios y con los frutos producidos desde el día de la celebración del contrato, a menos de que se estipule cláusula en contrario.

"El vendedor responde de la cosa hasta la tradición ya sea que perezca o se deteriore por dolo o culpa suya. Pero estaba exento de responsabilidad cuando la cosa perece fortuitamente". (11)

Si bien, un tercero hace reconocer en justicia su derecho sobre la cosa, y despoja al comprador, es decir, se la quita en parte o en su totalidad, el vendedor está obligado a ir en auxilio del comprador, y si no ha podido impedir la evicción reparará las consecuencias indemnizándole.

Pero el comprador no podrá pedir la indemnización si ha sido despojado por causa suya o si porque ha perdido el pleito quitándole la cosa por ignorancia, o error del juez; o también porque no se llame al vendedor a juicio.

Obligaciones del comprador: "El comprador debe pagar al vendedor el precio convenido, con los intereses a contar del día en que ha entrado al disfrute de la cosa vendida, e indemnizándole de los gastos hechos para el mantenimiento y conservación de la cosa hasta la tradición". (12)

Si el comprador no pagaba el precio de la cosa en el plazo convenido con el vendedor, éste conservaba el derecho de resolver el contrato. Esta cláusula llevaba el nombre del *Lex Commissoria*, y terminado el plazo, el vendedor era libre de mantenerle el contrato o tenerle por resuelto.

Por lo anterior, concluimos que la venta romana era una de las figuras jurídicas más importantes en virtud de que significaba un acto consensual ya que se tomaba en cuenta el

(11) SANTA CRUZ TEIJEIRO JOSE. Manual Elemental de Instituciones del Derecho Romano; Editorial de Revista de Derecho Privado; Madrid 1954, página 381.

(12) SHOM RODOLFO. Instituciones de Derecho Privado Romano Edición XVII; Editorial Gráfica Panamericana S. de R.L.; México 1954, página 386.

consentimiento de sus contratantes; contemplaba no sólo el ánimo de adquirir una cosa, sino hasta la manera de adquirirla. tenían los romanos perfectamente limitados sus actos no existiendo confusión entre unos y otros, basados por supuesto en su naturaleza. La solemnidad era una de sus mayores características, simplemente al poner la mano, sobre una cosa y declararse dueño, bastaba para surtir efectos del acto de compraventa que realizaban, así mismo observamos actos sencillos pero conservando sus solemnidad con el máximo respeto, tanto es así, que para hacerse de una cosa abandonada trataban de no trasgredir derechos ajenos, o fuera de sus ciudades.

Por lo que decimos que la compraventa romana era un acto simbólico, no era traslativo de propiedad

#### 1.1.2) EN FRANCIA.

- a) Epoca Clásica
- b) Epoca Moderna

a) EPOCA CLASICA.- "La compraventa se definía como el contrato por el cual uno de los contratantes que se llamaba vendedor se obliga para con otro a hacer la entrega libremente, y como dueño de una cosa por cierto precio en dinero, que el otro contratante que se llama comprador se obliga recíprocamente a entregarle". (13)

Es de notarse mucho la influencia en el antiguo derecho francés, el derecho romano, ya que la compraventa no era vista como un contrato traslativo de dominio, si no como un acto jurídico en el cual sólo se tomaba en cuenta el consentimiento de los contratantes. Y tres son los elementos necesarios de este contrato, a saber; un objeto, precio convenido y el consentimiento de los contratantes.

De la cosa vendida: "Se necesita haber un objeto para poder realizar la compraventa, pudiendo incluso no asistir en el momento de la operación; por ejemplo, se venden naranjas aunque no existan todavía pero que dentro de dos meses se van a cosechar. Sólo pueden venderse cosas dentro del comercio". (14)

Precio: "Lo segundo que se requiere para un contrato de compraventa es que haya un precio convenido entre las partes". (15)

El precio debía estar sujeto a tres circunstancias, tenía que ser real, cierto y determinado o al menos que pudiera serlo,

---

(13) POTHIER ROBERT JOSEPH. Tratado del Contrato Venta; Traducción al Español por Manuel Dealeona; Editorial J. Mordachs, Barcelona; 1941, página 5.

(14) Ob. Cit. página 8.

(15). Ibidem. página 14

y debía consistir en dinero. En cuanto al precio, era real y prometido con la intención de poderse exigir, y el contrato mismo la condenase; de lo contrario sería una donación, también tenía que ser cierto y determinado, si bien, no era necesario serlo absolutamente, bastando poder serlo. El precio lo podían fijar ambas partes o también se podía determinar pidiendo a una persona hacerlo.

Y el precio ha de consistir en una cantidad en dinero cuando el comprador se obliga a pagar al vendedor; pues si el precio consistiera en cualquier otra cosa que no sea específicamente en dinero, no sería una compraventa sino estaríamos ante una permuta.

Consentimiento de los Contratantes: "El consentimiento de las partes, que es la esencia del contrato de compraventa considera el concurso de voluntad del vendedor de vender una cosa al comprador por tal precio, y la del comprador para adquirir la misma cosa y por el mismo precio". (16)

Sobre qué debe de recaer el consentimiento: "Debe recaer el consentimiento:

- 1.- En la cosa objeto del contrato
- 2.- En el precio
- 3.- En la venta misma". (17)

En cuanto a la cosa objeto del contrato, las partes deben convenir en cual debe de ser, no habrá compraventa si alguno entendiera una cosa por otra.

Obligaciones del vendedor: La primera obligación del vendedor era entregar la cosa al comprador, al hacerlo lo entregaba con todo y sus accesorios. Por medio de la entrega transfería el vendedor todos los derechos de la cosa, pero no transmitía el dominio, si lo tenía, ya que como se sabe, inmediatamente este contrato únicamente se obligaba a poner al comprador en posesión de la cosa y mantenerle en ella contra cualquiera que quería tener derechos sobre la misma. En cuanto al tiempo que debía entregarse la cosa, esta se hacía en la fecha acordada, de lo contrario le ocasionaría al comprador un perjuicio, entonces el vendedor debía indemnizarlo y si a éste se se le imposibilitaba la entrega no había dicha indemnización. Si se se le señalaba fecha para la entrega de la cosa, el vendedor debía de hacerla cuando el comprador satisficiera el precio.

Del lugar: "Si se ha convenido en el lugar en donde deba verificarse la entrega, ahí debe realizarse. Si no se hubiese señalado lugar en que la cosa se halle". (18)

---

(16). Ibidem. página 19.

(17). Ibidem. página 21.

(18) Ibidem; página 29.

Si la cosa perecía por culpa del vendedor, éste estaba obligado a pagar al comprador, los daños y perjuicios causados por la pérdida, esto sucedía cuando la cosa perecía antes de la entrega y si el vendedor cala en mora.

Si el vendedor no entregaba la cosa al comprador, éste tenía la acción personal para que la misma, se le entregue con títulos y frutos. Esta acción se ejercita contra el vendedor y sus herederos, más no contra un tercero detentador. Para que el comprador pudiera ejercitar dicha acción, se necesitaba:

1o.- Que hubiera cubierto el precio de la cosa o lo haya ofrecido pagar. Si el vendedor no entregaba la cosa estaba obligado a pagar al comprador los daños y perjuicios que hubiera sufrido, es decir lo que perdía o dejaba; por ejemplo, lo de las escrituras, los gastos del viaje por ver la cosa, etc. En el caso de que entregue la cosa después de la fecha señalada, así como deteriorada, entonces pagaría, si la cosa vale menos hasta el precio en que se trató ó descontar al comprador por el deterioro sufrido.

2o.- Obligación del vendedor es responder por la evicción.- No cumplía el vendedor con sólo entregar la cosa, debía asegurar la posesión al comprador y defenderla contra cualquiera que intentara quitársela. La obligación del vendedor de defender al comprador en la posesión de la cosa, resulta la acción que se llama evicción. Esta acción se entabla tan luego como el comprador sea perturbado en la posesión de la cosa. En caso de que fuese demandado en el juicio, entonces el vendedor deberá indemnizar al comprador todos los perjuicios sufridos, además de salir en defensa del comprador.

Como se puede ver, la demanda de evicción debe interponerse en contra del vendedor o sus herederos o sucesores universales.

El vendedor que no defendió al comprador, o que sucumbió en defensa de dicho comprador, debe ser condenado a favor del mismo que se ve privado de la cosa comprada, primero a la restitución del precio recibido, segundo satisfacer al comprador todo lo que hubiese tenido que pagar al actor originario por razón de la restitución de frutos y por deterioros de la heredad, a consecuencia de la sentencia dada contra él, tercera, a indemnizarle de las costas, cuarto, al resarcimiento de todos los daños y perjuicios resultantes de la evicción, cuando los hubiese sufrido por más del precio que debe restituírsele". (19)

El vendedor era responsable de los vicios que se descubrieran no solo en la cosa misma del objeto principal de dicho contrato, sino también en las comprendidas por él como accesorias, con tal que vengán comprendidas de una manera especial y de una manera universal. En todo caso en necesario que el vicio el cual daba

---

(19)Ibidem, página 60 y 63.

lugar a la responsabilidad, haya existido desde el tiempo del contrato, porque si hubiese sobrevenido después, como la cosa debía correr a cuenta y riesgo del comprador nada tenía que ver el vendedor con él. Hay que distinguir cuándo el vendedor ignoraba los vicios y cuándo los conocía; en el primer caso no se extiende por lo común más que por la cosa vendida, es decir, devolver al comprador el precio que él dió por ella, en el segundo caso, debe además indemnizar al comprador de todos los daños y perjuicios que le causó.

De la acción quanti minoris.- "El comprador podía elegir esta acción, por medio de ella se pide que el vendedor rebaje el precio de lo que se estime que vale la cosa razón del vicio que tiene". (20)

Hay dos excepciones que pueden oponerse a la acción quanti-minoris: cuando en el contrato de compraventa se hubiese convenido que el vendedor no respondería de algún de los vicios de la cosa o bien de uno determinado y por lo tanto no rebajaría nada del precio; segundo por el transcurso del tiempo, es decir, que prescribía la acción en un año.

De la cantidad de la cosa vendida : Cuando la cosa vendida era menor a lo expresado en el contrato, el vendedor se obligaba a tener en cuenta al comprador ese defecto, es decir, que tenía acción para obtener del vendedor una rebaja del precio proporcionado a lo que faltaba.

De la calidad de la cosa vendida : Cuando la cosa vendida no era de la misma calidad expresada en el contrato, se debía indemnizar al comprador de los daños y perjuicios que de esto le resultara por medio de rebaja en el precio, incluso podía el comprador pedir la rescisión del contrato. En cuanto a la cantidad como a la calidad, el vendedor estaba obligado a indemnizar al comprador de los daños que sufría.

De la obligación de pagar el precio : Pothier Robert Joseph (21) nos dice que "la principal obligación que el comprador contrae según la naturaleza misma del contrato de compraventa es el pagar el precio convenido".

Si el perturbador se ve perturbado en la posesión por una demanda de reivindicación, hipotecaria u otra cualquiera, el vendedor no podía pedir sino hasta haberse terminado el litigio. Pero si ya pagó el comprador, no podía pedir la restitución del precio durante el litigio.

De los intereses del precio : "Cuando la cosa vendida no produce por su naturaleza frutos algunos, como por ejemplo una biblioteca, el comprador no debe interés del precio, si no desde el día en que hubiese sido inducido en mora por medio de una

---

(20) Ibidem; página 121

interpelación judicial". (22)

Cuando la cosa vendida producía por su naturaleza frutos naturales o civiles, como un campo o un ganado, el comprador debía intereses del precio, en pleno derecho desde el día mismo en que entró en posesión y goce de la cosa, tanto si se estipularon o no; otra de las obligaciones que nacían de la naturaleza del contrato es aquella que tiene el comprador de llevarse los géneros que le vendieron, cuando no cumpla con ella pagaría daños y perjuicios al vendedor a causa de verse privado del uso de los almacenes, bodegas, etc. que hubieran sido ocupados por los artículos objeto del contrato.

La obligación del comprador : Es aquella en el cual el comprador debía reintegrar al vendedor de todo lo que gastaba después del contrato por la conservación de la cosa vendida porque perte neciendole los frutos aun desde antes de la tradición, tan luego como se habla satisfecho el precio, es natural que sufría las las cargas y por consiguiente todos los gastos que le ocasionaba todos los gastos que le ocasionaba al vendedor la conservación de la cosa.

Luego de quedar perfeccionado el contrato, la cosa vendida corría de cuenta y riesgo del comprador, por más que no hubiere sido aún entregada; de suerte que si en ese intermedio pecaba sin culpa del vendedor, éste quedaría libre de su obligación en que el comprador seguía obligando al pago del precio.

Rescisión del contrato de compraventa: El contrato de compraventa podrá rescindirse según el profesor Pothier (23) de la siguiente manera: "En primer lugar por mutuo consentimiento por causa de lesión enorme en el precio, por virtud del pacto comisorio o sea aquél por el cual convienen los contratantes en que el comprador no paga el precio dentro de un plazo determinado, se rescindirá el contrato".

Las ventas judiciales: "Tanto los bienes inmuebles como los muebles se venden algunas veces judicialmente. Una venta de bienes muebles se reputa judicialmente hecho cuando la hace un juez en audiencia pública subasta dependiente del tribunal, tanto si es forzosa; la que hace un acreedor de los bienes muebles embargados por su deudor, como si es voluntaria como la que verifican los herederos de los bienes muebles de la herencia". (24)

En cuanto a los bienes inmuebles que se podían vender judicialmente, encontramos las fincas que se las podía adjudicar el acreedor hipotecario para el pago de sus créditos.

---

(22) Ibidem; página 147

(24) Ibidem; página 228.

a).-EPOCA MODERNA.- "El derecho francés abandonó el antiguo principio que imponía como necesaria la tradición para realizar la transmisión, es decir, el empleo de las formalidades".(25)

Nada hay más simple y lógico que el sistema seguido por los autores del Código Civil Francés, habituados como prácticos en los cuales las partes se dispensaron de tradición real por medio de un simple sistema de escrituras y cláusulas, establecen el principio de la dispensa; consideran la tradición como realizada, pero respetan sus intenciones y sitúan la transmisión de la propiedad en el momento elegido por ellas.

Si la promesa de dar no tiene termino, la transmisión de la propiedad es inmediata, pero de lo contrario se fija un plazo la transmisión de la cosa se consume al momento de expirarse dicho plazo.

Definición del contrato: "La venta es un contrato por el cual una persona llamada vendedor, es obligada a transferir a otra, llamada comprador, la propiedad de una cosa mediante una contraprestación en dinero, llamada precio".(26)

Como es de saberse, en todo contrato se necesita el consentimiento de las partes en referencia cosa y precio.

Si las mercancías objeto de contrato se tienen que medir, pesar o contar, dicha venta será perfecta y por lo tanto de cuenta y riesgo del vendedor, hasta que hayan sido pesadas, contadas o medidas.

De la cosa vendida y del precio; En cuanto al objeto del contrato, el Código de Napoleón establecía: podían ser aquellas cosas que se encontraban en el comercio y también decía, que es preciso en cuanto a la obligación que tenía por objeto una cosa determinada al menos en cuanto a su especie.

El Código de Napoleón considera nula la venta de la cosa ajena y debía el vendedor al comprador los daños y perjuicios, cuando éste ignoraba esa circunstancia. Si la obligación del vendedor recaía en una suma de dinero que se llamaba precio. La cosa vendida y el precio eran en definitiva el objeto de la venta. El precio era determinado y designado por las partes, pero se podían atender al arbitrio de un tercero.

---

(25). PLANIOL Y RIPERT, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés; traducción por el Doctor Mario Díaz Cruz; tomo VIII, Editorial Cultural, S.A; La Habana, 1952, página 2.

(26) BONNECASE JULIAN; Elementos de Derecho Civil; Tomo II, Edición Española; Editorial José M. Cajica; Puebla 1954. página 527.

Capacidad en materia de venta: "Pueden comprar y vender todos aquellos a que la ley no prohíbe hacerlo". (27).

Hay pena de nulidad a aquellos tutores que contraten por sí mismos o por terceras personas los bienes de sus pupilos, así como también los mandatarios respecto de los bienes cuya venta se les haya encargado, los administradores sobre los bienes de los establecimientos confiados a su cargo, los oficiales públicos de los bienes nacionales cuya venta se hace por ministerio, los jueces, los magistrados, los escribanos, secretarios de juzgado, procuradores, defensores y notarios y tampoco pueden adquirir los derechos o acciones litigiosos, de la competencia de los tribunales en cuya jurisdicción ejerza, sus funciones bajo pena de nulidad y de pagar daños o perjuicios.

Obligaciones del vendedor: El vendedor tiene que expresar claramente a lo que se obliga cualquier pacto que no se entienda, se interpretaba en su contra; existen dos obligaciones principales: La de entregar la cosa y la garantizar la cosa que se vende.

Hay que distinguir de los bienes en cuanto a la entrega de la cosa. La entrega de los bienes inmuebles se efectuaba con la entrega de las llaves, si se trataba de edificios o por el título de propiedad, la entrega de los bienes muebles corpóreos e incorpóreos y los gastos que por eso se hacían corren por cuenta del comprador, salvo pacto en contrario.

El vendedor tiene derecho a no hacer la entrega de la cosa si el comprador no paga el precio, salvo pacto en contrario. La cosa se entrega en el estado en que se encuentre al celebrarse la venta con sus accesorios y frutos, los cuales desde ese día pertenecen al adquirente.

Obligación de garantía: "La obligación de garantía prolonga la de entregar constriñendo al vendedor a asegurar al comprador la posesión pacífica y útil de la cosa, tal como le fué vendida". (28).

La obligación de garantía tiene un doble aspecto; la garantía contra la evicción y la garantía de los vicios ocultos de la cosa. La primera se presenta bajo dos formas: cuando al tiempo de la venta no se ha estipulado nada sobre la garantía, ésta de derecho obliga al vendedor a garantizar al adquirente de la evicción que experimenta un todo o en parte del objeto vendido o de las cargas que se pretenda sobre el mismo y que no se haya declarado en el momento de la venta. Pueden ampliarse las partes

---

(27) Ibidem; página 529.

(28) JOSSEFAND LOUIS, Derecho Civil Francés "Cour de Droit Civil Positive Française"; Tomo II, Volumen Segundo, Traducción de Cunchillos y Monterola; Editorial Dalagrawe; París 1954; página 64.

por convenio esta obligación legal y también disminuir su efecto, también pueden convenir en que el vendedor no quede sometido a dar ninguna garantía.

La evicción consiste en la pérdida total o parcial de la cosa, sufrida por el comprador, como consecuencia de una causa anterior a la venta o por lo menos en principio, por la falta de un derecho en el vendedor. El profesor Bonnacase Julián nos dice "cuando se ha prometido la garantía o no se ha estipulado cosa alguna con relación a ella tiene derecho el comprador a exigir del vendedor, la devolución del precio, la de los frutos cuando está obligado a dárselos al propietario que le demanda la evicción; los daños y perjuicios y así como las costas y gastos legales del contrato". (29)

Cuando al tiempo de la evicción ha disminuido el valor de la cosa vendida, o sea que se ha deteriorado considerablemente bien por culpa del comprador o por accidente de fuerza mayor, no está por él a menos obligado el vendedor a restituir la totalidad de su precio.

No es necesario que el vendedor espere la evicción para poder actuar, hasta que se produzca una perturbación de derecho para poder intervenir, es decir, el comprador se vea amenazado en su posesión pacífica; el comprador tiene derecho para llamar al vendedor a juicio, cuando el vendedor haya muerto, dejando varios herederos puede exigir a cualquiera de ellos el cumplimiento de la obligación de garantía.

En cuanto a la garantía de los vicios ocultos de la cosa, el vendedor es quien está obligado a garantizar la cosa vendida por los defectos ocultos que ésta presenta, si en caso la hiciera inútil para el objeto que era destinada o si disminuyera sus utilidades, o que no hubiera sido comprada, o si se hubiera dado menos precio de haberlos conocido. Si los vicios no son manifiestos no será responsable el vendedor si los conocía el comprador. En el caso en que el comprador no hubiera conocido esos vicios tiene el derecho o facultad de devolver la cosa y exigir la restitución del precio o a conservarla exigiendo se le entregue el precio que fijan los peritos. Si conocía el vendedor los vicios de la cosa, está obligado a la restitución del precio y a reembolsar los gastos ocasionados por la venta, pero si el vendedor actúa de mala fe, recobra el comprador el precio pudiendo exigir además el pago de daños y perjuicios.

Las sanciones de los vicios ocultos son las siguientes:

1.- El comprador puede conservar la cosa y exigir una disminución en el precio (acción estimatoria o quantiminoris)

---

(29).Ob.Cit. en la página 15 y página 64.

2.- El comprador puede exigir la rescisión de la venta y ejercitar la acción reivindicatoria.

3.- Exigir del vendedor el pago de daños y perjuicios si hubiese actuado de mala fe.

Obligaciones del comprador: En cuanto a las obligaciones que tiene el comprador Julian Bonnacase(30) nos dice "en primer lugar tiene la obligación de pagar el precio de la venta en las condiciones fijadas, es decir, el día y lugar pactadas en el contrato. Si nada se estipuló o se pactó al respecto, el pago debe hacerse por el comprador en el día y lugar de la entrega de la cosa".

El comprador debe los intereses en el precio de la venta hasta que pague en los siguientes casos: a) Cuando así se pacta - antes de celebrarse la venta b) Si la cosa vendida o entregada produce frutos, y c) Si es requerido en pago.

En el último caso no corren los intereses a partir del requerimiento y el comprador no paga el precio, pudiendo el vendedor exigir la rescisión de la venta.

El comprador tiene también la obligación de recibir la cosa, y su incumplimiento, implica una causa para la rescisión del contrato.

La ley concede las siguientes garantías al vendedor no pagado: el derecho de retención, la reivindicación y la rescisión.

De lo anterior concluimos que en Francia, en su época clásica la compraventa se estructura como un acto jurídico basado en el consentimiento de los contratantes, la característica de ésta, es que el precio necesariamente debe ser en dinero, al entregar la cosa se transfiere la totalidad de derechos, característica ésta, que la hace diferenciar de la compraventa romana, se hace necesaria y notoria ésta aclaración consistente en que solamente el comprador se le ponía en posesión de la cosa.

Ahora bien, por lo que se refiere a Francia en su época moderna, ya no es necesario, que exista tradición para transmitir cosas, es decir, que las partes contratantes se dispensan de ésta, aquí no solamente existe una parte con la intención de abandonar la cosa porque otro tenga la intención de adquirirla, sino aparece un sistema por medio de cláusulas y escrituras, respetando la intención de los contratantes, y es cuando en ésta época si se establecen momento y tiempo para dejar y adquirir derechos reales.

---

(30).Ibidem. página 87.

1.1.3.- EN ALEMANIA: La compraventa según el Código Civil Alemán y el Derecho Común "es el contrato bilateral por el cual una de las partes se obliga a la prestación de una cosa o de un derecho y la otra a una contraprestación en dinero". (31)

La compraventa según el Código Civil Alemán y el Derecho Común es un negocio obligatorio y por lo tanto sus efectos serán obligatorios, es decir aquella compraventa que sin convenio previo especial se concluye por el canje inmediato del precio y mercancía.

Pueden venderse según este Código, todas las cosas y todos los derechos objeto del tráfico, así como también las cosas futuras.

El objeto de la compraventa puede estar determinado individualmente o sólo por su género.

El precio consistirá en dinero. Si se ha convenido una prestación diferente en otras cosas o derechos; el contrato es de permuta. Si es consistente en prestación de servicios o de obras, el contrato será de prestación de servicios o de obra.

Obligaciones contractuales: A las obligaciones recíprocas de la vendedora y del comprador que surgen del contrato de compraventa, se aplican las reglas sobre las relaciones contractuales y bilaterales, pero sino se ha determinado otra cosa ambas obligaciones han de cumplirse simultáneamente y cada una de las partes puede exigir y demandar la prestación simultánea. Si una de las partes demanda antes de haber cumplido y sin ofrecer el cumplimiento simultáneo, reclamando lisa y llanamente la prestación, se da contra ella, si según el contrato no puede exigir la prestación previa, la excepción del contrato no cumplido.

Obligaciones del vendedor: "El vendedor está obligado a proporcionar al comprador la propiedad de la cosa vendida o el derecho vendido. Además tiene que entregar la cosa vendida, es decir, procurar la posesión inmediata corporal. El vendedor de un derecho solo está obligado naturalmente a entregar la cosa si el derecho faculta para la posesión inmediata corporal. El vendedor de un derecho sólo está obligado naturalmente a entregar la cosa si el derecho faculta para la posesión de la misma y, por tanto especialmente si se ha vendido un derecho usufructo o de habitación que se haya de conceder un crédito asegurado con prenda manual. El vendedor tiene que comunicar al comprador los informes necesarios sobre las relaciones jurídicas que afectan al objeto vendido, especialmente cuando se trata de una finca, sobre los límites, derechos, cargos, arrendamientos de uso, arrendamientos de uso y disfrute. Además tiene que entregarle los documentos que sirven para probar que se hallen en su

---

(31). ENNECCERUS LUDWING. Derecho Civil; Primera Edición; Editorial Bosch; Barcelona, 1947. página 15.

posesión, y si estos documentos se refieren también a otros asuntos, tendrá que entregarle un testimonio debidamente legalizado". (32)

Obligaciones del comprador: "El comprador tiene que pagar el precio al vendedor. Salvo pacto en contrario tiene el deber susceptible de ser exigido por acción, de recibir la cosa comprada, o sea, retirarla materialmente librando así de ello al vendedor. Si no recibe la cosa que se le ofrece debidamente, incurre no solo en mora accipiendi, sino además, en mora debendi respecto a su deber de recibir". (33)

Riesgos: Según éste Código el vendedor es quien soporta el riesgo, es decir, si el objeto perece casualmente antes de la prestación, el comprador no tiene que pagar el precio. Si la prestación se hace imposible sólo en parte, el precio se ha de pagar proporcionalmente, si se trata de compraventa de una finca, desde la inscripción del comprador en el Registro ésta procede a la entrega.

Pero existen las siguientes excepciones :

a).- Cuando a petición del comprador, el vendedor tome a su cargo el envío de la cosa de un lugar a otro distinto del lugar de cumplimiento, el riesgo se transfiere tan pronto el vendedor ha realizado todo lo necesario de su parte para el envío, es decir, cuando ha entregado la cosa al expedidor, portador o a otra persona determinada para la ejecución del envío a la institución de transporte.

Pero no siempre el vendedor responderá de toda culpa en este caso, porque sólo habrá culpa sino existe una razón apremiante, se desvía de las instrucciones que el comprador le ha conferido con referencia al envío.

b).- En caso de compraventa bajo condiciones suspensivas, si la falta de condición no puede hablarse, como es natural, de tránsito de riesgo pues entonces no ha llegado a tener existencia una compraventa eficaz, pero si se cumple la condición, si el objetivo se hubiera entregado con anterioridad, habrá de admitirse que el riesgo se ha transferido ya en virtud de la entrega o transmisión pero si al cumplirse la condición el objeto de la compraventa hubiese perecido ya, la compraventa es ineficaz en su totalidad y, por tanto, no ha de pagarse el precio y si hubiese sido pagado habrá de restituirse en concepto de riqueza injusta.

---

(32), ENNECCERUS LUDWING. Tratado de Derecho Civil y Derecho de las Obligaciones. Primera Edición del Alemán con Estudios de Cooperación y Adaptación a la Jurisprudencia Española; Volumen II. Editorial Bosch, Barcelona, 1974, página 25.

(33), Ob. Cit. página 16.

El vendedor está obligado a conservar cuidadosamente la cosa vendida hasta el momento de la entrega y hará todos aquellos gastos necesarios, y no existiendo ninguna regla en general para pedir que le sean abonados. Los provechos corresponden regularmente al comprador desde el tránsito de riesgo, y a partir de este momento tiene que soportar las cargas de la cosa, así mismo desde este instante el comprador no tiene que pagar intereses del precio, siempre que éste no esté sujeto a plazo, lo cual tendrá que probar al comprador. Los gastos de la entrega corresponden al vendedor y en particular los de medición y peso, los de envío al lugar del cumplimiento y los de constitución y transmisión del derecho vendido. Por el contrario los gastos de recepción y los de envío a un lugar distinto del cumplimiento son a cargo del comprador.

La responsabilidad por vicios en el derecho desaparece en estos casos :

1.- Si el comprador a renunciado a ella, pero la renuncia es nula si el vendedor oculta el vicio dolosamente, a este efecto se considera dolosa la intención de mantener al comprador en la ignorancia de un derecho cuyo cumplimiento le hubiese podido apartar de celebrar el contrato.

2.- Cuando al celebrarse el contrato, el comprador conociese el vicio, del derecho, por ejemplo: si sabía que la cosa no pertenecía al vendedor o que recaían sobre ella un usufructo, un derecho real de tanto o un derecho de carácter inmobiliario, los derechos de prenda, hipoteca, las deudas inmobiliarias, las deudas de renta y las anotaciones preventivas para asegurar esos derechos tiene que eliminarlos el vendedor según la presumible intención de las partes, aunque el comprador las conociese y, como es natural, la responsabilidad del vendedor puede ser también convenida respecto a otros derechos de terceros conocidos por el comprador.

3.- Cuando la cosa fuese enajenada ya sea por un embargo o subasta pública.

Derechos del comprador: El Código Civil Alemán considera la responsabilidad como un vicio de derecho, no como consecuencia de un deber legal especial de garantía, sino como una parte del cumplimiento del contrato. Por consiguiente, sujeta esta responsabilidad por vicios del derecho a las reglas ordinarias sobre el incumplimiento de las obligaciones recíprocas. Y otro caso es cuando sobre la cosa recayera un derecho real de garantía, el mismo comprador podrá demandar inmediatamente que se le librase del mismo, sólo podía retener el precio por razón de la evicción inminente.

La redhibición consiste en la facultad que tiene el comprador de deshacer la venta, si el vendedor le hubiese ocultado un vicio o gravamen de la cosa vendida ahora bien, la redhibición y la reducción por razón de un defecto de la cosa comprada, surge en

razón de que la cosa estuviera afectada de un vicio en el momento del traspaso, y que ese vicio elimine o disminuya en términos de alguna consideración el valor de la cosa o de la utilidad de la misma para los usos corrientes o previstos según el contrato. Por vicio se entiende una diferencia desfavorable para el comprador en relación a la condición normal de la cosa.

Las pretensiones de redhibición y de reducción por razón de cualidades aseguradas surge en razón de que el vendedor haya asegurado al comprador la existencia de la cualidad. El aseguramiento puede referirse no sólo a las cualidades corporales, si no también a todas las circunstancias, que en virtud de su naturaleza y duración supuesta, influyen sobre la estimación o sobre la utilidad de la cosa; que esta cualidad falte al tiempo de transportar el riesgo. Así pues, también al lugar de las prestaciones de reducción y de reivindicación si la cualidad existe al concluirse el contrato de compraventa ha desaparecido antes de traspasar el riesgo, a menos que obedezca a una circunstancia imputable al comprador.

En algunos casos en lugar de la reducción o de la reivindicación, el comprador puede exigir también indemnización por incumplimiento cuando se den los siguientes casos :

1.- Cuando la calidad asegurada, no existiere al traspasar el riesgo.

2.- Cuando el vicio existente aún al traspasar el riesgo, hubiera sido dolosamente ocultado por el vendedor o por su representante.

Todas las pretensiones de prestación de garantía, incluso las dirigidas a la indemnización, están excluidas cuando al tiempo de la conclusión del contrato el comprador conocía el vicio o la ausencia de la cualidad asegurada.

Función del Registro en el Derecho Alemán: "El registro inmobiliario moderno tiene sus orígenes en el Derecho Medieval Alemán, pues deriva del testimonio germánico". (34).

Primitivamente la transmisión de las fincas se verificaba mediante la entrega corporal efectuada en el lugar mismo de ubicación de ésta, y convenido sobre la transferencia de la propiedad. Entre otras formas se conocía la transmisión ante el tribunal. Procedimiento que predominaba en el derecho medieval. La transmisión judicial se efectuaba al principio de un modo parecido a la *injure cessio* de los romanos, mediante un litigio verdadero o un litigio simulado. Pero pronto se empezó a prescindir de la forma contenciosa, con la cual la transmisión se convertía en un acto de jurisdicción voluntaria; las partes de claraban ante el tribunal la transmisión de la finca, y a

---

(34) ENNECCERUS, RIFF Y WOLF; Derecho de las Cosas; Primera Edición Segundo Volumen, Traducción por Carlos Melón Infante;

petición de el adquirente a una sentencia confirmaba la transferencia de la propiedad. La entrega corporal no era necesariamente imprescindible para la transmisión. Ya de antiguo se

emitían títulos justificativos de la investidura judicial. En las ciudades, el consejo solía archivarlos oficialmente desde el siglo XII en Kalogía y más tarde en otras ciudades, las investiduras o acuerdos de transmisión se registraban en libros especiales.

Estos registros al principio, se llevaban por orden cronológico; no se destinaban a un folio para cada finca o para cada poseedor singular. Sin embargo, posteriormente se establecieron en casi todas partes tales folios, empezaron a dedicarse libros especiales o secciones especiales a cada distrito municipal, luego a cada calle y por último para cada casa y se dejaban en blanco después de cada inscripción para las futuras inscripciones relativas que se hicieran en la misma finca.

La individualización de las cosas se hacía mediante indicaciones del nombre del poseedor. No sólo registraban las transmisiones de la propiedad, sino también la constitución y transmisión de las rentas inmobiliarias, derechos de garantía, feudos y otros derechos.

Los profesores Enneccerus, Kipp y Wolf nos siguen diciendo a continuación: "que la inscripción en el registro llegó a obtener igual eficacia que el antiguo testimonio judicial y que el documento justificativo del mismo.

En esto se basa la fe pública del registro inmobiliario; en su virtud de proteger al que confíe el contenido del registro". (35).

Por último la inscripción en el registro, en sus orígenes era el medio probatorio de la modificación jurídica. Entonces, la transmisión de fincas, el gravamen de las mismas con derechos reales y transferencias de tales derechos, se practicaban mediante un acuerdo declarado ante el tribunal o ante el consejo, respecto de la modificación del mismo en el registro inmobiliario.

No obstante en los derechos particulares siguió viviendo la idea alemana del registro inmobiliario. El progreso principal obtenido en los tiempos modernos, obedece a que las ideas desarrolladas en las ciudades se comunicaron a los distritos

---

(35) Ob.cit. página 134.

rurales y al ulterior perfeccionamiento técnico de los registros; el sistema puramente cronológico hubo de ceder cada vez más ante el de los folios reales o personales.

El sistema del registro inmobiliario no se adoptó en Prusia, si no en 1872 con la Ley del Registro Inmobiliario del 8 de mayo de 1872 con ello y habiéndose eliminado el principio romano de la tradición, se volvió al derecho genuino Alemán.

Este sistema tiene los siguientes características: La propiedad se inscribe en el registro, no solo para posibilitar los gravámenes, incluso para tomar características de propiedad, y entonces la transmisión de ésta y la constitución de derechos requieren la inscripción. Este sistema se encuentra en dos formas principales :

1.- El principio de la eficacia jurídica formal del registro inmobiliario. (lo que esta en el registro es exacto, por que el registro lo dice).

2.- El principio del consentimiento (no se admite la trasmisión de los derechos reales, si no cuando existe tanto el acuerdo como la inscripción), es decir si falta el acuerdo, el registro inmobiliario es inexacto.

Autoridades encargadas del Registro Inmobiliario: Según Enneccerus, Kipp y Wólf, "el registro inmobiliario se lleva por la oficina del registro, cuya organización se deja al derecho territorial. En casi todos los estados Alemanes, incluso en Prusia están encargados los jueces del registro inmobiliario".

El artículo primero de la Ley Hipotecaria Alemana dice: "El registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Organización del Registro Inmobiliarios: "los registros inmobiliarios se organizan por distritos, todos localmente circunscritos. Respecto a los detalles de esta materia, son pocas las disposiciones dictadas por el Reich.

"La disposición del derecho del Reich sobre el empleo de una hoja para cada finca; tiene unicamente el propósito de evitar el sistema del derecho medieval alemán y moderno francés de inscripción de orden puramente cronológico, sin distinguir las fincas a que se refiere; en todo lo demás el derecho del Reich deja entera libertad.

Este sistema es compatible tanto en el principio de los folios reales, como los de los folios personales. En el encabezamiento del folio real figura la finca y un folio personal, el nombre del propietario de aquella.

El nuevo derecho del Reich permite elegir entre los sistemas de división en tres o cuatro secciones. En el primero la hoja del registro se divide en una sección para la finca, otra parte para el propietario, una tercera para las hipotecas y deudas inmobiliarias, y la otra parte para todas las demás cargas de la finca". (36).

Observamos que la compraventa en Alemania fué un negocio obligatorio; se canjeaba la mercancía por el precio, el objeto de esta podía ser individual o g nerico, en cuanto al precio debía ser necesariamente en dinero, las obligaciones de sus contratantes eran bilaterales, al entregar la cosa el vendedor procuraba la posesión inmediata al comprador. Se contemplaban los riesgos a que estaban expuestas las cosas que parecían casualmente concluyen que la carga de esto, lo soportaba el vendedor. Se consideraba en esta figura, como un vicio de derecho la responsabilidad, y no como un deber legal.

Los alemanes revolucionaron su manera de llevar control sobre sus operaciones, que fué por escrito e inscribi ndolas en un Registro, el cual tiene sus orígenes en el derecho medieval alemán, la transmisión se convirtió en un acto de jurisdicción voluntaria, ya no era necesaria la entrega, corporal, y para esto, se emitieron títulos justificativos de propiedad y se archivaban oficialmente o se inscribían en libros especiales según el acto, en un principio dichas inscripciones simplemente eran por orden cronológico y posteriormente fué por folios que eran personales o reales para cada finca, así nace posteriormente las secciones especiales para cada Distrito Municipal, después para cada calle y por último para cada cosa dejando espacio en blanco para futuros movimientos u operaciones, aparte de transmisiones a inscribir, se contemplaban también la constitución y transmisión de rentas inmobiliarias, derecho de garantía, feudos, entre otros derechos, así mismo la inscripción se convirtió en un medio probatorio, y se practicaba mediante un acuerdo declarando ante el tribunal, quienes los jueces eran las autoridades del Registro Inmobiliario. En este sistema se permitió la elección de inscripción de tres a cuatro secciones, la primera para la finca, otra parte para el propietario, la tercera para las hipotecas y deudas inmobiliarias y la última para todas las cargas de la finca. Observándose así que el Registro Inmobiliario del Reich elimina el principio romano de la tradición y se vuelve derecho genuino alemán, y base de nuestro actual registro inmobiliario.

1.1.4.- EN ESPAÑA : Naturaleza y forma del contrato de compraventa: El Código Civil Español define al contrato de compraventa de la siguiente manera: "que es el contrato por el cual una de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o alg uno que lo represente".

---

(36). Ibidem; página 145.

Analizando el anterior concepto, si el precio de la venta consistiera, parte en dinero y parte en otra cosa se entendera por permuta. También observamos la reciprocidad de las partes en cuanto a sus obligaciones ya que sabemos que los contratos bilaterales son aquellos que desde el momento de su perfección producen obligaciones para las partes contratantes, es decir que entre estos, existe una perfecta reciprocidad ya que para el comprador es le de entregar el precio y el vendedor entrega la cosa y no se comprende cada una de estas obligaciones aisladamente, "se debe pagar el precio por que nos debe dar la cosa comprada, y nos debe ser entregada esta, por que hemos de satisfacer el precio". (37).

Este Código Civil nos dice, en el contrato de compraventa, uno de los contratantes se obliga a entregar la cosa determinada, y el otro a pagar, etc. pues bien, desde el momento en que por el contrato se obliga a entregar y pagar respectivamente, y no pagan ni entregan nada de momento las partes contratantes, es evidente, que el código siguiendo en esto una interrumpida tradición jurídica de pagar y dar considerado la compraventa como un contrato consensual.

Requisitos Esenciales de la Compraventa: "Cosa lícita.- Del fondo ético inspire el Derecho Positivo Español; infliere que la primera condición que ha de concurrir con la cosa para que pueda ser objeto del contrato de compraventa es la de ser lícito, pues el Código dice que pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no estén fuera del comercio de los hombres, es inducible que su manera de decir, hace relación al comercio que el Estado, como que es órgano superior del derecho, reconoce tal eficacia, como no sea en el orden penal y represivo, más que al que recae sobre el objeto lícito". (38)

Existen excepciones como el derecho de uso y habitación que no puede transmitirse a otro por ninguna clase de título, por ser personalísimo; al igual que una herencia futura pues esta prohibido.

Cosa Determinada: "La cosa ha de ser determinable por disposición expresa del artículo 1445". (39)

Es exigible por lo tanto, que la cosa sea determinada o determinable a futuro, a fin de contar los contratantes con todos los elementos necesarios para poder consentir. Por ejemplo, que la cosa sea determinable en el momento en que se consiste, significa que se refiera a un objeto en particular, precisando sus diversas características que la hagan distinguirse de las otras o de las que se le parezcan, es decir que no sea conocida con motivo

---

(37). MANRESA Y NAVARRO ; Comentarios al Código Civil Español, Tomo Quinta Edición; Editorial Reus, Madrid 1950; página 5 y 6

(38) Ib. cit; página 76

(39). Ibidem; página 40

de esa determinación, ahora bien, en el caso de esperarla a futuro, de momento no es determinada porque aún no la conocemos, por ejemplo, los frutos de una cosecha, pero son determinables a futuro, puesto que aún sin conocerlas ni apreciarlas físicamente se puede saber a que fruto se refiere.

"El Precio : El artículo 1445 consigna, que a cambio de la cosa determinada se ha de pagar un precio cierto en dinero o signo que lo represente. Es por lo tanto el precio otro requisito esencial de la compraventa".

Así vemos que el precio es la contraprestación que debe entregar el comprador al vendedor por la mercancía que ha adquirido, este debe ser en dinero necesariamente.

Precio Cierto: Significa que no hay compraventa si el precio no es determinado o determinable. La venta será nula cuando la determinación del precio se deje al arbitrio de una de las partes, pero no lo será cuando se pacta que un tercero sea el que fije el precio.

Precio Verdadero: "Quiere decir que no será simulado, que no consiste una cantidad insignificante, por ejemplo que no se vende una cosa en una peseta, es decir, el precio verdadero quiere decir precio existente, precio real y efectivo". (40)

De lo anterior, precio verdadero, significa que el precio debe ser serio y así será cuando el vendedor tiene la intención de exigirlo al comprador, y éste de pagarlo, sino es así el precio será ficticio o simulado, convirtiéndose en una donación.

Precio justo.- "El tercer requisito del precio cierto es el precios: Supremo, Medio y el Infimo". (41) de justicia. Hay que distinguir tres clases de precios: Supremo, Medio y el Infimo". (41)

El precio medio representa la común y regular estimación que tiene la cosa en el tiempo que se celebró el contrato, el supremo en el mayor valor que por ello haya podido darse en el mismo tiempo entendiendo a dicha común estimación; el infimo es el menor valor que se haya podido señalar tanto a las mismas circunstancias sin querer ir en la nota de lesión en menos de la mitad de justo precio. Con estos antecedentes se entiende por precio justo, aquel que no traspasa los límites del supremo y el infimo. Es decir que debe ser adecuado al valor real del objeto.

Precio consistente en dinero: El cuarto y último requisito del precio de la compraventa es de consistir en dinero, o signo que lo represente. Si el precio no consiste en dinero o signo que lo represente no hay compraventa, lo que se pretendió es que la

---

(40). Ibidem; página 53 y 57.

(41). Ibidem; página 73

transmisión con base en el dinero o signo que lo represente se rija por los preceptos de la compraventa.

Perfección de la venta: La venta se perfecciona entre comprador y vendedor, será obligatoria para ambos si hubieran convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni la otra, se haya entregado". (42)

Según el anterior artículo, no es necesario entregar ni la cosa ni el precio para que el contrato de la compraventa se tenga por privado.

Desde el consentimiento, y sin necesidad de ninguna otra circunstancia, el contrato es privado y nacen obligaciones; pero la transmisión de la propiedad no existe hasta que la cosa no haya sido entregada, en contravención en nuestra legislación la transmisión de la propiedad para aunque la cosa no haya sido entregada como lo estableciera la legislación española, en nuestro derecho se prevea aquellas circunstancias que puedan obstaculizar la voluntad de las contratantes para consentir ya que resultaría entorpecedor esperar a que la transmisión opere hasta que la cosa se entregue de mano a mano, por así decirlo, entre los contratantes, porque de momento lo importante es la voluntad expresa de ambos y posteriormente se puede transmitir la propiedad mediante alguna de sus modalidades, a plazo, con intereses, etc.

De la capacidad de comprar y vender: "Podrá celebrar el contrato de compraventa las personas a quien este Código autoriza para autodeterminarse, o sea, obligarse". (43)

No podrá adquirir por compra, aunque sea en subasta pública judicial por sí, ni por persona alguna determinada:

1.- El tutor no podrá adquirir los bienes de la persona o personas que estén bajo su tutela.

2.- Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación de estar encargados.

3.- Los albaceas, los bienes con fiados a su cargo.

4.- Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los bienes expresamente públicos de cuya administración estuviesen encargados. Esta disposición regirá para los jueces y peritos.

5.- Los magistrados, jueces, secretarios de los

---

(42). SANCHEZ ROMAN FELIPE: Estudios de Derecho Civil Segunda Edición Tomo IV. Tipográficos "Sucesores de Rivadensyra"; Madrid, 1899 página 634.

(43). Ob. Cit. página 635.

Tribunales, juzgados y oficiales de justicia, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el tribunal en cuya jurisdicción o territorio ejercen sus respectivas funciones.

6.- Los abogados, como procuradores respecto de los bienes y derechos que fueron objeto de un litigio en que intervengan por su profesión y oficio.

El marido y la mujer no podrán venderse bienes recíprocamente sino cuando se hubiese pactado la separación de bienes, o cuando hubiera separación judicial de los mismos bienes.

Desde el punto de vista del Derecho Civil, califica de nulos los actos realizados contra estas prohibiciones legales, y así mismo como no reconoce nulidades de pleno derecho la nulidad de los actos deberán ser pedida por quien tenga personalidad para ello y declarada por el juez competente.

Las obligaciones del vendedor: La primera es la referente a la entrega de la cosa y al respecto el Código dice, que se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se pongan en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dijera claramente lo contrario.

Fuera de estos casos la entrega de los bienes muebles se efectuará, por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hayan almacenadas o guardadas y poner el sólo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si este lo tenía ya en su poder por algún otro motivo.

Y como dice Manresa, "señalar que el vendedor debe entregar la cosa vendida, es afirmar algo llano, accionático, en lo que todo el mundo esta conforme". (44)

El vendedor no entrega la cosa si el comprador no ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago, así mismo tampoco la entregará cuando se haya convenido un emplazamiento o término por el pago; si después de la venta se descubre al comprador insolvente de tal suerte que el vendedor corre el riesgo de perder el precio. Se exceptúa de esta regla en el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido.

Si el comprador no paga el precio, la obligación entre las partes no existe o queda en suspenso. Pero el vendedor tiene una excepción, y es cuando en el contrato no se haya señalado un

---

(44).Ob. cit; página 131.

plazo para el pago del precio.

El vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato. Todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfecciona el contrato.

Si una cosa se vende a diferentes compradores, la propiedad será de la primera persona que tomó la posesión de buena fe, si es mueble. Si es inmueble la propiedad será del adquirente que está inscrito en el Registro Público.

"Cuando no haya inscripción pertenecerá la propiedad a quien de buena fe, sea primero en la posesión y faltando ésta, a quien presente el título de fecha más antiguo, siempre que haya buena fe". (45)

Otra obligación del vendedor es la de responder de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, así como de los vicios y defectos ocultos que tuviera.

"El saneamiento o acción de sanear, obligación del vendedor, puede proceder según señala Sanchez Roman, a saber, el comprador puede ocurrir que la misma cosa adolezca de vicios o defectos ocultos". (46)

Antes éstos hechos señala Manresa, es evidente una responsabilidad en el vendedor. Esta responsabilidad se hace efectiva saneando". (47)

"Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada. El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato". (48)

Y Sanchez Roman apunta, los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor". (49)

El Código señala, será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder la evicción, siempre que hubiera mala fe de su parte.

Al referirse el Código a la evicción, tendrá lugar cuando la sentencia quede firme quiere decir, no hay contra ella recurso ordinario y extraordinario, ya por su naturaleza, ya por haber sido consentida por las partes.

---

(45). Ibidem; página 52.

(46). Ibidem; página 637.

(47). Ibidem; página 131.

(48). Ibidem; página 637.

(49). Ob. cit; página 636.

La obligación del saneamiento corresponde al vendedor independientemente de su buena fe o su mala fe, responde al comprador de las causas de evicción anteriores al momento de la compra.

Cuando el comprador hubiese renunciado al derecho de saneamiento para el caso de evicción, llegando éste, deberá el vendedor entregar únicamente el precio de la cosa vendida, al tiempo de la evicción a no ser cuando el comprador hubiese hecho que la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias.

"Cuando se haya estipulado el saneamiento o cuando nada se haya pactado sobre este punto, si la evicción se ha realizado tendrá el comprador derecho a exigir del vendedor:

a).- Restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que al de la venta.

b).- Los frutos o rendimientos, si se le hubieran condenado a entregarlos al que haya vencido en juicio.

c).- Las costas, el pleito que haya motivado la evicción, y en el caso de las costas del juicio seguido con el vendedor para el saneamiento.

d).- Los gastos del contrato si los hubiere pagado el comprador.

e).- Los daños e intereses y los gastos voluntariosos de puro recreo u ornato si se vendió de mala fe, según escribe Sanchez Roman. (50)

Obligaciones del comprador: "El vendedor esta obligado a pagar el precio de la cosa vendida. Ha de entregar, dinero o signo que lo represente, puesto que se trata del precio". (51)

Vemos entonces que la obligación principal del vendedor, es la de entregar la cosa vendida. Ha de entregar dinero o signo que se le represente, esto quiere decir que si no es dinero en efectivo ya sea en cualquiera de sus modalidades en monedas de metal o papel moneda, entonces signo que lo represente será cualquier otra forma que traiga consigo el valor del mismo dinero que se le asigne legalmente igual cantidad, por ejemplo un cheque, no es dinero en ninguna de sus modalidades, pero si lo representa, fichas para jugar juegos de azar, cada color de esas fichas, representa un valor, en igual forma, no es dinero, pero si lo representa, etc.

Como es de observarse, existen obligaciones reciprocas debido a que existe una relación jurídica, se debe entregar el

---

(50). Ibidem; página 639.

precio, porque se deb  entregar la cosa, ambas prestaciones deben ser cumplidas en el mismo momento si no se ha pactado otra cuestión en contrario. En cuanto al tiempo para pagar el precio de la venta las partes hacen el convenio de éste. En cuanto al lugar para pagar el precio que será el domicilio del vendedor. Pero sino se fijó el lugar ni tiempo para hacer la entrega, la ley estipula que se hará el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida. El comprador deberá intereses por el tiempo que medie la entrega de la cosa y el pago del precio.

La ley propone una solución, cuando la entrega de la cosa no es simultánea al del precio, porque surge un lapso de tiempo mayor o menor, entre los contratantes ya que el vendedor se verá privado de la cosa y de la utilidades, y si el comprador tiene en su poder la cosa mas el importe del precio, ésta solución no es nada más que la obligación de pago y de intereses, pues la ley evita el enriquecimiento de una de las partes.

Este interes se paga cuando las mismas asi lo han convenido, esta obligación depende de su libre voluntad, cuando no se ha sealado cuantia del interés, la solución será exigir el interés legal.

La ley en igual forma, estipula que se pagar  interés al vendedor si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta, ya que si el comprador los hace suyos durante cierto tiempo, los productos de la cosa más los rendimientos que pudiera obtener del precio, será su compensación.

Por lo tanto, para que surga esa obligación de pagar interés al vendedor deben nacer éstas dos circunstancias, primero que la cosa haya sido entregada y segundo que produzca fruto o renta.

Otro caso en que el comprador deberá pagar interés cuando se haya constituido en mora la cual se determina por la reclamación judicial o extrajudicial que el acreedor haga del cumplimiento de la obligación. "Si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de s rlo por alguna acción reivindicatoria o hipotecaria, de donde se desprende que no cualquier temor será suficiente para que el pago del precio pueda suspenderse, sino ha de tratarse de un temor, por asi decirlo, clasificado, cuya clasificación, hará en último término los tribunales de justicia. Podrán suspender entonces el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, ha no ser que afianse la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que no obstante cualquiera contingencia de aquella clase. El comprador está obligado a verificar el pago". (52)

---

(52).Articulo 1504; Código Civil Español.

"Ahora bien, si el vendedor tuviera fundado temor para temer la pérdida de la cosa inmueble debida y el precio, podrá promoverse inmediatamente la disolución de la venta. El comprador podrá pagar, aún después de expirado el término, mientras no haya sido requerido judicialmente o por acto notarial, hecho el requerimiento, el juez no podrá hacer concederle nuevo término". (53)

Respecto de los bienes inmuebles, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho, el interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega no se haya presentado para recibirla, o presentándose, no haya ofrecido el mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación.

Ya vimos que tratándose de bienes inmuebles, aún habiéndose estipulado falta de pago del precio en tiempo convenido, tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, es preciso hacer antes requerimiento. Por el contrario si la compraventa tiene por objeto bienes muebles, aunque nada se haya estipulado sobre éste punto, la resolución tendrá lugar de pleno derecho, en interés del vendedor, cuando el comprador no se haya presentado a recibirla, o presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado un tiempo mayor.

#### 1.1.5.- EN MEXICO:

- a).- Código Civil de 1870.
- b).- Código Civil de 1884

El Código Civil de 1870 tomando como base de definición de compraventa del Código Francés diciendo: La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar el precio cierto en dinero.

Vemos que el cambio o trueque ha precedido en su origen al contrato de compraventa, como las permutas fueron sustituidas por un tipo común fácilmente transportable, divisible en pequeñas fracciones para las operaciones de poca importancia, y ello fué el metal; con el desarrollo de las relaciones sociales, así como el aumento de las necesidades de los individuos y la dificultad de satisfacerlas, produjo la invención de la moneda que facilitando todas las operaciones del comercio, dió origen al contrato de compraventa.

La definición en el Código Civil de éste contrato, tomando la del Código Civil Francés, ha sido generalmente censurada por los diferentes comentaristas de éste, porque siendo el objeto del vendedor transmitir la propiedad de la cosa vendida al

---

(53). BONNECASE JULIAN; ob. cit; página 314.

comprador, se dice en la definición que se obliga a entregar esa cosa, siendo así que no es la obligación que contrae.

Esta definición parece estar tomada del Derecho Romano o de nuestra antigua legislación, cuando sancionaba los mismos principios según los cuales el vendedor sólo estaba obligado a entregar al comprador la cosa y a mantenerla en su posesión.

Mateos Alarcon Manuel (54), nos dice "que en la actualidad el contrato de compraventa produce efectos distintos en virtud de ser traslativa de la propiedad, y desde el momento cuando se perfecciona por el consentimiento de los contratantes acerca del precio y de la cosa, se transmite el dominio de ella al comprador y tal es el motivo por el cual a diferencia del Derecho Romano, el Código Civil prohíbe la venta de la cosa ajena y la declara nula".

El Código establece cuatro requisitos esenciales para la validez y eficacia del contrato de compraventa a saber:

- 1.- Consentimiento de los contratantes.
- 2.- Capacidad de ellos.
- 3.- Cosa cierta.
- 4.- Precio cierto y determinado.

Analizando cada uno de éstos:

1.- Capacidad de los contratantes: pueden comprar todas las personas a quienes no está legalmente prohibida, disponer de sus bienes, ya sea por razón de su estado, o por la naturaleza de la misma de la cosa, según preescribe el artículo 2965 del Código Civil de 1870.

"Tienen incapacidad para adquirir bienes los consortes que no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, a no ser de que estén separados legalmente en cuanto a los bienes. Está prohibida dicha operación a fin de evitar el abuso de autoridad que pudiera cometer el marido sobre su mujer para obligarla a vender, con detrimento de su patrimonio, uno o varios bienes ya para impedir que bajo la forma de una venta, se encubriera una donación que excediera de los límites permitidos por la ley, haciéndola irrevocable". (55)

El motivo de esta prohibición surge a que los sujetos a quienes se les ha encomendado la administración de bienes, se encuentran con la situación de que contraponen esta con su interés

---

(54). Comentarios sobre el Código Civil del Distrito Federal; Tomo V. Imprenta Diaz de León; México, 1996 página 281.

(55). Ob.cit; págs 308.

personal, entonces, tomarían ventajas adelantándose a adquirir dichos bienes con artimañas que expertamente les sean conocidas ya sea alejando postores o fingiendo comprar para eludir la rendición de cuentas y adquirir así los bienes a bajo precio.

Respecto del precio cierto y determinado debe ser en dinero justo. Al ser cierto quiere decir que es verdadero, que no se simula, o sea que se establece o se estipula con la intención de exigirlo. En cuanto a que es determinado significa que se debe fijar al celebrarse el contrato o por lo menos establecer los elementos necesarios para fijarlo.

El precio debe ser justo, esto es, proporcional al valor de la cosa, siendo el equivalente de ésta, ha de hallarse la debida relación con ella.

El Código Civil se ocupa de las reglas relativas a las cosas objeto del contrato de compraventa y comienza estableciendo un precepto general, según el cual pueden ser objeto de este contrato todas las cosas en el comercio, y no fueran exceptuadas por la ley y los reglamentos administrativos, de conformidad con ella, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2956 del Código Civil de 1884.

El vendedor se ha obligado a entregar la cosa vendida en el mismo estado en que se hallaba cuando se perfeccionó el contrato, con todos sus frutos naturales, civiles e industriales y con los aumentos y accesorios que posteriormente hubiere tenido.

Obligaciones del vendedor.- Las obligaciones del vendedor son principalmente tres:

- 1.- Entregar al comprador la cosa vendida.
- 2.- A garantizar las cualidades de la cosa.
- 3.- A prestar la evicción.

En cuanto al primer elemento, distinguimos entre la entrega de la cosa mueble y la entrega de la cosa inmueble. En cuanto a la cosa mueble se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador o cuando se entregan a éste las llaves del lugar donde está guardada, conforme a lo prescrito en el artículo 2982 del Código Civil de 1870.

Y en cuanto a las cosas inmuebles el artículo 2983 del mismo Código Civil de 1870, dispone que se presume de entregadas luego que está otorgada la escritura pública respectiva, o si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca.

"El vendedor se ha obligado a entregar la cosa vendida en el mismo estado en que se hallaba cuando se perfeccionó el contrato, con todos sus frutos naturales, civiles e industriales

y con los aumentos y accesorios que posteriormente hubiere tenido". (56)

En otros términos está obligado a guardar y conservar la cosa en estado en que se hallaba al celebrarse el contrato, y es responsable de la pérdida o deterioro de ella por su culpa.

"La segunda obligación que la Ley impone al vendedor es garantizar las cualidades de la cosa vendida, por lo que está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que le hagan impropia para el uso que se le destina, o que se disminuya de tal modo éste uso, que de haberlo conocido el comprador no hubiera hecho la compra o habría dado menor precio por la cosa". (57)

Los defectos ocultos que en éste Código se refieran, se les daba el nombre de vicios redhibitorios, por lo que autorizan al comprador pretender la rescisión del contrato de compraventa para obligar al vendedor al saneamiento por los defectos que la cosa vendida, se requiere:

a).- Que definitivamente los defectos sean ocultos, pues si son aparentes y a podido conocerlos el comprador, cesa la responsabilidad de aquel porque la ley presume en tal caso que pudiendo conocer tales defectos los ha conocido realmente y ha consentido en comprarla con ellos, y por lo mismo, no puede quejarse de que el vendedor haya faltado al cumplimiento de sus obligaciones, vendiéndole una cosa defectuosa, así se consigna el artículo 3004 del Código Civil de 1870.

b).- Los defectos de la cosa vendida sean de importancia y trascendencia de tal manera graves, que le hagan impropia para el uso a que se destinan, o que disminuya de tal modo ese uso, que de haberlos conocido el comprador, no hubiera hecho la compra o habría pagado menos. En el supuesto de que ocurriera alguno de estos casos, el comprador tiene dos acciones: la rescisión del contrato y por lo tanto, la devolución de lo que pagó por la cosa; o la disminución del precio por medio de peritos.

c).- Prestar la evicción. El vendedor según el artículo 3004 del Código Civil de 1870 está obligado a garantizar la propiedad, obligado también a ofrecer una posesión pacífica del comprador y prestar la evicción.

"Obligaciones del Comprador.- Ambas partes contraen obligaciones bilateralmente, y son:

1.- Pagar el precio.

2.- Pagar los gastos de la venta en la parte en que le corresponde.

---

(56). Ibidem.; página 322.

(57). Ibidem.; página 330.

3.- Reembolsar al vendedor los gastos que hubiera erogado en la conservación de la cosa vendida desde la celebración del contrato.

4.- Recibir la cosa vendida en el tiempo y en el lugar estipulado." (58)

En la venta como en todos los contratos bilaterales, va implícita la condición resolutoria tácita, para el caso cuando uno de los contrayentes dejara de cumplir la obligación, en nuestra antigua legislación se conoce como el pacto de la Ley Comosoria, que se define de la siguiente manera: el pacto se hace entre el comprador y el vendedor, estipulando que si no se paga la cosa hasta cierto día señalado se deshaga la venta. Así mismo la rescisión tendrá lugar de pleno derecho.

Forma del Contrato de Compraventa.- Este Código Civil declara que la validez de los contratantes no depende de formalidad alguna externa; pero esta regla sufre excepciones entre las cuales se encuentra el contrato de compraventa de bienes inmuebles, así mismo distingue entre aquellos cuyo valor no excede de quinientos pesos y los que alcanzan un precio mayor, se harán en instrumento privado. El Código ordena que se hagan constar en escritura pública, la Ley exige además la inscripción en el Registro Público, esto en cuanto a ventas que se hagan por más de quinientos pesos, de lo contrario se adquiere la pena de no producir efectos contra terceros sino después de que la escritura respectiva se haya registrado en los términos que prescribe el artículo 3061 del Código Civil de 1870.

El Código Civil de 1884 menciona nuevos requisitos en materia de compraventa a saber:

El artículo 2843 dispone: "Los propietarios de cosa indivisa no puede vender a extraños su parte respectiva si el partícipe desea hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el propietario que enajena notificará a los demás por medio del notario o judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto, transcurrido dicho plazo por el solo lapso del término se pierde ese derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

El artículo 2844 señala: "Si varios de los propietarios de cosa inmueble e indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferida el que presente mayor parte, y siendo iguales el designado por la suerte, salvo convenio en contrario".

Además el Código Civil de 1884 ya establece; no podrán rematar por sí ni por interposita persona el juez, el secretario albaceas, administradores, tutores, curadores, fiadores y

---

(58). Ibidem; página 340.

abogados del ejecutado, ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

Por último los artículos 2928. Apunta que por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva, y al contado y cuando la cosa fuera inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará a hacer la cancelación o cancelaciones respectivas en el término que dispone el Código de Procedimientos Civiles; el artículo 2929 prevee que en las enajenaciones judiciales cuando deban verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto por el artículo 2316 de este código que dice: "Son aplicables a la partición entre socios las mismas reglas establecidas para la participación entre herederos" y las prevenciones del Código de Procedimientos Civiles respecto de la participación de bienes hereditarios.

## 2.- COMPRAVENTA EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

### 2.1.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2248 establece que habrá compraventa cuando "uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero".

Este precepto menciona, que para que exista compraventa es necesario que opere la transmisión de la propiedad que por la cosa o derecho transferido por el enajenante se pague un precio cierto y en dinero por parte del adquirente; por lo que la compraventa es un contrato traslativo de propiedad.

### 2.2.- REQUISITOS DE EXISTENCIA.

La Ley mexicana hace una distinción de los requisitos de existencia y validez de los actos jurídicos; ya que la falta de unos y otros elementos produce diferentes efectos en el mismo, tales como la inexistencia y nulidad del acto jurídico, y así vemos que los requisitos de existencia son según el artículo 1794 del Código Civil en vigor, referido a los contratos:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

Es de citarse también el artículo 2224 del mismo ordenamiento que establece " el acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valor por confirmación ni por prescripción, su inexistencia puede invocarse por todos interesados".

Referido los requisitos del contrato a la compraventa serán:

a) El consentimiento.- o acuerdo de voluntades entre las partes para celebrar el contrato de compraventa.

b) El objeto.- Es decir, la cosa o el derecho que puede ser materia del contrato.

c) El precio.- o sea la contraprestación que se pagará en dinero por los bienes o derechos recibidos.

### 2.2.1 EL CONSENTIMIENTO.

Traducido jurídicamente se puede entender como la voluntad de las partes para efectuar la compraventa, de lo contrario no habrá venta, por que el comprador no ha manifestado su voluntad de adquirir. Para el profesor Rafael Rojina Villegas (1) el consentimiento se define como el "acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones".

Planiol Marcel (2) nos dice al respecto "cada parte en el contrato declara su voluntad, pero para que el contrato se forme, es necesario que haya consentimiento, es decir, siguiendo al mismo tiempo sentimiento, que consientan".

Y para Bonnacasse (3), "que el consentimiento es acuerdo de voluntades constitutivo del contrato. Dos personas, por tanto dos voluntades, son necesarias por lo menos para que haya consentimiento y por ende contrato".

De lo anterior se desprende que hablar de consentimiento, es lo mismo que acuerdo de voluntades.

El artículo 1803 del Código Civil vigente, hace referencia al consentimiento manifestado "puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta en forma verbal, por escrito o por signos inequívocos y es tácito cuando resulta de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo; excepto en que las cosas de que la ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

Hay ocasiones en que las partes no se ponen de acuerdo en la naturaleza del negocio jurídico a realizar, y en ese caso, el consentimiento sería aparente o sea, que no existe en la realidad como ejemplo de esta serían, cuando uno de los contratantes cree

(1). ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Compendio de Derecho Civil Mexicano; Volumen IV Editorial Porrúa S.A. México 1970 página 310.

(2). PLANIOL MARCEL; Tratado Elemental de Derecho Civil Volumen IX, Editorial M.Cajica Puebla 1947 página 34.

(3). Citado por PLANIOL ob.Ref.187.

recibir una donación y el que la entrega cree que la está vendiendo, o cuando uno de los contratantes entiende una cosa distinta (error sobre identidad del objeto); y por lo tanto en estos casos el acto jurídico de compraventa sería inexistente.

De este asunto Planiol Marcel nos manifiesta "La falta de consentimiento ocurrida por error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto, origina la inexistencia de la compraventa, con las características de la doctrina clásica atribuye al acto inexistente, es decir no se produce efectos jurídicos en cualquier tiempo puede invocarse dicha inexistencia, todo interesado tiene posibilidad jurídica de hacerla valer, y no se requiere declaración judicial para constituir, pero si una controversia surge al respecto, si será necesaria la sentencia que así lo decida, la cual será declarativa y no constitutiva".(4)

### 2.2.2.- OBJETO POSIBLE.

Para hablar del objeto, es necesario recordar que la compraventa es un contrato bilateral, en razón de que producen obligaciones recíprocas a las partes contratantes, la del vendedor es la de transferir la propiedad de la cosa o el derecho enajenado y la del comprador es la de pagar por lo que se le ha transferido, un precio cierto y en dinero.

Entonces la compraventa tendrá así un doble objeto la cosa y el precio.

" El objeto directo de la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y pagar un precio cierto y en dinero por la otra".(5)

El artículo 2248 establece que, "la cosa objeto del contrato debe:

- 1.- Existir en la naturaleza.
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- 3.- Estar en el comercio.

Que exista en la naturaleza, significa que la cosa se encuentre a su alcance, al momento de celebrarse el contrato o al menos susceptible de existir en un momento determinado. De ahí las cosas futuras de una persona viva, aún cuando esta de su consentimiento, debido a que estaría en contra de una de las características fundamentales de las disposiciones testamentarias: la posibilidad de ser revocadas; y si el derecho es legítimo la facultad de testar libremente; limitación señalada en el artículo 1826 del mismo Código.

---

(4).Ob.cit; página 168.

La cosa puede ser determinada o determinable en cuanto a su especie, <sup>que</sup> al momento de celebrarse el contrato se hará una relación detallada de todas aquellas características o circunstancias que sea bastantes para diferenciar la cosa de cualquier otra, determinando cantidad y calidad de la misma atendiendo a su género, peso o medida, es decir requisitos que se puedan, identificar individualmente.

Por último que la cosa u objeto deba estar en el comercio, para aclarar debidamente este punto, se citan los artículos 747 del Código Civil en vigor que establece " Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio" y el artículo siguiente dice " las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley".

Es decir, cuando las cosas son objeto de la compraventa no están en el comercio aquella será inexistente; con base en los artículos 1794 Fracción II y 2224, y a este último artículo se refiere, entre otras cosas, a la inexistencia del contrato por falta de objeto.

Según el artículo 749 del Código Civil, están fuera del comercio por su naturaleza, las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular. Es decir el objeto del contrato debe ser física y jurídicamente posibles.

Será inexistente el contrato de compraventa de un ser mitológico; este desde luego no es susceptible de estar en propiedad particular; así por ejemplo la venta del Palacio Nacional o del subsuelo del país, es por último también jurídicamente imposible la venta de cosas indeterminadas e indeterminables; por ejemplo de un animal sin precisar que especie, o de semillas sin indicar su especie y calidad.

**El Precio.**— Es la contraprestación que debe entregar el comprador al vendedor, este debe ser en dinero necesariamente y es lo que hace distinguir de la permuta.

Planiol y Ripert (6). nos dice que "El precio es la suma de dinero que el comprador se obliga a entregar a cambio de la cosa. El precio debe tener las siguientes características, debe ser fijado en dinero, debe ser determinado o por lo menos susceptible de determinación, debe ser serio, es decir, cierto, real, pues si fuera ficticio en tal caso no valdría como compraventa".

El maestro Agustín García López (7). define al precio de la siguiente manera: "se dice entender por precio la cantidad de dinero que debe pagar el comprador al vendedor a cambio de la cosa o derecho enajenados".

La frase precio cierto tiene dos sentidos:

- 1.- El fijado, indubitable, determinado o por lo menos determinable.
- 2.- El dinero que es verdadero, el que han verdaderamente convenido las partes.

En relación al artículo 2250 del Código Civil vigente el precio sera siempre fijado en dinero. Es esta la característica esencial que diferencia a la compraventa de la permuta.

En cuanto a que el precio debe ser determinado o por lo menos susceptible de determinarse, quiere decir que se debe fijar su monto al celebrar el contrato o al menos, dejar asentadas las bases para fijarlo despues, por que si no sucede esto con el precio, el comprador pagaria lo que le viniere en gana por el valor del objeto o cosa, lo que seria desproporcionado en relación al valor real del mismo, claramente este relacionado en el artículo 2254 de la ley que dice: "El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

Por regla general, si el precio no es determinado, origina la inexistencia del contrato por falta de objeto juridicamente posible.

En el precio cierto, el vendedor esta consiente de su derecho de exigirlo y el comprador de obligación de pagarlo.

Tambièn debe ser un precio serio es decir, que guarde relación con el valor de la cosa materia de la compraventa.

Si la desproporción es evidente entre lo que se dà y lo que se recibe proviniera de la explotación de un contratante por el otro, entonces habrá lesión en el contrato y puede ser subsanada en terminos del artículo 17 del Código Civil que dice " cuando alguna persona, explotando la suma ignorancia, la notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo, que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato; y de ser éste imposible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho concedido en este artículo dura un año".

"La fijación del precio puede hacerse de diversas maneras según nuestro derecho positivo, el normal es el que señalan los contratantes. Las partes tienen la libertad más amplia dentro del limite señalado por la lesión para determinar el precio.

En esta cuestión opera el principio de la autonomía de la voluntad. Tambièn el precio podrá fijarlo un tercero, es decir que a una persona o a un grupo de personas ajenas a la celebración del contrato y a las partes, a quienes éstas pueden señalar el precio de la compraventa los contratantes pueden

convenir en el precio, y desde luego el que lo fije sea un tercero."

El precio se fija por ley o por actos administrativos en algunas ocasiones. El Estado faculta a la ley y a otros órganos para determinar precios, esto con la finalidad de proteger a las personas de escasos recursos económicos, y es así como surge la llamada "tarifa" que es una disposición de observancia general y además impone una sanción en caso de violación a sus preceptos, cuando el precio se fija en base a actos administrativos la tarifa recibe el nombre de "reglamento" con las mismas características.

En relación a la época y lugar de pago, el artículo 2255 del Código Civil vigente, habla que la entrega de la cosa vendida y el pago del precio debe ser simultáneos, es decir, el pago del mismo debe hacerse al momento de recibir la cosa, esto solo para ventas al contado, por que si es a plazos, se pagará el interés de tipo legal sobre la cantidad adeudada, y así pasa a formar parte del mismo precio.

**TITULO. COMPRAVENTA A PLAZO. CASO EN QUE NO EXISTE TEMOR A SER PERTURBADO EN LA POSESION NO PROCEDIENDO LA RETENCION DEL PRECIO.**

**TEXTO. EL ARTICULO 2299 DEL CODIGO CIVIL ESTABLECE QUE CUANDO EL COMPRADOR A PLAZO O CON ESPERA DEL PRECIO FUERA PERTURBADO EN SU POSESION O DERECHO, O TUVIERA JUSTO TEMOR DE SERLO, PODRA SUSPENDER EL PAGO SI AUN NO LO HA HECHO, MIENTRAS EL VENDEDOR LE ASEGURE LA POSESION O LE DE FIANZA, SALVO SI HAY CONVENIO EN CONTRARIO. SIN EMBARGO, EL DISPOSITIVO LEGAL TRANSCRITO NO ES APLICABLE EN EL CASO DE LAS VENTAS JUDICIALES, CUYOS TERMINOS Y CONDICIONES EN QUE HAYA DE VERIFICARSE, SE REGISTRAN POR LO QUE DISPONGA EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES; ESTE CRITERIO ENCUENTRA APOYO EN LO DISPUESTO EN LA PARTE FINAL DEL ARTICULO 2323 DEL CODIGO CIVIL. PERO AUN EN EL SUPUESTO DE QUE TAL PRECEPTO FUESE APLICADO EN MATERIA DE VENTAS JUDICIALES, LA CIRCUNSTANCIA DE QUE EL ACREEDOR HUBIERA INTERPUESTO RECURSO DE APELACION EN CONTRA DE LA INTERLOCUTORIA MEDIANTE LA CUAL SE APROBABA EL REMATE, ELLO NO EXIMIA AL ADJUDICATARIO DE PAGAR EL PAGO DEL PRECIO, TODA VEZ QUE TAL RECURSO FUE ADMITIDO UNICAMENTE EN EL EFECTO**

DEVOLUTIVO, ADEMAS DE QUE EL JUEZ NATURAL NO LE AUTORIZO AL ADJUDICATARIO LA AMPLIACION DEL PLAZO QUE ESTE SOLICITO PARA CUBRIR EL REMANENTE. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO (TC013120 CIV).

PRECEDE/REFERENC

AMPARO EN REVISION 83/89. MIGUEL VERA GONZALEZ. 16 DE FEBRERO DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: JOSE BECERRA SANTIAGO. SECRETARIO: MARCO ANTONIO RODRIGUEZ B.

### 2.3 REQUISITOS DE VALIDEZ

Son aquellas condiciones del contrato que son imprescindibles para la eficacia del acto, aunque no para su existencia. La falta de los requisitos produce la nulidad en el acto. Recordando un poco sobre la nulidad, se hara mención de los tipos de ésta que existen, según la Doctrina Tripartita la que menciona que la invalidez del acto juridico se divide en 3 :

1) INEXISTENCIA, que son aquellos elementos indispensables para darle validez al acto juridico (consentimiento y objeto).

2) NULIDAD ABSOLUTA: nace por ilicitud cuando aparece un precepto prohibitivo de interes público y buenas costumbres.

-- no produce efectos juridicos

-- si lo produce, se destruyen retroactivamente.

-- no se podrá dar eficacia (no convalidar).

-- podrá solicitarla cualquier interesado.

3) NULIDAD RELATIVA: Surge por incapacidad de las partes:

-- nace por falta de forma.

-- nace por vicios del consentimiento.

-- sólo la persona a cuyo favor se establece la norma podrá solicitarla.

-- se necesita de una declaración judicial.

-- el acto anulado puede ser eficaz por:

a) ratificación

b) prescripción

### c) confirmación

De lo que se desprende, que hay 2 tipos de nulidad, la absoluta y la relativa. De la primera hace referencia el artículo 2226 al decir: "la nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos. Los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncia por el juez la nulidad. De ella puede prevalecer todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción". El artículo 2227 se refiere a la segunda diciendo "la nulidad relativa se presta cuando no reúne todas las características enumeradas en el artículo anterior. siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.



2.-Disposiciones que establecen prohibiciones para vender.

3.-Disposiciones que establecen prohibiciones para comprar.

Respecto a las disposiciones que establecen los requisitos previos para celebrar el contrato de compraventa, el artículo 2274 del Código Civil vigente, estipula que: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias".

En efecto, resumiendo el artículo 27, Fracción I, de nuestra Carta Magna, se refiere a la incapacidad de un extranjero para celebrar un contrato de compraventa de tierras o aguas dentro de las zonas prohibidas, sin haber obtenido el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Ya que de lo contrario, dicha operación se vería afectada de nulidad absoluta.

Existe también una incapacidad de goce entre marido y mujer si estos desean contratar entre sí; ya que requieren una autorización judicial, excepto cuando el contrato sea el de mandato para pleitos y cobranzas o para efectos de administración, según el artículo 174 de la ley vigente.

Ahora bien, en el artículo 175, se requiere una autorización judicial, para que el marido o la mujer sean fiadores de su consorte, o se obligue solidariamente con él, en asuntos que sean de interés exclusivo de éste, salvo cuando se trate de otorgar caución para que el otro obtenga su libertad. Y por último el mencionado artículo dice: no se concederá ese permiso cuando resulten perjudicados los intereses de la familia o de uno de los cónyuges.

El acto celebrado en contravención a lo establecido en los artículos anteriores, se sanciona con nulidad de tipo relativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2262 del mismo Código Civil vigente, ya que la forma sancionada afecta a la mujer o al marido exclusivamente, ya que no afecta o altera el orden público o que se trate de algún precepto imperativo. Lo anterior, se corroboró con la opinión de Planiol, ya que al respecto dice; "El sentir general afirma que la nulidad es puramente relativa, la prohibición de venta entre esposos constituye, en efecto una capacidad establecida entre los esposos a fin de impedirles hacerse donaciones irrevocables. La nulidad que puede, por tanto, ser descartada mediante una confirmación dada después de la disolución del matrimonio". (8)

---

(8) Ob. Cit.; página 57.

El tercer caso que señala los requisitos previos para celebrar el contrato de compraventa, es el que estipula el artículo 2279 del Código Civil en vigor, mismo que establece: "Los propietarios de cosa indivisa cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974.

El artículo 973 menciona: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota, respectiva si el partícipe quiere hacer uso de derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes haga uso del derecho del tanto.

Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho.

Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

En el artículo 974, encontramos lo siguiente: "si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido al que presente mayor parte, y siendo iguales, al designado por la suerte, salvo convenio en contrario".

Esto es, el condueño que vende, todo objeto de la copropiedad, incurre en venta de cosa ajena, por lo que hace a las partes alícuotas que no son de su dominio. Planiol y Ripert (9) nos dicen: "el indivisario que venda la totalidad de la cosa indivisa, sin consentimiento de sus coindivisarios vende una cosa ajena, en cuanto a la porción que corresponda a sus coindivisarios".

En los artículos que a continuación se mencionan, se encuentran las disposiciones que establecen prohibiciones para vender:

El artículo 2269 "ninguno puede vender, sino lo que es de su propiedad".

El 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 tenerse en cuenta lo que se dispone en el Título relativo al Registro Público para los adquirientes de buena fe". En lo que respecta al artículo 2271, prescribe: "El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida".

Por lo anterior se resume, que si bien la venta de cosa ajena es nula, se trata de una nulidad de tipo relativo, ya que permite la compraventa, con el único requisito que se lleve acabo

---

(9). Ob. Cit.; página 47.

antes de que produzca la evicción por parte del legítimo dueño de la cosa vendida porque en este último caso, el vendedor quedaría imposibilitado para poder transmitir la propiedad a su comprador, quedando obligado a resarcirlo de los daños y perjuicios que le hubiere inferido en su caso, de haber procedido con dolo o mala fe.

Por lo que respecta a las disposiciones que establecen prohibiciones para comprar, se encuentran los artículos 2276, 2280 y 2281 del citado ordenamiento y que mencionan: "los Magistrados, los Jueces, el Ministerio Público, los Defensores Oficiales, los Abogados, los Procuradores y los Peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes". No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hayan encargado: I.-los tutores y curadores, II.-los mandatarios, III.-los ejecutores testamentarios y los que fueren en caso de intestado, IV.-los interventores nombrados por el testador o por los herederos, V.-los representantes administradores o interventores en caso de ausencia, VI.-los empleados públicos. "Los peritos y corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta hayan intervenido".

Examinando lo relacionado al artículo 2276, la mayoría de los autores coinciden en que la base o fundamento que se tiene para hacer esas prohibiciones de comprar bienes a esas personas, se piensa que las mismas pueden utilizar su influencia para presionar en alguna forma, a las partes con el objeto, de obtener ciertas ventajas en los juicios en que intervengan por razón de su oficio.

Esto por lo que se refiere a los Magistrados, Jueces, Secretarios, Ministerio Público. Tratándose de los abogados y defensores de oficio, es lógico que se les permita adquirir algún derecho litigioso, sometido a la competencia de los Tribunales, pues se entiende que la intervención de los abogados, en cualquier negocio controvertido, tiene como finalidad poner a su disposición los servicios y conocimientos en favor de su cliente. mas nunca obtener utilidades ajenas a sus funciones como tales, ya que de lo contrario sería deshonesto el que se aprovecharan de la confianza y de la buena fe que en ellos ha depositado su cliente para representarlo en juicio.

La contravención a lo establecido en el artículo 2276 originaría una nulidad absoluta, ya que la prohibición que estipula, es de interés social ya que es una norma de orden público, bien jurídicamente tutelado.

El contenido del artículo 2280, establece que no pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados: I.-los tutores y curadores, II.-los mandatarios, III.-los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, IV.-los interventores nombrados por el testador o por los herederos, V.-los representantes

administradores e interventores en caso de ausencia, VI.-los empleados públicos.

Analizando lo anterior, parece ser que estas prohibiciones, están destinadas a los representantes del vendedor, que no podrán en tal supuesto celebrar el contrato consigo mismos.

Al respecto, Planiol y Ripert (11) sostienen: "Parece que tales personas corren el riesgo de verse colocados entre su interés y su deber; como mandatarios tendrían que tratar de obtener el mayor precio posible, como compradores su interés les reclamaría el precio más bajo. Por ello para evitar toda sospecha y todo riesgo, la ley les prohíbe adjudicarseles".

La nulidad de que habla el precepto 2281, que estipula "los peritos y corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta hayan intervenido ", es relativa y por ende confirmable el acto.

2.3.2.- Objeto, motivo o fin ilícito.- El artículo 1827 del Código Civil vigente, dispone en su fracción II, que el objeto del contrato debe ser lícito, lo mismo que el motivo o fin que induce a contratar a las partes; y el artículo establece "es ilícito el hecho que es contrario a las leyes del orden público, o a las buenas costumbres".

En nuestro caso, el contrato de compraventa será ilícito cuando se contravenga un precepto de interés común, o bien cuando con él y su celebración se altere el orden público o a las buenas costumbres.

Para determinar cuando la compraventa constituye un hecho ilícito y aunque sabemos que no todas las leyes o normas son de la misma jerarquía, se han dividido de la siguiente manera:

- a) Permisivas o Supletorias.
- b) Prohibitivas.
- c) Preceptivas o Imperativas.

"Las Leyes Permisivas o Supletorias son aquellas dictadas con el único fin de determinar los efectos de los contratos, cuando sobre ellos no han expresado su voluntad los contratantes supliendo su silencio y que por lo mismo pueden ser derogadas por los particulares", atinadamente escribe Borja Soriano(12).

Estas leyes establecen una excepción al principio de que los contratos legalmente celebrados deben ser puntualmente cumplidos.

(12).BORJA SORIANO MANUEL: Teoría de las Obligaciones; Sexta Edición; Segundo Volumen; Editorial Porrúa S.A.; México 1970; página 170.

Una ilustración de lo anterior, la tenemos en los artículos 2120 y 2121 del Código vigente.

En efecto, dice el primero de ellos: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato". A su vez el artículo siguiente dice: "Los contratos pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción y aún convenir que ésta no se preste en ningún caso".

Relacionando el contenido de los artículos anteriores, será lícito ir en contra de las leyes permisivas o supletorias, pues inclusive, pueden ser derogadas por la voluntad de los particulares. Otro ejemplo de estas leyes lo podemos encontrar en el artículo 1958 del mismo ordenamiento, en el que se establece: "el plazo se presume establecido en favor del deudor a menos que resulte, de la estipulación o de las circunstancias, que ha sido establecido en favor del acreedor o de las dos partes".

A las Leyes Prohibitivas, Del Vecchio Giorgio(13), las llama normas taxativas y al respecto dice: "las normas taxativas y con respecto a ellas deben decirse que son aquellas que mandan o imperan independientemente de la voluntad de las partes, de manera que no es lícito derogarlas ni absoluta, ni relativamente, en vista al fin determinado que las partes se propongan alcanzar, porque la obtención de este fin está cabalmente disciplinada por la norma misma.

La ley ejercitando una función reguladora de las relaciones sociales, provee a que el arbitrio de los ciudadanos, su desenvolvimiento no se ponga en pugna con el interés de la sociedad y por eso circunscribe su campo dentro de fines determinados restringiendo la voluntad de los contratantes en todas aquellas manifestaciones que perjudiquen o dañen a la convivencia social y a las necesidades e intereses del comercio.

Se tiene así una restricción de la libertad contractual impuesta por la necesidad de salvar el interés colectivo de la preponderancia, de la autonomía privada.

Concluyendo así, que los actos violatorios de éste tipo de leyes no producen efecto jurídico alguno, en base de lo anterior, con el artículo 80. del Código Civil vigente que estipula: "los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

Este artículo se relaciona con el artículo sexto del mismo ordenamiento que a la letra dice: "la voluntad de los particulares no pueden eximir de la observancia de la ley, ni

---

(13). DEL VECCHIO GIORGIO; Filosofía del Derecho; Cuarta. Edición; Editorial UTEHA; México 1946; página 437.

alterarla o modificarla sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros".

Las leyes perceptivas o imperativas son aquellas que se han citado en forma imperativa, por ser su contenido de interés general, por ejemplo los preceptos relativos al estado y capacidad de las personas. El acto celebrado en contravención a este tipo de leyes también constituye un hecho ilícito.

Por orden público Nicolla Coviello(14) establece que: "por orden público aquí puede significarse otra cosa que el interés social, el bien común".

Al referirse "aquí" quiere decir que es aquí en México: ya que el concepto de orden público es algo difícil de determinar en virtud de que es cambiante según la época y lugar, de tal manera que, lo que hoy entendemos por orden público aquí en México, no puede serlo en España.

Por lo que hace a las buenas costumbres Planici Marcel(15), las define como "el conjunto de hábitos, prácticas o inclinaciones observadas por una agrupación humana en un lugar y momento determinado y a las cuales deberá atender el juzgador para sancionar el acto".

Para concluir, la ilicitud, cuando va en contra del interés público o las costumbres, origina la nulidad absoluta, esta es la sanción que la ley impone a esta clase de actos u omisiones.

Miguel Angel Zamorano y Valencia(16), al respecto de la ilicitud escribe: "las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas sino que la conducta referida a esas cosas es la que puede ser lícita o no, según esté acorde o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa". "La conducta de los contratantes será lícita se si establece conforme a lo dispuesto por una norma, o simplemente si no contraviene una disposición de carácter imperativo; y será ilícito si el pacto constituye una contravención a una norma de interés público".

### 2.3.3.-Ausencia de vicios del consentimiento:

El artículo 1795 fracción II, establece, que los contratos pueden ser inválidos por existir vicios en la voluntad de las partes.

---

(14).COVIELLO NICOLLA; Doctrina General del Derecho Civil; Cuarta Edición Italiana; Traducción por Felipe de J. Tena; Editorial UTESA; México 1978; página 14.

(15).Ob.cit; página 314.

(16).ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL. Contratos Civiles, Segunda Edición; Editorial Porrúa S.A; México 1985 página 45.

En los contratos, el consentimiento es un elemento esencial. En todo acto jurídico, es fundamental la voluntad de las partes, y si esa voluntad está viciada, la hacen imperfecta y lo proyectan indebidamente.

Al respecto, Miguel Angel Zamora y Valencia, establece: "en los contratos se requiere que las personas como sujetos de derecho manifiesten un consentimiento exento de vicios, ya que tales circunstancias pueden invalidar el contrato, lo que origina su nulidad y la calificación de esa nulidad, será relativa". (17)

El consentimiento, por lo que hace al contrato de compraventa y en general para todo tipo de contratos, debe ser consentimiento espontáneo, vertido de la libre voluntad de las partes, que su exteriorización no obedezca a ninguna presión física o moral ejercida sobre alguna de las partes o ambas, ya que, además no haya sido por una falsa creencia, ya que de lo contrario se trataría de un consentimiento viciado y como tal, carente de eficacia jurídica. Cuando uno de estos vicios daña al consentimiento, inmediatamente lo suprime, dejando de ser vicio, pasando a ser falta de consentimiento. Corroborando lo anterior, al respecto Ramón Sánchez Meda (18) nos dice: "la presencia de cualquiera de estos vicios puede invalidar el contrato (1795-11) y lo hiere de nulidad relativa (2228)".

El Código Civil en su artículo 1812, habla de los vicios del consentimiento, y al respecto afirma: "el consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia y sorprendido por dolo".

Por lo que los vicios del consentimiento serán:

El error y la violencia a ellos habla que agregar, según el artículo 17 del mismo ordenamiento, la lesión.

El dolo y la mala fe, no se consideran, por sí mismos vicios del consentimiento, sino que son los medios que encaminan el error ya que requieren de la existencia colateral de éste, para producir un vicio, vrg: es una compraventa en la que el vendedor exagera las cualidades de la cosa que pretende vender, y el comprador compra a sabiendas de que esa cosa no posee las cualidades verdaderas de esta, resulta que después de la compraventa no puede pedir el comprador la nulidad del contrato por estar viciado el consentimiento. Ahora bien; ejemplificado de esta manera el mismo caso es como sigue: Una persona dedicada a vender objetos de oro, misma que conoce bien su trabajo, ofrece una pulsera de ese metal, la cual bajo su palabra garantiza que es de 18 kilates y mediante insistentes engaños induce a comprarla, a pesar de que el comprador no esta completamente seguro que sea de ese kilataje, a pesar de haber recurrido a un

---

(17).Ob.Cit:página 45.

(18).Ob.cit.pág. 45

amigo que se supone conoce mejor el oro que él, y este otorga su visto bueno, para comprarla, resulta que la lleva a valuar y le informan que esa pulsera posee un quilataje más bajo del que supuestamente adquirió, y no vale el precio real que pagó por esa joya, no podría pedir en ese caso, la nulidad de la relación contractual verbal de compraventa ya que si bien hubo dolo y mala fe por parte del vendedor, esos mismos elementos lo conducen al error en el que se encontraba al momento de adquirirla.

**El Error.**— De este primer vicio del consentimiento podemos decir que es una falsa concepción de la realidad, una creencia o estimación que no es congruente con la realidad objetiva. Es una desparidad entre las ideas de nuestra mente y lo que percibimos en la vida real.

Coviello Nicolla (19), al respecto dice: " El error que vicia la voluntad, es aquél que como antes se ha dicho, versa no sobre la manifestación de la voluntad, si no sobre su contenido. Consiste en un falso juicio que se forma de una cosa o de un hecho, basado en la ignorancia o incompleto conocimiento de la realidad de la cosa o del hecho, o del principio de derecho que se presupone. Por eso se distingue un error de derecho y un error de hecho. Pero el error que vicia el negocio jurídico y lo hace anulable, es siempre aquel y sólo que ha sido la causa única o siquiera principal del negocio, ya que se trata de un error de derecho o de un error de hecho. Además el error debe ser propio del que resultaría perjudicado por la eficacia de la declaración de la voluntad errónea. Debe ser excusable, esto es, de tal naturaleza, que no habría evitado un hombre dotado de inteligencia media. Y en fin debe ser un error que recaiga en el contenido voluntario del negocio".

Por lo que respecta, a las otras dos clases de error, el Código Civil vigente se refiere a esta en un sólo artículo, pero no hace ninguna distinción, así pues, el numeral 1813, menciona: "El error de derecho o de hecho, inválida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo; o si prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró esté en el falso supuesto que la motivó y por ninguna otra causa".

En relación a lo anterior el error de hecho como el de derecho traen como consecuencia la nulidad del contrato cuando recaen sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan. Es de notarse también que para que el error traiga consigo la nulidad del contrato, no basta su sole presencia si no que es necesario que al celebrarse el contrato se declare ese motivo", se prueba por las circunstancias del mismo

---

(19). COVIELLO NICOLLA; Doctrina General del Derecho Civil, Cuarta Edición Italiana; Traducción por Felipe de J. Tena; Editorial UTEHA, México, 1935, página 428.

contrato que se celebró esté en falso supuesto que lo motivó y por ninguna otra causa". En caso contrario el error en que se haya incurrido será indiferente a la validez del contrato. "Esto quiere decir, dice el maestro Borja Soriano, que en nuestros códigos han tenido cuenta la teoría de la voluntad declarada". (20)

El error en nuestro derecho, como vicio del consentimiento, produce los mismos efectos que la ignorancia. Esta diferencia de aquél en que mientras el error es un falso concepto de la realidad, la ignorancia es un desconocimiento absoluto, total.

Aguiar Anoch D. (21), tiene la siguiente idea, con relación al error, "Como este orden no es producido en la mente humana, el conocimiento que de dicho orden puede adquirir entendimiento, no es ordinariamente pleno y perfecto, sino limitado, mediocre, y circunscrito. Por consiguiente, el hombre se encuentra expuesto a equivocarse, ya sea por una creencia total de conocimiento, ya por un conocimiento imperfecto o equivocado del orden de las cosas".

Hay diferentes clasificaciones del error, por sus efectos jurídicos el error, se divide en: indiferente que es aquél que es inócuo a la validez del acto; el error nulidad; el que es propiamente el que vicia la voluntad, el error dirimente que es aquel en que el Magistrado resuelve la discrepancia de un Tribunal Colegiado cuando existe empate o discordia entre sus miembros, y el error obstáculo que impiden la formación del contrato por obstaculizar la consumación del acuerdo de voluntades o consentimiento.

Esta distinción es importante debido a que los efectos que se producen son diferentes en cada uno de ellos. Por esto mismo se habla de un error obstáculo, cuando la presencia del error es de tal naturaleza que impide que se produzca el nacimiento del acto. Pero cuando el error representa sobre motivos que no sean determinantes de la manifestación de la voluntad, en este caso tenemos lo que doctrinalmente se ha llamado error nulidad.

Otra clasificación que habla del error, como error de aritmética o de cálculo, de hecho; de derecho. Con relación a la primera clase de error, es decir el aritmética o de cálculo, como también se le llama, nuestro Código Civil vigente, dispone en su artículo 1814: "El error de cálculo solo da lugar a que se rectifique".

---

(20). BORJA SORIANO MANUEL; Teoría General de las Obligaciones, Sexta Edición. Segundo Volumen; Editorial Porrúa, S.A. México, 1970, página 249.

(21). AGUIAR ANOCH D. Hechos y Actos Jurídicos en la Doctrina y en la Ley; Tomo II; Tip. Ed; Buenos Aires; 1951-1952, página, 137.

El Dolo para Nicolla Coviello(22) "consiste en el artificio empleado para inducir, y que de hecho ha inducido, a una persona a realizar un negocio jurídico, provocando en ella un error o aprovechándose del error en que se hallaba".

Es decir, se entiende por dolo cualquier sugestión, maquinación o artificio que se emplea para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes. Para que pueda hablarse de dolo es necesario, que las sugestiones, maquinaciones o artificios sean de tal naturaleza que efectivamente confundan a la persona hasta el grado de orillarla a actuar equivocadamente, sin apego a la realidad. Para que el dolo produzca la nulidad del contrato, es preciso que sea determinante, esto es, debe probarse que sin él, el contrato no se realizaría. Por eso, deben tomarse en consideración solamente las sugestiones y artificios anteriores y acompañadas a la formación del contrato. El dolo posterior tendrá sus consecuencias, pero sin perjuicio de la validez del contrato.

Existen dos clases de dolo; bueno y malo. El dolo bueno, se presenta por ejemplo: cuando un comerciante, con el afán de vender exagera las cualidades de la cosa que vende.

"Las azañas que se emplean, la elocuencia que se despliega para exagerar las buenas cualidades de una mercancía, y todos los ingeniosos expedientes que se despliegan del moderno reclame, no constituye dolo, dice Coviello. Es necesario que el artificio, vaya exclusivamente encaminado a engañar a una persona o hacer que perdure en el error en que se encuentra, ya sea además adecuado para producir el engaño, pero hay que juzgar la aptitud teniendo en cuenta las circunstancias de hecho y las condiciones de edad, de sexo y de cultura del engaño".(23)

Esta clase de dolo no es determinante de la voluntad y en consecuencia no anula el contrato en el que concurran. El dolo malo, es el engaño intencional producido bajo una falsa apariencia que se ejerce sobre uno de los contratantes, determinándolo a contratar. Esta clase de dolo sí produce la nulidad del acto.

El dolo malo puede ser de dos clases; principal e incidental.

El dolo principal es aquél que ejerce una influencia decisiva en la voluntad de uno de los contratantes y el cual precisamente impedido por ese vicio del consentimiento, se anima a contratar. El dolo incidental es aquél en que hay una exageración de las cualidades del objeto motivo del contrato, pero que en realidad no es determinable en la voluntad de los contratantes para celebrar el contrato, es decir, ésta clase de dolo no llega a videntar la voluntad. El dolo puede provenir no solamente de uno

---

(22).Ob.;Cit.;página 436.

(23).Ob.cit;página 437.

de los contratantes, sino también de un tercero. Sin embargo, para que pueda invocarse el dolo como causa de nulidad del contrato, "es necesario en los contratos que el dolo provenga de la otra parte; si se emplea por un tercero, podrá invocarse el error, en su caso; no el dolo, salvo que la otra parte que se ha aprovechado de él, lo haya conocido". (24)

Y la mala fe es la disimulación del error de uno de los contratantes, y que es conocido.

Hay violencia cuando el consentimiento se exterioriza bajo la amenaza de un sufrimiento actual o por temor de un sufrimiento futuro, en efecto, el artículo 1819 del Código Civil vigente nos dice: "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que imparten peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

Por el contenido del anterior artículo, se deduce que la violencia puede ser de dos clases: física o moral. Es física, por ejemplo, cuando para obtener el consentimiento de uno de los contratantes emplea la fuerza material, esta clase de violencia puede tener por finalidad obligar por la fuerza a uno de los contratantes a fin de que preste su consentimiento para celebrar determinado contrato..

La violencia moral es la amenaza de un mal, que infundiendo temor en el ánimo de una persona, la induce a realizar un negocio jurídico que de otra suerte no habría realizado.

La existencia de la violencia moral, es necesario que la amenaza sea grave e injusta.

"La amenaza es grave cuando el mal es de tal índole, que produce serio temor en una persona sensata, esto es, en una persona que es de ánimo heroico, ni tampoco pusilánime, sino dotado de naturaleza común y ordinaria, al decir de Coviello.

La lesión es también causa de nulidad del contrato, algunos autores consideran que la lesión es un vicio del consentimiento; otros por el contrario, no le dan ese carácter y consideran que solamente constituye una inmoralidad en el contrato. Nuestro Código de la Materia se refiere a la lesión en capítulo diverso al destinado a los vicios del consentimiento.

La lesión es el perjuicio que un contratante experimenta, cuando en un contrato comutativo no recibe de la otra parte un valor igual al que debería recibir. Este perjuicio nace, pues, de la desigualdad de los valores, y el daño que causa parece un atentado a la idea de justicia.

---

(24). Ibidem. página 437.

En efecto, el artículo 17 del Código Civil vigente establece: "cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notaría inexperiencia o extrema miseria de otro obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente proporcionado a lo que él por su parte se obliga el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños o perjuicios.

El derecho concedido en este artículo dura un año.

El legislador es bastante explícito sobre las razones que tuvo en consideración para dar cabida a la lesión dentro del Código, ya en la exposición de motivos de la Comisión Redactora se asienta: "La necesidad de cuidar la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el estado intervenga para regular las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término al no mucho triunfante principio de que la voluntad de las partes es la Suprema Ley de los contratos. En nombre de la libertad de contratación, han sido inicuaamente explotadas las clases humildes, y con una declaración teórica de igualdad que quizá borra las diferencias de la naturaleza, la educación; una desigual distribución de la riqueza, etc, mantiene entre los componentes de la sociedad".

**2.3.4.- LA FORMA.** En las formalidades preescritas por la ley, recordemos, que la compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. En el artículo 2316 del Código Civil vigente se establece "que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna, sino cuando se cae en un inmueble". Este artículo nos da la pauta para afirmar que el contrato de compraventa será consensual cuando su objeto lo constituya un bien mueble. Sin embargo esta regla, tiene las siguientes excepciones:

1.- Cuando las partes contratantes convienen en que para el perfeccionamiento de la compraventa de muebles debe de reducirse a escritura pública o privada, o cualquier otra modalidad.

2.- Cuando la compraventa tenga por objeto títulos de crédito pues a pesar de que estos, son cosas muebles el contrato es real en oposición a consensual, ya que para que se perfeccione la compraventa, en este caso, se necesita que se haga entrega material del título vendido.

3.- Cuando la compraventa funciona como si fuera un contrato real. Esto acontece en las situaciones previstas en los artículos del Código Civil que al respecto dicen, "si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente": el segundo artículo de los mencionados sigue diciendo "si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta

primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la fecha al que se halle en posesión de la cosa".

Y siempre será formal cuando tenga por objeto un bien inmueble. La forma del contrato podrá ser un instrumento privado que firmará el vendedor y el comprador ante dos testigos, o bien un instrumento público, según el valor del objeto materia de la compraventa, en relación al artículo 2317 del Código Civil en vigor que dice: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados. Hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifican ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

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

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorgan con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los Notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo".

La inobservancia de la forma que requiere la ley en las operaciones de la compraventa, origina la nulidad del contrato, según lo establece el artículo 2228 del Código de la materia. "La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad, de cualquiera de los autores, produce la nulidad relativa del mismo".

## 2.4.-ANÁLISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL

	/	
		Bilateral
		Oneroso
		Commutativo
Contrato de		Principal
Compraventa	-	Aleatorio (ocasionalmete)
		Instantáneo
		Consensual
		Traslativo de Propiedad
		De Adhesión (ocasionalmente).
	\	

**Bilateral.**- Ya que engendra derechos y obligaciones para ambas partes, para el vendedor el derecho de recibir el precio y la obligación de transmitir el dominio de la cosa; para el comprador el derecho de adquirir la propiedad y la obligación de pagar el precio.

**Oneroso.**- Porque establece provechos y gravámenes también recíprocos.

**Commutativo.**- Por cuanto a las prestaciones que son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato; salvo la compra de esperanza que tiene al carácter de aleatoria.

**Principal.**- Es decir; existe por sí sólo, no depende de otro contrato; en esto se distingue el contrato principal del accesorio. Esto es, que es un contrato modelo ya que por sus efectos y a través de un proceso de generalización ha servido de base sus principios generales para los demás contratos bilaterales, onerosos y comutativos y aún en materia de obligaciones.

**Aleatorio.**- Ocasionalmente cuando se trata de una compraventa de esperanza, es decir, que se adquieren los frutos de una cosa corriendo al comprador el riesgo de que no existan pero pagando siempre el precio independientemente de que los frutos no lleguen a existir.

**Instantáneo.**- O también llamado de Tracto Sucesivo; es decir pueden realizarse las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es al contado, o puede pagarse el precio de ambos en cuyo caso, la compraventa es una operación de Tracto sucesivo.

**Consensual.**- En oposición al real, quiere decir que la compraventa existe antes de la entrega de la cosa, la cual no es un elemento constitutivo del mismo; en cambio en los contratos reales, la entrega de la cosa es un elemento necesario para su formación.

Es un contrato consensual para muebles y formal, para inmuebles.

En materia de bienes muebles no se requiere formalidad alguna para la validez del consentimiento, es decir, se aceptan las distintas formas de manifestar la voluntad entera del consentimiento tácito o expreso. El consentimiento se acepta que por hecho indubitable la compraventa de bienes muebles se forme y constituya generalmente en aquellos casos en que se toma la cosa y deposita el precio.

En cuanto al consentimiento expreso, se acepta que la compraventa puede celebrarse por señas, verbalmente o por escrito si así se prefiere; sin que sea menester esta formalidad para los bienes muebles. Pero si la operación es sobre un bien inmueble y su precio es de más de treita mil pesos según avalúo bancario, entonces si debe celebrarse el contrato por escrito.

Traslativo de Propiedad.- Ya que al momento de perfeccionarse, se transfiere al adquirente la propiedad de la cosa que ha adquirido, para convertirse éste en dueño de los derechos o cosa enajenada, por el enajenamiento.

De Adhesión.- Ocasionalmente, al referirse a las compras que se hacen en las llamadas tiendas de autoservicio en grandes almacenes o por distribuciones automáticas (refrescos, cigarrros, etc).

Generalmente también cabe mencionar que es un contrato de ejecución instantánea; pero también en ocasiones de ejecución diferida cuenta a plazo o de ejecución escalada (venta en abonos).

Obligaciones que impone el contrato de compraventa.

Obligaciones de los contratantes.- El contrato de compraventa es de carácter bilateral, por consiguiente, impone obligaciones al vendedor y al comprador.

Las obligaciones del vendedor son:

- 1.- Conservar la cosa hasta el momento de entregarla, materialmente.
- 2.- Entregar la cosa.
- 3.- Transmitir la propiedad de la cosa.
- 4.-Garantizar por la evicción.
- 5.-Garantizar por los vicios ocultos de la cosa.
- 6.-Garantizar una posesión pacífica.

## 7.-Garantizar por el hecho personal.

Conservar la cosa hasta el momento de entregarla materialmente. La obligación de cuidar o custodiar la cosa, se encuentra reconocida en los artículos 2284 y 2292 del Código Civil actual que nos dicen; el primero de éstos, en su último párrafo "desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder tendrá los derechos y obligaciones de un depositario". Y el artículo siguiente, menciona "si el comprador se constituyó en mora de recibir, el vendedor quedará descargado del cuidado ordinal de conservar la cosa solamente será responsable del dolo o de la culpa grave.

De lo anterior, cuando el comprador no recibe la cosa por incurrir en mora, el vendedor quedará descargado de su obligación ordinaria de conservarla sólo se convierte en depositario de la misma, es decir surge en estos momentos:

a) Hasta antes de la fecha señalada para la entrega. El vendedor tiene entonces el cuidado ordinario de conservar la cosa, y ese cuidado ordinario debe entenderse, según nuestra tradición y la romana, como considerando al vendedor como el buen padre de familia con diligencia media y siendo responsable de la culpa leve y de la grave.

b) El segundo momento será cuando llegue el plazo de la entrega. Si el comprador no recibe la cosa o no la puede recibir el vendedor ya no está obligado a custodiarla según este cuidado ordinario. El vendedor es su depositario gratuito y sólo responderá de la culpa grave cuando no tenga diligencia toda persona debe tener el cuidado de las cosas.

Por último, por tratarse de igual manera a los deberes de un depositario, el vendedor se verá obligado a efectuar todo lo necesario para la conservación material de la cosa vendida, sino también lo conducente o la conservación jurídica de la misma o del derecho vendido, se pone el vendedor de los menoscabos, daños y perjuicios que sufrieren por su malicia o negligencia, presumiendo que la pérdida o deterioro que sufra la cosa por culpa del mismo vendedor salvo pruebe en contrario.

Entregar la cosa.- Nuestro Código establece tres formas: la real, la jurídica y la virtual, como según lo establece el artículo 2284. La entrega real es aquella que se hace materialmente poniendo en posesión efectiva al comprador.

"La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida o en la entrega del título si se trata de un derecho".(26)

---

(26).SANCHEZ MEDAL RAMON; Ob. Cit. página 14.

La entrega jurídica es la que, sin ser real, la ley considera como si se hubiera entregado la cosa. "La entrega jurídica, cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador". (27)

La entrega virtual o ficta, es aquella en que el comprador se da por recibido de la cosa antes de que materialmente se le hubiese entregado. "La virtual que tiene lugar cuando el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, pudiendo considerarse también como entrega virtual de un derecho incorpóreo, el hecho de que el comprador haga uso con tal derecho con la conformidad del vendedor". (28)

La entrega de la cosa se hará en el plazo pactado o sino se ha señalado éste el Código Civil establece que será exigible 30 días después de la interpelación judicial o extrajudicial.

La exactitud en cuanto al lugar significa, que la cosa debe ser entregada en el lugar convenido en aquel en donde se hallaba en el momento de la celebración del contrato.

En cuanto a la competencia de los jueces en el caso de incumplimiento en el contrato se establece: Por lo que se refiere a las acciones personales, el principio de que es competente el juez del domicilio del demandado, tratándose de bienes muebles.

Los gastos se harán como dice el artículo 2285 "Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación, de cargo del comprador, salvo convenio en contrario".

Por otra parte el vendedor no está obligado a recibir una cosa distinta, aún cuando sea de menor calidad, y si no se establece esa calidad de la cosa, el vendedor deberá entregar una cosa de mediana calidad. No sólo se entrega lo principal sino lo accesorio, es decir, todos los frutos y productos de la cosa pertenecen al comprador, desde la fecha de la venta.

Transmitir la propiedad de la cosa.- A transmitir la propiedad del derecho en cuestión, al comprador.

Casi siempre la transmisión opera simultáneamente a la celebración del contrato.

"Aunque la transmisión de propiedad se produce por efecto mismo del contrato entre las partes, sin embargo para que tal transmisión sobre bienes inmuebles produzca efectos contra terceros es menester, a demás, la inscripción de la venta en el Registro Público de la Propiedad (3042-1 y 3007 Cód. Civil y Art.159-III Ley de Quiebras y S.P.).

---

(27). (28). SANCHEZ MEDAL RAMON; Ob. Cit. página 14.

"Esta transmisión de la cosa vendida, puede hacerse en favor de un tercero que intervenga en el mismo contrato, cuando así lo hayan convenido las partes, o bien en favor de un tercero que designará después el comprador, cuando se inserta en la venta la cláusula "pro amico eligendo" o "por persona a nombrar". (29)

Garantizar por la evicción.- Existe la evicción, cuando alguien es privado total o parcialmente de una cosa por virtud de un derecho de tercero reconocido en sentencia ejecutoriada y anterior a la enajenación. Consiste en la obligación de saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida.

Si el que enajenò hubiera procedido de buena fè, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

- a) El precio íntegro que recibió por la cosa.
- b) Los gastos causados en el contrato si fueren satisfechos por el adquirente.
- c) Los causados en pleito de evicción y en saneamiento.

Si el vendedor que enajena hubiera procedido de mala fè, tendrá las obligaciones anteriores, con las siguientes condiciones o gravámenes:

- a) Devolverà a elección del adquirente, el precio de la cosa que tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción.
- b) Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa.
- c) Pagarà los daños y perjuicios.

La evicción es total si la sentencia firme declara propietario al tercero sobre la cosa vendida; pero la evicción parcial existe no sólo cuando la pérdida por sentencia firme recaiga únicamente sobre una parte de la cosa vendida, estaba ya gravada sobre una parte del contrato.

Garantizar por los vicios ocultos de la cosa.- Garantía contemplada en la fracción II del artículo 2283 del Código Civil, siendo estos vicios aquellos defectos que no se manifiesten en la cosa que se vende antes del contrato, que perturben la función de esa cosa para el uso o los usos destinados o que disminuyan de tal manera esos usos, que de haberlos conocido el comprador, no hubiera hecho la compra o hubiera pagado menos precio por ella, en la inteligencia de que el vendedor no responde ni de los defectos manifiestos o que están a la vista, ni tampoco aún de

---

(29) SANCHEZ MEDAL RAMON; Ob. Cit. pagina 14.

aquellos ocultos, pero de los que el comprador estuvo de aptitud de tener conocimiento por ser él un perito que por razón de su oficio o profesión pudo fácilmente descubrirlos, lo anterior claramente descrito en los artículos 2142 y 2143 del Código de la materia.

Cuatro son los requisitos que deben tener estos vicios ó defectos para engendrar responsabilidad a cargo del vendedor:

- 1.- Que sean ocultos o no manifiestos.
- 2.- Que los ignore el comprador.
- 3.- Que perjudiquen la utilidad propia de la cosa.
- 4.- Que sean anteriores a la venta.

Según el artículo 2144 del Código de la materia, la responsabilidad del vendedor se traduce en estos casos en el derecho alternativo para el comprador, bien sea para solicitar la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o bien para obtener la reducción proporcional en el precio, fijada a juicio de peritos, derechos que constituyen las llamadas acción redhibitoria y la acción "quanti minoris".

Garantizar una posesión pacífica.- Es decir responder de los actos jurídicos de terceros que afecten en la posesión. Obliga al vendedor a responder de las perturbaciones que por actos jurídicos anteriores a la venta sufriera el comprador, es decir, el vendedor tiene la obligación de garantizar una posesión pacífica contra los actos jurídicos que se traduzcan o manifiesten una perturbación o despojo de la cosa vendida y cuyos actos jurídicos hayan tenido su origen con fecha anterior o simultánea a la venta.

Garantizar por el hecho personal.- Es la obligación del vendedor de abstenerse de toda clase de perturbaciones de hecho o derecho que en alguna forma menoscaben o alteren la posesión del comprador sobre la cosa, ya que todos estos actos serían notoriamente contrarios a la buena fe que debe presidir la celebración y ejecución de todo contrato.

Las Obligaciones del Comprador son:

- a) Pagar el precio.
- b) Recibir la cosa.

El artículo 2263, habla en relación a los gastos de escritura, que se pagarán por mitad, así como los de registro, a falta de convenio en contrario, no es propiamente una obligación exclusiva a cargo del comprador, sino que se trata de una

obligación común a cargo del comprador y del vendedor por partes iguales.

En igual forma algunas contribuciones tributarias no son obligaciones directamente derivadas del contrato civil, sino exclusivamente de las Leyes Fiscales.

**Pagar el precio.**- El precio convenido, deberá pagarse en moneda nacional del curso corriente al momento de hacer el pago. Deberá pagarse en el tiempo, lugar y forma convenido.

En lo que se refiere al tiempo, como se trata de una obligación de dar, si no hay convenio se sobreentiende que es al contado. El comprador no está obligado a entregar el precio sino se le entrega la cosa y debe en consecuencia retenerlo.

Por regla general no deben pagarse intereses sobre el precio, no solo en las compraventas al contado ni tampoco en las ventas a plazos, aunque entre tanto perciba el comprador los frutos de la cosa, pues se presume que se tomó en consideración dicho plazo para aumentar el precio de la venta, como lo estipula el artículo 2297.

**Recibir la cosa.**- Esta obligación se encuentra establecida en el artículo 2292 de nuestro Código vigente de la materia, que dice que cuando el comprador incurra en mora de recibir, abonará el vendedor el alquiler de las bodegas o vasijas en donde se contenga lo vendido, es decir, que no existe la obligación del comprador de recibir la cosa, y por lo tanto, no existe la acción rescisoria del contrato, ni menos una resolución de pleno derecho. Pero si en el contrato se estipula la rescisión de inmediato a través del pacto comisorio, que significa que si el comprador no recoge oportunamente la cosa, el vendedor puede resolver en forma automática sin necesidad de acudir a la autoridad judicial y exponerse a la tardanza del juicio. Es decir la consecuencia jurídica ya no es rescindir el contrato sino descargar al vendedor del cuidado ordinario de conservar la cosa como buen padre de familia y convertirlo en depositario que sólo responde de la culpa grave. Son tres ejemplos de lo anterior que nos ilustra Ramón Sánchez Medel(22). "Por ejemplo, si a un vendedor de cierto número de cabezas de ganado, no le recibe el comprador oportunamente dichos animales, no sería justo obligar a dicho vendedor a esperar los años que dure un litigio y tener que sostener los animales, y alquilar los potreros adecuados durante todo ese tiempo, aunque a la postre tuviera derecho a reclamar el reembolso de tales erogaciones. Otro ejemplo más: A un vendedor de determinado número de kilos de carne fresca, no se le puede llevar a una cámara de refrigeración dichas carnes, para esperar la duración del litigio por virtud del cual se le pague por el comprador el importe de los alquileres de dichas cámaras de refrigeración. Si el dueño de un predio vende los materiales de demolición de la casa que estuvo edificada en tal predio, y tiene necesidad de éste para levantar una nueva construcción y está

---

(22). Ob. Cit.; página 150.

puede obligarse a que continúe con la guarda de ellos y tenga como única salida posible enzarzarse en un litigio para cobrar el alquiler del terreno al comprador por el tiempo en que éste permaneció sin retirarlos".

Enzarzar: " Enredar a algunos entre sí, sembrando disensiones y discordias. Meterse en negocios arduos y de difícil salida. Pelearse, reñir"(31).

### 3.-LA VENTA JUDICIAL

**3.1.-Concepto.-** Es la venta pública que realiza la autoridad judicial respecto de bienes muebles o inmuebles, mediante un sistema de precio fijo o variable y puja de las personas interesadas.

Es aquella que se realiza con la intervención de los Tribunales con el objeto, entre otros, de realizar la partición de una herencia, resolver una copropiedad, una indivisión de bienes, obtener el cumplimiento forzado de una obligación mediante el remate de los bienes del deudor, aplicándose el producto de su venta al pago de ella.

#### 3.2.-Aspecto Procesal de la Venta Judicial.

**3.2.1.-Subasta.-** Esta palabra proviene del latín "subhasta" que significa "bajo la lanza", ya que en Roma las ventas públicas se realizaban al amparo de la lanza, símbolo del poder militar y de la autoridad del Estado.

Actualmente significa toda venta pública que se hace por orden y por intervención de la autoridad judicial o administrativa, ya sea de bienes muebles o de inmuebles, aunque de los primeros es más propio usar la palabra "almoneda".

Existen estos tipos de subasta:

- 1.- La de propuesta firme.
- 2.- La de propuesta gradual.

En la propuesta firme, la propuesta va a ser una, y las respuestas son varias, en la propuesta gradual es lo contrario, y por tanto son varias las propuestas y una la respuesta.

Esta diferencia es más clara con el ejemplo que sigue: Podemos subastar una cosa entre varios aspirantes a su adquisición o bien, ofreciéndola a un precio máximo y después, paulatinamente, mediante propuesta sucesiva rebajarlo hasta que una propuesta sea aceptada, o bien proponiéndole un precio mínimo y dejando que cada uno de los aspirantes que ofrezca el precio

---

(31) JUAN PALOMAR DE MIGUEL; Diccionario para Juristas. Primera Edición; Ediciones Mayo S de R.L.; México 1981; página 531.

que esté dispuesto a pagar por ello. A su vez, la propuesta del precio puede contener o no la completa determinación de las condiciones del contrato, y entre otras la del precio; en el segundo caso, en cambio, es propuesta de celebrar el contrato en las condiciones y, especialmente conforme al precio determinado por la respuesta más ventajosa y siempre que no pujan por bajo de un cierto límite.

Las dos figuras podemos designarlas con los nombres de subasta libre y vinculada, según que el promovente sea el contratante que debe percibir o que debe pagar el precio, las subastas con propuesta firme será ascendente o alza, o descendente o a la baja. Una diferencia se refiere al mecanismo de las propuestas firmes, puede suceder que de cada uno de ellos sea llamado a dar su cuenta, una respuesta sola en la que, como es natural, si quiere obtener para sí el contrato, se verá impedido a ofrecer mejores condiciones posibles (oferta única); o bien se permite a cada uno modificar y como es natural, mejorar su oferta como consecuencia de las ofertas ajenas y es ahí que los dos sistemas se pueden designar con los nombres de subasta con oferta secreta o con oferta pública.

**TITULO ENDOSATARIO EN PROCURACION. ESTA FACULTADO PARA REPRESENTAR AL ENDOSANTE EN LA SUBASTA.**

**TEXTO** EL ARTICULO 35 DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, DISPONE QUE EL ENDOSATARIO EN PROCURACION TIENE FACULTADES PARA CORRER EL DOCUMENTO, JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE, Y TIENE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE UN MANDATARIO. AHORA BIEN, EL COBRO JUDICIAL NO SE LOGRA CON EL SOLO DICTADO DE UNA SENTENCIA CONDENATORIA, SINO QUE, EN LA GENERALIDAD DE LOS CASOS, ES MENESTER SU EJECUCION FORZOSA, QUE CONSISTE EN LA VENTA, EN SUBASTA PUBLICA, DEL BIEN EMBARGADO. POR TANTO, EL LOGICO INFERIR QUE EL ENDOSATARIO EN PROCURACION TIENE PODER BASTANTE PARA REPRESENTAR AL ACREEDOR EN DICHA VENTA Y EJERCER LOS DERECHOS QUE A ESTA PERSONA LE CONFIERE LA LEY. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL EL TERCER CIRCUITO (TC031037 CIV).

**PRECEDE/REFERENCE**

REVISION PRINCIPAL 42/86. LEON JORGE Y GUILLERMO SIGNORET PEREZ. 22 DE SEPTIEMBRE DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: CARLOS ARTURO GONZALEZ ZAFATE. SECRETARIA: OLIVIA ESCUDERO CONTRERAS.

"El contrato celebrado mediante subasta nada más esas características, además de la propuesta y de la aceptación, una

tercera fase, a la que se le da el nombre de adjudicación, y de allí que el contrato celebrado mediante subasta no conste sólo de la propuesta y de la aceptación conjuntamente combinadas, sino de otra declaración que consiste en el aceptación de la existencia frente a las propuestas: de una aceptación y por lo mismo de las declaraciones necesarias para integrar el contrato".(1)

**3.2.2.-Convocatoria y Notificación.-** El artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos dice que "hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública subasta, anunciándose por medio de edictos que se fijarán por dos veces en los tableros de avisos de juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo mediar entre una y otra publicación siete días hábiles y, entre la última y la fecha del remate, igual plazo. Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta y dos días el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, se insertarán además los edictos, en un periódico de información. A petición de cualquiera de las partes y a su costa el juez puede usar a demás de los dichos, algún otro medio de publicidad para convocar postores".

Si aparece que alguna de estas autoridades o medios de publicidad a que hace referencia el artículo anterior, no se dió cumplimiento a lo ordenado en éste, quiere decir que no se entiende como satisfecho éste requisito por lo tanto en un caso de esa naturaleza, debe estimarse que se ha incurrido en violación a las garantías que consagra el artículo 14 Constitucional.

Al hablar de publicidad éste artículo 570, el legislador considera que es un requisito indispensable en toda venta judicial en beneficio del acreedor y deudor, y al dictarse el auto probatorio de remate, el juez titular puede ver si se llenó y se cumplió enteramente con éste requisito.

En el caso de que los bienes se encuentren en lugares lejanos, y no existieran periódicos o periódicos diarios de información por lo cual sería imposible cumplir con el plazo de los siete días, lo práctico es pedir al juez exhortante que faculte al juez exhortado para que éste último señale el periódico en que se hagan las publicaciones de mayor circulación en la localidad. La ley no considera inhábil el día domingo, pues no dice nada al respecto, incluso éste día podría ser de más beneficio para la convocatoria de postores.

Y por último, otros medios de publicidad pueden ser a través de la radio, revistas y televisión, aunque esto no sea muy usual.

---

(1) PALLARES EDUARDO; Diccionario de Derecho Procesal Civil, Edición V corregida y aumentada, Editorial Porrúa S.A México 1966; página 624.

El artículo 572 del Código de la materia nos habla de que "si el bien o los bienes raíces estuvieren situados en lugares distintos al del juicio, en todos ellos se publicaran los edictos en los sitios de costumbre y en las puertas de los juzgados respectivos. En el caso a que éste artículo se refiere, se ampliará el término de los edictos, concediéndole un día más por cada doscientos kilómetros o por una fracción que exceda de la mitad, y se calculará para designarlo la distancia mayor a que se hallen los bienes. Puede el juez usar, además de los dichos, algún otro medio para llamar postores".

Cuando éste artículo se refiere a que "se concede un día más por cada doscientos kilómetros o por una fracción que exceda de la mitad, ordenando que se calculará para designarlo, la distancia mayor a que se hallen los bienes", se debe interpretar correctamente, ya que no se trata de que el plazo entre edicto y edicto se amplie en día por cada doscientos kilómetros de distancia, es decir que si el bien se encuentra en Queretaro, debe hacerse una publicación y la otra diez días después.

Es decir se interpretará en el sentido de que no se verificará la subasta antes del plazo ampliado para que puedan concurrir los postores a la capital de la República.

Por otra parte, el artículo 569 del Código de Procedimientos del Distrito, señala que "el avalúo se practicará de acuerdo con las reglas establecidas para la prueba pericial. Si fuere más de dos peritos evaluadores no habrá necesidad de nombrar un tercero en discordia", así mismo el artículo 1256 del Código de Comercio señala que "cuando el juicio pericial tuviere por objeto el avalúo de alguna cosa, pueden las partes asistir a la diligencia respectiva, a cuyo efecto el juez señalará el día y hora, si lo pidiere alguna de ellas", por lo que si de autos no consta que las partes no hubieren solicitado ese señalamiento, y si además el avalúo que sirvió de base para el remate fue pronunciado por el perito del demandado, designado en rebeldía del mismo, no pueda existir violación alguna del precepto citado, ya que en éste caso, no hay necesidad de que los peritos de las partes practiquen juntos la diligencia de avalúo toda vez que el Código de Comercio reglamenta, de manera expresa, ésta diligencia y si se ha confirmado el actor con el dictamen rendido por el perito del demandado, resulta inútil la designación de un perito tercero en discordia, e improcedente el señalamiento del día para tal diligencia, cuando las dos partes se manifiestan acordes en el precio.

Para valorar un bien en juicio, es necesario la intervención de peritos que son aquellas personas expertas en alguna materia y que poseen los conocimientos necesarios adquiridos por preparación académica para designarle valor o precio a los bienes, basándose en el estado que se encuentre, el destino por el uso, el valor comercial actual etc, ahora bien, cada parte en el juicio, tiene derecho a nombrar su perito propio, claro está con cédula profesional que lo demuestre y cada uno por separado

rinde su dictamen, pero cuando una de las partes no designa perito el juez señala uno por rebeldía de la parte que no lo hizo, efectuando avalúo y rindiendo dictamen, si éste resultara dispar el órgano jurisdiccional nombrará un tercero en discordia que al emitir su dictamen deberá coincidir no exactamente igual sino simplemente coincidir con alguno de los dictámenes anteriores para poder decidir cual dictamen pericial es el que prevalecerá, pero si el actor se conforma con el dictamen rendido por el perito del demandado, ya no es necesario la designación de un perito tercero en discordia y por lo consiguiente sale sobrando el señalamiento de día y hora para la audiencia, si las partes ya no se encuentran en contraversión por el precio del objeto valuado.

La facultad de recibir pruebas que concede a los Tribunales el artículo 279 del Código de Procedimientos Civiles, tiene por limitación el no lesionar los derechos de las partes, de donde se desprende que la integración de un certificado de gravámenes deficiente, que debió ser compuesto en el momento de la almoneda, lesiona el derecho del demandado, ya que tiende a convalidar la falta de observancia de los artículos 566 y 567 del citado Código, sin que obste para ello, que el certificado complementario, no cause gravamen diverso del existente, pues los preceptos que norman las almonedas, son de orden público y deben observarse estrictamente, ya que tienden a proteger no sólo a los postores sino también a los deudores y, en general, a todos los interesados.

El artículo 461 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito, ordena que "agotado el procedimiento debe decidir los derechos controvertidos. De resultar probada la acción la sentencia decretará que ha lugar a hacer trance y remate de los bienes embargados y con el producto, pago al acreedor", y el artículo 486 establece "Agotado el procedimiento, si resulta probada la acción, al decir los derechos controvertidos, la sentencia decretará el remate de los bienes hipotecados".

**TITULO REMATE DE FINCA HIPOTECADA. PROCEDENCIA DE NUEVO AVALUO AUGUE SE HAYA FIJADO PRECIO.**

**TEXTO EN EL PROCEDIMIENTO DE REMATE DE UNA FINCA HIPOTECADA, EN CUYO CONTRATO BASE LAS PARTES ESTABLECEN CIERTO PRECIO PARA EL CASO DE VENTA JUDICIAL, SIN COVENIO EXPRESO SOBRE LA ADJUDICACION AL ACREEEDOR. SI RESULTA APLICABLE LA DISPOSICION CONSIGNADA EN EL ARTICULO 511 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, RELATIVA A QUE PROCEDE EL AVALUO DEL BIEN, CUANDO EN EL TRASCURSO DEL TIEMPO O POR MEJORAS HUBIERE VARIADO SU PRECIO, EN EFECTO, LA DISPOSICION EN COMENTO ESTABLECE EN**

PRIMER LUGAR LA NECESIDAD DE QUE LOS BIENES EMBARGADOS SE VALUEN ANTES DE QUE FRECEDA A SU VENTA EN ALMONEDA PUBLICA, EN LOS TERMINOS PREVENIDOS POR EL PROPIO ORDENAMIENTO PROCESAL; EN SEGUNDO LUGAR DISPONE QUE NO ES NECESARIO ESE AVALUO CUANDO EL PRECIO CONSTE EN INSTRUMENTO PUBLICO, SE HAYA FIJADO POR CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS O SE DETERMINE POR OTROS MEDIOS, SEGUN LAS ESTIPULACIONES DEL CONTRATO, Y EN SEGUNDA EN EL PROPIO PARRAFO, SEPARANDO UNICAMENTE POR UNA COMA, AGREGA "...A MENOS QUE EN EL CURSO DEL TIEMPO, O POR MEJORAS, HUBIERE VARIADO EL PRECIO". DE LO ANTERIOR SE ADVIERTE QUE POR REGLA GENERAL SE REQUIERE EL AVALUO DE LOS BIENES PARA SACARLOS A REMATE; POR EXCEPCION, NO SE REQUIERE ESE AVALUO CUANDO EXISTE YA UNA BASE FIJADA POR LAS PARTES PARA ESA VENTA; SIN EMBARGO, LA EXCEPCION NO OPERA CUANDO EL PRECIO DEL BIEN HA VARIADO POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO O POR MEJORAS, DESDE QUE SE ESTIPULO POR LAS PARTES HASTA CUANDO SE PRETENDE REMATAR, CASOS EN LOS CUALES SIGUE VIGENTE LA REGLA GENERAL QUE DETERMINA LA NECESIDAD DEL PREVIO AVALUO POR LOS MEDIOS QUE FIJA LA LEY. POR TANTO, CUANDO EN UN PROCEDIMIENTO DE REMATE SE ENCUENTRE QUE EL CASO SE ENCUADRA EN ESA HIPOTESIS LEGAL QUE PREVEE LA VARIACION EN EL PRECIO EL JUEZ DEBE ORDENAR EL AVALUO, NO ORSTA A LO ANTERIOR, LO PRECEPTUADO EN EL ARTICULO 597 COMPRENDIDO EN LA SECCION TERCERA DEL CAPITULO V, TITULO VII, DEL CODIGO MENCIONADO, EN CUYA SECCION PRIMERA SE ENCUENTRA TAMBIEN EL ARTICULO 511. PUES SI BIEN ES CIERTO QUE EN EL CITADO ARTICULO 597 NO SE DISPONE DIRECTAMENTE QUE ANTE LAS VARIACIONES DEL PRECIO DE LA FINCA HIPOTECADA, POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO O POR MEJORAS, PROCEDA A HACER NUEVO AVALUO DE LA MISMA PARA SACARLA A REMATE, SINO QUE SENALA EXPRESAMENTE QUE, "SI EN EL CONTRATO SE HA FIJADO PRECIO A LA FINCA HIPOTECADA SIN CONVENIO EXPRESO SOBRE LA ADJUDICACION AL ACREEDOR, NO SE HARA NUEVO AVALUO Y EL PRECIO SENALADO SERA EL QUE SIRVA DE BASE PARA EL REMATE", TAMBIEN ES VERDAD QUE LO DISPUESTO EN EL ARTI-

CULO 511 ES UNA REGLA GENERAL QUE, PARA CONSIDERARSE INAFPLICABLE E O QUE ADMITA EXCEPCION, REQUIERE UNA REGLA EXPRESA QUE ASI LO PREVENGA. POR TANTO, AL SER EVIDENTE EL PROPOSITO DEL LEGISLADOR CONTENIDO EN EL ARTICULO 597 EN COMENTO, ES CLARO QUE NO ESTA LIMITADA POR EXCEPCION LA DISPOSICION CONSIGNADA EN ULTIMA PARTE DEL ARTICULO 511 POR LO QUE TAMBIEN RESULTA APLICABLE CUANDO SE DE LA VARIACION DEL PRECIO POR LAS RAZONES AFUNTADAS, DE LAS FINCAS HIPOTECADAS. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO (TC015218 CIV).

#### PRECEDE/REFERENC

AMPARO EN REVISION 975/89 VICTOR MANUEL RUIZ ESPARZA DELGADILLO. 21 DE SEPTIEMBRE DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: EFRAIN OCHOA OCHOA. SECRETARIO: WALTER APELLANO HOBELSBERGER.

Como se observa, la ley no exige trámite en estos casos, para ejecutar un fallo que mande a hacer trance y remate de bienes hipotecados, ya que dictado ésta sentencia, basta comunicarla al ejecutor para que pueda procederse al remate.

El artículo 1411 del Código de Comercio ordena que "Presentado el avalúo y notificadas las partes para que concurran al juzgado a imponerse de aquél, se anuncia en la forma legal la venta de los bienes, por tres veces, dentro de nueve si fuesen raíces, rematándolos en seguida en pública almoneda y al mejor postor conforme a derecho".

Si la publicación de los edictos en los que se anuncia la venta de los bienes, se efectúa en la forma establecida por el anterior ordenamiento, significa una garantía que se otorga a favor de los deudores, por el efecto de que, por virtud del anuncio, pueden concurrir los postores para el remate, y si las publicación no se hicieron conforme a la ley, el deudor puede pedir amparo contra la sentencia que aprobó el remate, que significa una violación procesal.

Todo remate de bienes raíces, como lo estipula la ley en su artículo 565 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorias Federales, menciona que será público, y una vez hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública subasta, según el artículo 570, y así mismo el artículo 574, para tomar parte en la subasta deberán los licitadores consignar previamente, cuando menos el diez por ciento efectivo del valor de los bienes, ésta consignación deberá hacerse mediante un Certificado de Depósito en Nacional Financiera S.A. esto es, para cualquier aspirante que desee hacer postura. Por lo que el artículo 571 nos dice que antes de fincarse el remate o

declararse la adjudicación podrá el deudor librar sus bienes pagando principal y costas.

De lo anterior, podemos mencionar que al ser público el remate de bienes raíces, significa que cualquier persona puede acudir, ya sea a observar el remate o a ser postor o licitador que significa aquella persona que ofrece precio de una cosa en la subasta o almoneda, consignando previamente el diez por ciento en efectivo del valor de los bienes a rematar, pero la ley en este aspecto es benevolente, al contemplar que el dueño de los bienes a rematar o deudor puede salvar estos, pagando en ese momento el valor del requerimiento mas costas, antes de fincarse o hacerse el remate, o declarada la adjudicación en favor de un licitante.

El postor podía comparecer al remate por medio de apoderado con poder y cláusula especial, según el artículo 576, pero no pueda hacer postura reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien lo hizo. Así mismo podrán acudir a la subasta además del acreedor y del deudor, todos aquellos acreedores que hayan aparecido en el certificado de gravámenes, y los posibles postores, acreditando estos que sean los mismos que aparecen en el certificado, si es en forma personal, o por medio de apoderado con poder bastante, si es que no lo hicieron al nombrar perito valuador.

Antes de efectuar el remate la Secretaría de acuerdo al Juzgado certifica que se hayan cumplido con todas aquellas formalidades anteriormente mencionadas incluyendo las de la convocatoria y notificación estos requisitos obrarán en autos incluyendo los ejemplares de los periódicos en que se hicieron las publicaciones y si se verifica que se carece con alguna de ellas, será preferible no llevar a cabo el mencionado remate para evitar su futura nulidad.

Consideramos que esto es una muy buena medida que toma el Juzgado por conducto de la Secretaría; que al pedir que se inserten físicamente las publicaciones, se esta previniendo la nulidad por no cumplir los requisitos del procedimiento y prácticamente en el diario o diarios insertados en autos permite poder revisar esa publicación para que surta efectos de notificación.

### 3.2.3.- Preparación de los Remates.-

Siendo el juicio ejecutivo un procedimiento sumario, por el que se trata a efecto por embargo y venta de bienes, el cobro créditos que consta por algún título que tiene fuerza suficiente para constituir por sí mismo, plena probanza. Este juicio no se dirige a declarar derechos dudosos o controvertidos, sino a llevar a efecto los que hayan reconocido por actos ó en títulos de tal fuerza constituyen una vehemente de que el derecho del actor es legítimo y esta suficientemente provocado para que sea su sede luego atendido.

Siendo un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse de él en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto, y cuando medie la existencia de un título que lleva aparejada ejecución, conforme a lo dispuesto en los preceptos legales respectivos, siendo necesarios además que en un título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, y la fuerza demostrativa del título que no puede existir cuando se conocen con certeza los elementos constitutivos de la declaración jurídica o sea de la persona del acreedor, la del obligado a cumplir la prestación, o en otros términos para la procedencia del juicio es indispensable que conste en uno de los títulos a que se refiere la ley, que el ejecutante sea acreedor, que el ejecutado sea deudor y que la prestación que exige sea precisamente la debida; y si no es líquida, ni exigible no puede dar lugar a la ejecución. Por otra parte los títulos ejecutivos no pueden ser universales, sino precisamente en ellos a la persona obligada a cumplir la prestación que se consigna y la aceptación de esa persona.

Por secuestro debe entenderse el aseguramiento de bienes para garantizar los derechos deducidos en un juicio, quien asegura en primer lugar, tiene indudablemente preferencia en el pago, con relación a los que embargan con posterioridad, de tal manera que cuando se verifica el remate, el reembargante queda en segundo término para hacer efectivo su crédito; puede ocurrir que el primer embargante reciba la tenencia de la cosa embargada; para conservar la a nombre de quien obtenga en el juicio y en este caso no podrá ser desposeído del inmueble que se secuestró para que éste sea objeto de la almoneda en un procedimiento judicial, en el cual, el primer embargante es extraño; pero cuando no hay prueba alguna de los bienes secuestrados se encuentran en poder del primer embargante y se ha seguido por todos sus trámites la ejecución de la sentencia, notificado al primer acreedor la diligencia de remate no hay imposibilidad jurídica de que la almoneda se lleve a cabo ante el juez que ordena y conoce el segundo secuestro; pues si bien es cierto que los artículos 591 y 592 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito, previenen que el embargo produce efectos en los que resulta líquido el precio del remate y que el segundo embargante para obtener éste puede obligar al primer ejecutante a continuar la acción, esto no debe entenderse en el sentido de que sólo el primer ejecutante, para neutralizar el segundo juicio, haciendo regatoria la acción jurídica, y aún cuando es verdad que la Suprema Corte ha sostenido la tesis de que el primer embargante no puede ser privado de los derechos que adquirió como acreedor, secuestrado los bienes que se trata de rematar, sino después el que ha sido oído y vencido en juicio, ya que de otra manera se le privaría de los derechos que adquirió en virtud del embargo, violándose las garantías individuales, y que desde este punto de vista la jurisprudencia sostiene que quien tiene derecho a llevar a cabo el remate, también debe tener en cuenta esta solución que supone el conflicto entre ambos embargantes, y que no toma para nada en cuenta los derechos del deudor, quien no sufre en perjuicio alguno con las circunstancias de que sean sacados a remate esos

bienes en el segundo de los juicios en que fué embargado.

**TITULO** PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO. LOS VICIOS FORMALES DEL. NO AFECTAN DE NULIDAD LA COMPRA VENTA LLEVADA A CABO COMO CONSECUENCIA DE REMATE.

**TEXTO.** EN VIRTUD DE QUE LOS BIENES MUEBLES PROPIOS DE LA NACION SE ENCUENTRAN REGIDOS POR LA LEGISLACION COMUN, EN TERMINOS DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 71 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES, LOS VICIOS FORMALES DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA SACARLOS A REMATE, NO AFECTAN DE NULIDAD LA COMPRA VENTA QUE SE HAYA LLEVADO A CABO EN SUBASTA PUBLICA, PUES LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACION INDICADA Y EN EL DECRETO DE VEINTINUEVE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO, RELATIVAS A LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES PARA LA AFECTACION, BAJA Y DESTINO FINAL DE BIENES MUEBLES PROPIEDAD DE LA NACION, SON OBLIGATORIAS PARA LOS FUNCIONARIOS O SERVIDORES PUBLICOS RESPONSABLES DEL ORGANISMO O ENTE JURIDICO CONVOCANTE, SIN QUE SU INFRACCION PUEDA TRASCENDER A LA VIDA JURIDICA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA QUE SE HAYA CELEBRADO COMO CONSECUENCIA DEL REMATE, NI ES CAUSA DE NULIDAD POR ILICITUD EN EL OBJETO DE DICHO CONTRATO, CUENTA HABIDA DE QUE TALES ANOMALIAS NO PUEDEN SER ATRIBUIBLES AL ADQUIRENTE DE BUENA FE. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

**PRECEDE/REFERENC.**

AMPARO DIRECTO 231/89. PATRIMONIO INDIGENA DEL VALLE DEL MEZQUITAL Y LA HUASTECA HIDALEGUENSE. 6 DE JUNIO DE 1989. UNANIMIDAD DE VOTOS. FONENTE: FERNANDO NARVAEZ BARRER. SECRETARIO: MIGUEL ANGEL TOURLAY GUERRERO.

3.2.4.- Adjudicación de los Remates.- El auto que decreta la adjudicación de los bienes al acreedor por falta de postores, se equipara a la determinación en que concurriendo postores a la almoneda, se declara fincado el remate en favor de alguno de ellos, porque viene a poner fin a los procedimientos encaminados a la enajenación de los bienes sujetos a remate y como esa determinación conforme al sistema establecido en el Código de Procedimientos Civiles vigente, corresponde a dictar el juez ejecutor, lo mismo que el fincamiento del remate, tiene el carácter de provisional, revisable por el juez titular, de manera

que una vez decretada, el ejecutor está en el deber de llevar al oficio, a su superior, los autos respectivos para esa revisión, pero cuando no lo hace sino que continúa el procedimiento de ejecución, hasta el otorgamiento de la escritura correspondiente, el interesado que no está conforme a la adjudicación, necesariamente puede provocar la revisión, y la única forma de promoverla, es interponiendo el recurso de queja ante el Titular, de acuerdo con el artículo 724 del Código de la materia a fin de que se dicte la resolución en la que se declara si aprueba, o no, la adjudicación así como, en su caso el fincamiento del remate, por que es precisamente esa resolución de donde deriva el derecho que pueda tener para interponer el recurso de apelación contra el auto aprobatorio del remate de adjudicación.

La Suprema Corte de Justicia, ha establecido en diversas ejecutorias, que el remate y la adjudicación de los bienes sujetos a la misma, a favor del ejecutante, por falta de postores se equiparan, porque tienen los mismos efectos jurídicos; y que declaran aprobado el remate en favor de una persona, no es otra cosa que adjudicarle los bienes de que se trata; de tal manera que las siguientes disposiciones legales deben observarse para juzgar, tanto la legalidad de un auto aprobatorio del demandante como de un auto de adjudicación de los bienes del acreedor.

**TITULO**            VENTA JUDICIAL. CASO EN EL QUE SU EFICACIA ESTA CONDICIONADA A LA DECLARATORIA DE ADJUDICACION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).

**TEXTO.**            ES CIERTO QUE PARA LA VALIDEZ Y EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA ES SUFICIENTE LA CONVENCION ENTRE LAS PARTES SOBRE LA COSA Y SU PRECIO, INDEPENDIENTEMENTE DE QUE LA PRIMERA NO HAYA SIDO ENTREGADA NI EL SEGUNDO SATISFECHO, CONFORME LO DISPONE EL ARTICULO 2143 DEL CODIGO CIVIL DE NUEVO LEON. SIN EMBARGO, ESA REGLA ES INAPLICABLE SI SE TRATA DE UNA VENTA JUDICIAL EN LA QUE SE RESERVO LA ADJUDICACION DEL BIEN SUBASTADO HASTA EN TANTO ENTREGARA EL COMPRADOR LA SUMA EN QUE SE FINCO EL REMATE, CASO EN EL QUE LA ADQUISICION QUEDO SUJETA AL CUMPLIMIENTO DE DICHA CONDICION. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL CUARTO CIRCUITO (TCO-2013 CIV).

**PRECEDE/REFERENC.**

AMPARO EN REVISION 101/88. URBANIZADORA BUENOS AIRES S.A. 20 DE ABRIL DE 1988. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: ERNESTO

Sólo el auto de fincamiento de remate genera derechos en el postor, en cuyo beneficio se hace la declaración correspondiente por lo que mientras tal auto no sea dictado, no es posible estimar que una almoneda se haya resuelto definitivamente respecto a quien debe considerarse como comprador en la venta judicial.

Cuando la ley establece que por falta de postores, puede el acreedor solicitar la adjudicación en el acto mismo de la diligencia del remate, no quiere decir, que el escrito en que se haga la petición, debe presentarse en el acto de iniciarse la diligencia, pues precisamente para saber si existen o no postores es necesario esperar, cuando menos, unos minutos después de tal hora señalada para la diligencia, no puede significar que la promoción se haya hecho fuera de la diligencia respectiva.

Por el hecho de practicarse el remate y adjudicación del inmueble que fué objeto de un juicio, no puede tenerse por perfecto e irreparablemente consumada, la venta judicial a favor del actor en tal caso es improcedente la excepción de pago que se oponga porque si bien el remate hace nacer derechos en favor del rematante, como es el que se le otorgue la correspondiente escritura pública, sin embargo, la venta no puede considerarse perfecta, sino hasta que se lleva a cabo ese otorgamiento de acuerdo en la ley que no hace distinción entre las ventas voluntarias y las judiciales, y sin que pueda invocarse en contra el artículo 2323 del Código Civil, porque ésta disposición solamente al Código de Procedimientos Civiles, los términos y condiciones en que hayan de verificarse las ventas judiciales y no la forma que debe revestir el contrato.

Por lo que se deduce que el demandado, puede hacer el pago en el caso de que el actor se adjudique el bien embargado hasta antes de que se firme la escritura respectiva. Pero si es un postor el que lo adquiere entonces ya no tiene ese mismo derecho.

Ya sabemos que cuando se hace la adjudicación formal del remate, el nuevo dueño puede ser el postor o el actor en su caso, mientras hayan cumplido con las formalidades del fincamiento, ahora bien, el mismo deudor o demandado puede ser el dueño de nueva cuenta, de sus propios bienes, siempre y cuando haga el pago exclusivamente al acreedor, hasta antes de firmar éste, la escritura respectiva o título de propiedad; pero la misma ley no concede esa posibilidad en el caso de que el nuevo adquirente de los bienes rematados sea un postor, porque es de suponerse que es una persona ajena a la controversia surgida entre acreedor y deudor y como resultado orilló al remate de bienes del segundo de estos, y el postor simplemente asumió a la subasta pública como cualquier otro postor a adquirir el bien subastado.

**3.3.- Garantías del Comprador.**- Al aprobarse un remate, el contrato de compraventa judicial, queda perfeccionando, y el actor adquiere el derecho de recibir el importe de su crédito con el producto del remate, y si el postor tiene un crédito contra la parte demandada y crea que es preferente al que dió origen al remate, debe promover la tercera correspondiente.

En consecuencia, si en diversos juicios exige el pago del crédito y se dicta resolución, citando al acreedor de que primero se habló, el remate de la misma finca, esa resolución es violatoria de la garantía puesto que se dejó sin efecto el remate ya aprobado de la propia finca.

Conforme al artículo 1374 del Código de Comercio la tercera de preferencia sólo puede admitirse cuando se promueve antes de que se haya verificado el pago que reclame el acreedor ejecutante; pues si los procedimientos del juicio principal deben continuarse hasta la relación de los bienes embargados, suspendiéndose, únicamente, entre tanto se define la tercera para verificar el pago al acreedor de mejor derecho, es evidente que, una vez realizado dicho pago de su crédito los inmuebles objeto del remate, ya que esa adjudicación, que se constituye una venta judicial, reúne las condiciones de un pago desde el momento en que conforme a los artículos 2246 y 2249 del Código Civil vigente para el Distrito, la venta, es por regla general perfecta y obligatoria para las partes, cuando han convenido sobre la cosa y sobre el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfechos, por lo que después de fincado el remate, quedará la venta perfecta.

Si una persona adquiere un bien en un remate celebrado por autoridad competente, después de substanciarse en todos sus términos en un juicio hipotecario, y como consecuencia de la adjudicación que se hizo a su favor, y el otorgamiento de la escritura de propiedad respectiva es puesto en posesión del bien rematado por la autoridad judicial correspondiente, es claro que antes de figurar como postor en el remate, era completamente extraño al juicio administrativo que hubiera seguido la Oficina Federal de Hacienda, en contra del anterior dueño, por adeudo de contribuciones y, por lo mismo que dicha persona carecía de derecho y aún de interés en el momento en que se lleva a cabo el mencionado procedimiento administrativo, el bien rematado pasa al adquirente libre de todo gravamen, por lo mismo que no estaba obligado a comparecer en juicio administrativo, es decir, el juicio económico-coactivo iniciado con anterioridad, a la adquisición, ya que habiendo adquirido la propiedad en dichas condiciones fué puesto en posesión de la misma, por la autoridad judicial.

Cuando no exista más que un acreedor, según el certificado de gravámenes, y cuando no existe controversia sobre la preferencia entre varios acreedores, es claro que bastan los datos de aquel certificado, para tener o no, por buena la postura.

hecho por un acreedor, y resolver el punto de plano, más cuando existen varios acreedores de diversa índole y existe discusión y la duda consiguiente, sobre la prelación de créditos, es necesaria la decisión de esa controversia, mediante el procedimiento que la ley establece; por lo cual la declaración de licitud o ilicitud de una postura no debe basarse en un juicio previo sobre la preferencia de los créditos, materia cuya resolución debe recaer en un procedimiento contradictorio y especial, ni tampoco apoyarse de un precepto general, dictado en los casos en que sólo existe un acreedor en los que la ley, faculta al que ha obtenido una sentencia de reconocimiento de su crédito para hacer postura con la exclusiva garantía del mismo.

Fuera de ese caso no debe aceptarse una postura sin que esté garantizada en efectivo, precisamente para no perjudicar sobre la preferencia de sus créditos, dejando sin efecto, los derechos de los acreedores que pudieren ser privilegiados, ya que al fincarse y aprobarse el remate, necesariamente se tendrá que mandar tildar los registros que se hubieran hecho en la finca.

El artículo 839 del Código de Procedimientos Civiles de 1884 que previene que otorgada la escritura y consignado el precio, pondrá el juez al comprador en posesión de la cosa rematada, tiene por objeto, precisamente asegurar el pago de los créditos a los acreedores en cuyo favor ha sido asegurada la cosa objeto del remate; poniendo el sobrante, si lo hubiera a disposición del deudor, por lo que si ningún sobrante queda en favor de éste, después de hecho el pago a sus acreedores, es indudable que no hay necesidad de hacer la consignación a que se refiere el precepto legal citado.

Si al remate el postor favorecido adquiere cierto derecho, ya que la venta no puede perfeccionarse hasta que cause estado de auto aprobatorio del remate; pues de aceptarse lo contrario, se llegaría al extremo de que siempre que no recayera esa aprobación, la resolución implicaría por sí misma, una violación a las garantías individuales, supuesto que para la no aprobación, no se había seguido un juicio contradictorio, en que fuere oído y vencido el postor.

En virtud de que la fracción VII del artículo 1925 de ese mismo código, menciona que la hipoteca se sigue por remate judicial de la finca, pero además dice que el remate debe seguirse conforme al artículo 1926, el que dice que cuando la cosa fuera inmueble, pasará al comprador, libre de todo gravámen, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o

cancelaciones respectivas, en los términos que dispone el Código de Procedimientos Civiles, pero estas disposiciones deben interpretarse en sentido tal que no destruyan el sistema de nuestra ley civil, ni vulneren los derechos legítimamente adquiridos por terceros, por tanto, debe tenerse en cuenta que un remate no tiene otro objeto sino que la autoridad judicial substituyéndose al deudor, dispone de un bien de éste para

extinguirse la obligación por él contraída, haciendo el pago al acreedor.

En consecuencia la citada fracción VII, supone que precisamente el remate de que había, se efectuó con el fin de pagar al acreedor, en cuyo favor se ha llevado la venta, pagándose igualmente a los demás acreedores como lo ordenan los artículos 840, 853 y demás relativos del multimencionado Código.

Si con el producto del remate de un bien inmueble, no fué cubierto el crédito de uno de los acreedores, no extinguido ese crédito por el pago, queda subsistente con todas las prerrogativas que le otorgará la hipoteca constituida en su favor. La misma fracción VII se refiere sin duda alguna a los créditos que aparezcan en el certificado de gravámenes que se exhiben, de manera que, los acreedores puedan hacer valer sus derechos, en el momento del remate, pero no puede referirse a los créditos no consignados en dicho certificado y que sin embargo se encuentran vivos, y jamás la omisión de dichos certificados de un crédito, podrá surtir efecto en contra del acreedor pues sería absurdo que con tal medio pudiera extinguirse una obligación, y que con ella la garantía otorgada para su cumplimiento.

#### 4.- Naturaleza Jurídica.

Entendemos que la venta judicial, es una venta forzada entre dos voluntades contratantes representa por el deudor-propietario y el comprador, se puede decir que es un acto de coacción, entonces aquí surge la duda, si entre estos elementos distintos el combinarse pueda surgir un contrato. Ahora bien, la venta judicial culmina con el otorgamiento de escritura de propiedad a favor del licitador que mejor postura hizo.

Existen tres teorías que tratan de explicar la Naturaleza de la venta judicial :

1.- La Teoría Contractualista.- Esta teoría nos explica lo indispensable que es la voluntad del deudor (propietario del bien), por celebrar un contrato de venta, y esa voluntad no es tomada en cuenta, entonces encuentra una solución diciendo que la voluntad de éste, está representada por el juez, y de esta manera, se puede ejercitar un derecho por voluntad de alguien aún no siendo su titular.

"Se trata, pues de un contrato que en lugar del vendedor, lo realiza el órgano jurisdiccional, que tiene por ley, el poder de manifestar la voluntad con efecto decisivo en interés del vendedor". (1)

"Dentro de la misma teoría existe otra explicación dada por

---

(1). José Becerra Saucate. El Proceso Civil en México, Octava Edición, Editorial Porrúa S.A México 1982; página 385.

Carnelutti quien afirma -ante la objeción de que no se puede representar a una persona en contra de la cual se actúa, como dice- Fuogliatti -que la venta no se realiza en vista de una representación del deudor, sino en virtud de que el Estado excepta al deudor su poder de disposición y cedido de este poder de disposición y en virtud del mismo, el estado celebra un contrato norma, de venta con el tercero adquirente". (2)

2.- La Teoría Publicista.- Esta teoría reconoce el Poder que el juez posee y del que lo envistió el Estado para disponer y representar los bienes, y de esa forma niega que la venta en remate se efectúe por medio de un contrato, y afirma que la relación de la voluntad del adquirente y el Estado da lugar a un contrato de Derecho Público.

3.- La Teoría Ecléctica.- Expuesta por Satta, analiza las dos teorías anteriores, y concluye que entre ambas no existe diferencia, por que consideran a la venta como una institución autónoma, ya que afirma que la venta forzada es siempre una venta, tomando en cuenta esta teoría las consecuencias de la venta en remate ó venta forzada, ya que afirma, que no se puede buscar nada fuera del proceso, lo que sólo el proceso tiene explicación y la venta en remate es parte del proceso.

Eclecticismo : "Escuela filosófica que trata de conciliar las doctrinas que parecen mejores o más verosímiles aún procediendo de diversos sistemas. Forma de obrar o juzgar adaptando una posición intermedia; en lugar de seguir posiciones extremas o bien definidas". (3)

"Para demostrar su afirmación hace las siguientes consideraciones: Si bien es cierto que en la venta en remate se producen efectos en el patrimonio del deudor, por cuanto que es suyo el bien que se vende y será suyo el dinero que el comprador paga, no existe ninguna relación obligatoria entre el comprador y deudor. Si fuera de otra manera no se explica porqué el deudor no es responsable de la venta de cosa ajena, y no debe garantizar la evicción o responder del aliud pro alio, como cuando se efectúa una venta voluntaria. En la venta forzada el pago hecho al acreedor es oponible al adjudicatario reclamante y el límite de su derecho termina con la repetición de ese pago. Tampoco al acreedor se transmiten las obligaciones derivadas de la venta, su responsabilidad está en función de la falta de pago que se ha recibido pero no tiene ninguna obligación de entregar la cosa. Finalmente el órgano jurisdiccional transfiere al adquirente el bien rematado en el ejercicio de un poder y como todas las manifestaciones de la tutela jurisdiccional tienen lugar fuera de la esquemática del derecho privado aún cuando, desde el punto de vista el resultado, puede haber coincidencia con los efectos que

---

(2). Ob. Cit. página 355.

(3). Juan Palomar de Miguel. Diccionario para Juristas, Primera Edición. Ediciones Mayo S de R.L. México 1981, página 454.

los particulares pueden alcanzar, el órgano jurisdiccional es extraño al efecto jurídico que en su actividad pueda determinar".(4)

De las anteriores consideraciones, explica que no importa si la venta tiene naturaleza contractual o publicista, ya que es un acto que el órgano jurisdiccional realiza dentro del proceso, por lo que no se da lugar a las controversias que surjan entre postor y/o adjudicatario y el vendedor, así mismo al referirse a que todo se encuentra en remate, con la declaración del postor y la resolución del juez, en el acta de venta.

Confirma su tesis analizando el acto de remate: al respecto dice que los que concurren a la venta, así como el órgano jurisdiccional solamente serán los sujetos de este procedimiento, es decir, tienen carácter de deudor y acreedor en cuanto a que son partes en el proceso, así como el juez. Desde el inicio del procedimiento con la publicación de edictos en donde se anuncia sacar a remate los bienes, y en los cuales los interesados se dan cuenta de esa posible venta y concurrir si a su interés conviene, como es de observarse entonces, cualquier persona que cumpla con los requisitos de ley para asistir a un acto de remate y poder ofrecer su mejor puja, por lo que los vendedores protagonistas de la almoneda son los postores, y no así el licitador y el órgano jurisdiccional. Una hipótesis establece que una relación jurídica entre los postores consiste en que estos respeten las normas jurídicas que regulan el remate y que es el órgano jurisdiccional el encomendado a esto, en virtud de que tiene la facultad de dirigir todo proceso.

Para Satta es uno mismo todo proceso de venta de remate, ya que en la venta mejor que dan implícitos los vicios del procedimiento.

De todo lo anterior concluye: "si bien es cierto que la venta en remate tiene lugar mediante un procedimiento judicial, este procedimiento no se confunde con la venta misma. Por tanto, todos los actos preparatorios dentro del proceso pendientes al remate se refunden en éste. Por esa causa tiene tanta importancia no sólo la observación de las normas procesales, no sólo la determinación del comprador y los eventuales conflictos con los licitadores, sino también la validez de la oferta de aquél, que en definitiva, se ha convertido en adjudicatario de los bienes rematados"(5).

Analizando cada una de las anteriores teorías consideramos que la más apropiada es la del maestro Genoves Satta, ya que es la que se basa nuestra Legislación Positiva vigente, y que no puede de manera alguna la venta judicial, ser considerada como un contrato, si como un acto jurídico realizado por la autoridad

---

(4) Ob. Cit. página 103.

(5) Ob. Cit. página 357.

Judicial, toda vez que no existe el consentimiento que es un elemento esencial en todo contrato.

En razón de lo anterior, José Arias(6), nos dice: "si puede existir un acto voluntario cuando falta la libertad, y en los casos mencionados anteriormente es claro que la voluntad no se encuentra manifestada, representando el consentimiento del vendedor un papel secundario, de ahí la resistencia de la doctrina de administrar las ventas forzadas como contratos, porque en ellas falta uno de los requisitos fundamentales de la convención, la libertad de consentimiento".

Nuestro Código Civil consagra en los artículos 2323 al 2326 a las ventas judiciales que se realizan en la almoneda, subastas o rematos públicos, conceptos que aunque ya han sido explicados conviene repasar para evitar los errores que motivan la falta del consentimiento del significado del vocablo. El principio es necesario hacer mención a la almoneda que se considera como la venta pública de muebles que se hace con intervención de las justicias, adjudicándolos al que ofrece mejor precio. También se emplea la palabra subasta, que proviene de la palabra latina subhasta, compuesta de sub y hasta, bajo la lanza, porque entre los romanos se ponían por señal una lanza o pica en el lugar donde había una venta pública. Sin embargo aunque el empleo de esta palabra se hace especialmente para expresar la venta de bienes sean muebles o inmuebles, al mejor postor con la intervención de la autoridad también se aplica a las ventas voluntarias que se realizan con el consentimiento y a instancia del propietario de los bienes con el objeto de que mediante la intervención judicial dada la publicidad caracteriza a este tipo de ventas se puede obtener mejor precio en la venta.

Leonardo Prieto Castro(7), dice que "la subasta en sí, es un acto de soberanía o de autoridad en su mismo origen etimológico lo demuestra, considerándose por lo tanto como la enajenación forzosa que realiza el juez a nombre del estado expropiatorio y con cargo al deudor".

En cuanto al remate, es decir la acción de rematar, concluir o dar por terminada una cosa, tomaremos dos conceptos:

- a) La adjudicación que se hace a una persona del bien que sale en venta en subastas o almonedas.
- b) La diligencia en que se lleva a cabo la subasta o la almoneda.

(6).ARIAS JOSE; Contratos Civiles;Tomo IV; Segunda Edición; Guillermo Kraft; Buenos Aires 1952; página 322

(7).PRIETO CASTRO LEONARDO; Derecho Procesal Civil; Tomo II; Traducción de Manuel Deafora; Editorial J. Mordachs; Barcelona; 1941; páginas 505 y 506.

Rematar un bien significa, por lo tanto, no sólo ponerlo en venta pública, por orden y con la intervención de una autoridad judicial o administrativa, sino también adquirirlo en dicho acto.

De acuerdo con algunos criterios, la venta judicial constituye una modalidad y para otros, es una figura jurídica distinta, por lo cual no puede ser clasificada como formando parte del régimen de los contratos, estando sometida a un doble régimen jurídico, al saber:

1.- En cuanto a la substancia, la venta judicial está regida por los mismos principios y preceptos de la compraventa civil, común y ordinaria. Esto quiere decir que los registros de existencia, condiciones de validez, en fin toda la teoría del contrato de compraventa civil, le son aplicables a la compraventa judicial, pueden no existir conformidad del dueño o poseedor del bien subastado, no habiendo por lo tanto consentimiento.

2.- Respecto a la formación del consentimiento, se pretende incurrir a una ficción jurídica, consiste en que el juez actúa por cuenta y a nombre del enajenante supliendo la voluntad de éste por su rebeldía, criterio que desde luego es discutible, ya que el juez únicamente puede suplir esta rebeldía cuando no se firma la escritura correspondiente, y aún así, el juez está actuando como un órgano estatal ejecutando un acto de autoridad.

No importa por lo tanto, que el Código Civil considera que por lo que se refiere a las obligaciones del comprador y vendedor, se apliquen las reglas de la venta ordinaria, ya que esto quiere decir que le son impuestas al dueño todas las obligaciones de un vendedor ordinario, pero la venta se realiza por un acto de autoridad, es decir, es un sólo acto jurídico bilateral, en razón de que existe la manifestación o concurrencia de voluntades tendientes a producir efectos de derecho, pero a pesar de ser un acto jurídico bilateral, no puede ser considerado como un contrato aunque tiene la forma de éste, y aún en principio se considera que si el dueño de la cosa al firmar la escritura correspondiente realiza el contrato, mismo que desde luego sería aparente, ya que el acto jurídico se ejecuta al firmar es consecuencia de uno anterior en que el juez decreta el remate o venta judicial, en que ya se realizó un acto jurídico bilateral, en virtud de existir la doble manifestación de voluntades, primero la del juez al ordenar la venta de un bien, y segundo la del adquirente al formular su postura para adquirir el mismo.

El precio es el elemento esencial de la compraventa, que es fijado por las partes o por un tercero autorizado por las mismas, que tiene el carácter de mandatario. El precio de la venta judicial es fijado por peritos, no concurriendo por ende la voluntad del ejecutado, ya que la intervención de éste es indirecta al tener derechos para designar perito. Esto nos dice que éste acto jurídico no constituye un verdadero contrato de compraventa, en virtud de que cuando las partes no se pongan de

acuerdo en el precio no tienen obligación de nombrar un tercero para que establezca el precio.

El artículo 2323 del Código Civil vigente establece: "las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato, y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles".

Esta disposición, como es de observarse, confirma que las enajenaciones en subasta pública son considerada como una de las especies de contrato de compraventa por la Ley Civil y en cambio por lo que toca a los términos y condiciones del acto jurídico mismo, en que aplica el Código Procesal, caracteriza en forma indiscutible a la venta judicial como un acto jurídico de autoridad que en forma imperativa adjudicó un bien contra la voluntad de su dueño; siendo este acto de autoridad en ejecución forsoza una fuente de transmisión de dominio, pues la adjudicación judicial es entre otras una forma autónoma diferente al contrato.

Este régimen jurídico, como ya dijimos, esta sometido a un doble régimen:

Primero.- Por lo que concierne al aspecto sustantivo del negocio; y Segundo, en lo que atañe a la forma de llevarse a cabo la venta, en cuanto a la substancia, ya mencionamos que se aplica a la venta judicial en forma equivocada la teoría del contrato de compraventa civil y aún se le agrega una serie de disposiciones como son:

1.- Respecto a las incapacidades para rematar el bien objeto del contrato, es decir, para ser postor y obtener la adjudicación a su favor, el artículo 2324 del ordenamiento civil previene lo siguiente: "no pueden rematar por sí ni por interpósita persona, el juez, secretario y demás empleados del juzgado, el ejecutado, sus procuradores, abogados, o fiadores; o los albaceas y tutores si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni a los peritos que hayan valuado los bienes objetos de remate".

Es evidente que los rematos ejecutados, en contravención de los dispuestos en el artículo anterior, son nulos de conformidad con el artículo octavo del Código Civil vigente que dice: "los actos, ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos excepto en los casos en que la ley ordena lo contrario".

2.- Por lo que se refiere a las ventas judiciales, debe satisfacerse al contado, según lo previene el artículo 2325; "por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva legal y al contado"; sin embargo, el Código de Procedimientos

Civiles; permiten en ciertos casos que el precio no se pague en una sola exhibición siendo en abonos o en plazos.

3.-En cuanto a los gravámenes de la cosa materia del contrato, el mismo artículo 2325 sigue diciendo "y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles".

Se puede concluir que el contenido del artículo 2325 que la propiedad se transmite libre de todo gravamen en la venta judicial. Ahora bien, al hablar de gravamen, es necesario distinguir los gravámenes civiles de los fiscales. Son gravámenes todos aquellos, o bien limitan que el derecho de propiedad o bien constituyen un derecho real sobre el bien afectado para garantizar el cumplimiento de una obligación y su referencia en el pago, como acontece en la hipoteca y el contrato de mutuo con interés en la prenda. Los gravámenes fiscales consisten en que algunas leyes tributarias, establecen que los impuestos que deben ocasionarse por determinadas personas, herederos o los causantes del impuesto sobre bebidas alcohólicas se harán efectivas sobre los bienes hereditarios o de los dedicados a la fabricación de bebidas alcohólicas afectando a toda persona que los tenga en su poder.

El contenido del artículo 2325 del Código Civil vigente se deduce que los gravámenes a que éste precepto se refiere, son únicos y exclusivamente los civiles, toda vez habla de que el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas en los términos que disponga, el Código de Procedimientos Civiles, y los únicos gravámenes que se inscriban en el registro público de la propiedad, en los civiles.

En cuanto a la forma o procedimientos que han de llevarse a cabo en la venta judicial, ésta se encuentra reglamentada por los artículos 564 a 598 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales. Los riesgos que puedan sufrir la cosa objeto de la venta judicial se encuentran puestos en los artículos 2141 y 2162 que indican: "En las ventas hechas en remate judicial el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufrirá la cosa vendida sino a restituir el precio que haya producido la venta". El 2162 "El enajenante no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial". Ambos artículos eximen de responsabilidad en la evicción al vendedor.

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

- 1.- En Roma la figura de la Compraventa, simplemente era un acto simbólico; no era traslativa de propiedad.
- 2.- Es a partir del Derecho Francés que el contrato de compraventa, ya es traslativo de propiedad, en virtud de que adquiere y se transfiere el dominio de una cosa.
- 3.- La venta judicial no es de ninguna forma contrato de compraventa, ya que no existe consentimiento entre adjudicatario y ejecutado.
- 4.- El contrato de compraventa exige para su validez, el consentimiento, de las partes, en cambio, en la venta judicial, no se toma en cuenta el consentimiento del propietario o ejecutado.
- 5.- Por vía procesal, solamente el acreedor puede promover el remate, el cual limita al propietario de disponer voluntariamente de su bien y es el órgano jurisdiccional quien dispone a fin de obtener el pago de lo adeudado.
- 6.- El órgano de ejecución no es el dueño de la cosa que vende y adjudica.
- 7.- La venta privada es un contrato entre particulares, en cambio la venta judicial, por su naturaleza es un acto de autoridad, de orden público.
- 8.- En la venta judicial, ni el ejecutante, ni el ejecutado y el juez, tienen vínculo de derecho con el comprador, quien aparece como licitador de un bien que desea adquirir, toda vez que es extraño al juicio.
- 9.- En la venta judicial la ley prevee en forma limitativa, las modalidades a que debe sujetarse la misma.
- 10.- En el contrato de compraventa, los contratantes pueden libremente establecer las cláusulas y condiciones que mejor les convengan, respetando las reglas del orden público, la moral y las buenas costumbres en tanto que en la venta judicial no existe esa posibilidad.
- 11.- En la venta judicial la responsabilidad que deriva de la rescisión, evicción y saneamiento no corresponden al juez, la ley no establece quien es el que debe responder.

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

- 1.- AGUILAR ANOCH D; Hechos y Actos Jurídicos en la Doctrina y en la ley; Tomo II; Tip. Ed. Buencs Aires 1951-1952.
- 2.- ARIAS JOSE; Contratos Civiles; Tomo IV; Segunda Edición; Guillermo Kraft; Buenos Aires 1952.
- 3.- BECERRA BAUTISTA JOSE; El Proceso Civil en México, Décima Edición; Editorial Porrúa, S.A. México 1982.
- 4.- BONNECASE JULIAN; Elementos del Derecho Civil; Tomo II; Edición Española; Editorial José M. Cojica; Puebla 1954.
- 5.- BORJA SORIANO MANUEL; Teoría General de las Obligaciones; Sexta Edición, Segundo volumen; Editorial Porrúa, S.A. México 1970.
- 6.- Comentarios sobre el Código Civil del Distrito Federal. Tomo V. Imprenta Diaz de León 1996.
- 7.- COVIELLO NICOLLA; Doctrina General del Derecho Civil; Cuarta Edición Italiana; Traducción por Felipe de J.Tena; Editorial UTHEA, México 1938.
- 8.- DEL VECCHIO GIORGIO; Filosofía del Derecho; Cuarta Edición Editorial UTHEA; México 1946.
- 9.- ENNECCERUS LUDWING. Derecho Civil; Primera Edición; Editorial Bosch, Barcelona 1947.
- 10.- ENNECCERUS CUDWING; Tratado de Derecho Civil y de las Obligaciones; Primera Edición del Alemán con Estudios de Comparación y Adaptación a la Jurisprudencia Española; Volumen II, Editorial Bosch, Barcelona 1974.
- 11.- ENNECCERUS, KIP Y WOLF; Derecho de las Cosas; Primera Edición; Segundo Volumen. Traducción por Carlos Melán Infante; Editorial Bosh, Barcelona 1947.
- 12.- JOSSE RAND LOUIS; Derecho Civil Francés; "Cour de Droit Civil Positive Francoise"; Tomo II; Volumen. Segundo. Traducción de Cunchillos y Monterola; Editorial Dalagrame; Paris 1954.
- 13.- MANPESA Y NAVARRO; Comentarios al Código Civil Español; Tomo X Quinta Edición; Editorial Reus; Madrid 1950.
- 14.- PALOMAR DE MIGUEL JUAN; Diccionario para Juristas; Primera Edición; Ediciones Mayo S de RL; México 1981.
- 15.- PLANIOL MARCEL; Tratado Elemental de Derecho civil; Volumen IX, Editorial M. Cojica, Puebla 1947.

- 16.- PLANIOL Y RIPERT; Tratado Práctico de Derecho Civil Frances. Traducción por el Doctor Mario Diaz Cruz; Tomo VIII, Editorial Cultural S.A. La Habana, 1952.
- 17.- PALLARES EDUARDO; Diccionario de Derecho Procesal Civil; Edición V corregida y aumentada; Editorial Porrúa S.A. México 1966.
- 18.- PETIT EUGENE'; Tratado Elemental de Derecho Romano; Ediar, S.A. Editores Sucesores de Compañía Argentina de Editores, S de R.L. Buenos Aires, 1961.
- 19.- PRIETO CASTRO LEONARDO; Derecho Procesal Civil; Tomo II. Traducción de Manuel DeAlona; Editorial J. Mordachs; Barcelona 1841.
- 20.- POTHIER ROBERT JOSEPH. Tratado del Contrato Venta; Traducción al Español por Manuel DeAlona; Editorial J. Mordachs, Barcelona 1841.
- 21.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Compendio de Derecho Civil Mexicano; Volumen IV Editorial Porrúa S.A. México 1970.
- 22.- SANTA CRUZ TEJEIRO JOSE. Manual Elemental de Instituciones del Derecho Romano ; Editorial de Revista de Derecho Privado; Madrid 1954.
- 23.- SANCHEZ MEDAL RAMON. De los Contratos Civiles; Editorial Porrúa S.A. México 1982.
- 24.- SANCHEZ ROMAN FELIPE; Estudios de Derecho Civil; Segunda Edición tomo IV. Tipograficos. "Sucesores de Rivodenevia"; Madrid, 1899.
- 25.- SHOM RODOLFO. Instituciones de Derecho Privado Romano; Edición XVII; Editorial Gráfica Panamericana S de RL; México 1954.
- 26.- ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL. Contratos Civiles, Segunda Edición; Editorial Porrúa S.A. México 1985.

#### L E G I S L A C I O N E S

- Código Civil Frances.
- Código Civil Alemán.
- Código Civil Español.
- Código Civil Mexicano 1870.
- Código Civil Mexicano 1864.
- Código Civil Mexicano vigente, para el Distrito Federal.
- Código de Procedimientos Civiles vigentes para el Distrito y Territorios Federales.
- Código de Comercio Vigente.