

451
2eJ



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN

**"LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE BIENES
INMUEBLES A TRAVES DEL CONTRATO DE
COMPRAVENTA EN EL DERECHO MEXICANO
Y EN EL DERECHO ROMANO"**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

YEPEZ TRUJILLO NORMA ANGELICA

MEXICO, D.F.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.

A MIS PADRES:

Por darme la vida y por conducirme
por el camino del bien.

A MI MADRE:

Por todo el amor incondicional
que siempre recibí de ti,
puliendo, guiando con cariño,
respeto y apoyo cada uno de
mis pasos a costa de grandes
sacrificios. para darme lo
mejor de la vida.

Para ti mi amor, mi admiración
y mi eterna gratitud.

Te amo.

A MIS HERMANOS:

JUAN: Porque el verdadero amigo,
no es el que te da riqueza y poder,
sino el que te ayuda y motiva a
culminar tus metas.

IVONNE: Por ser más que una hermana, una
gran amiga, porque a través de tu
apoyo e impulso que has sabido darme
he aprendido a superarme como persona
y profesionista.

A MIS SOBRINOS:
MINDY E IVAN:

Porque siempre tengan la sed de la
superación.

Al amor de mi vida.....

MATEO LEVI.

gracias.

A MIS MAESTROS:

PRINCIPALMENTE AL LIC. JUAN DEL REY Y LENERO.

Por sus enseñanzas, esfuerzos y amistad
que me ofrecieron durante la carrera,
a todos ellos, mi sincero agradecimiento.

"HOY MI PALABRA ESTA CUMPLIDA"

La sabiduría de las personas
se base en la inteligencia,
pero básicamente, en el
pensar bien las cosas antes
de actuar.

ANGELICA YEPEZ.

I N D I C E

INTRODUCCION	1
CAPITULO I. "LOS BIENES Y SU CLASIFICACION"	4
1. DIVISION DE LOS BIENES	4
a) DIFERENCIA ENTRE COSA Y BIEN	4
b) COSAS QUE ESTAN FUERA DEL COMERCIO	5
2. POR SU EXISTENCIA REAL O POSIBLE	7
3. POR SU DURACION	7
4. POR SU CORPOREIDAD	8
5. POR SU DIVISIBILIDAD	9
6. POR SU CERTIDUMBRE	9
7. POR SU UTILIDAD EN LA RELACION JURIDICA	11
8. POR SU SUMISION A JUICIO	12
9. POR SU CONTENIDO	13
10. POR LA INTENSIDAD CON QUE INTERVIENEN EN LOS DERECHOS	14
11. POR SU MOVILIDAD	17
1) CATEROGIAS DE INMUEBLES	20
2) CATEGORIAS DE MUEBLES	22
CAPITULO II. "MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD"	24
1. ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSAL Y PARTICULAR	24
2. ADQUISICIONES ORIGINARIAS DERIVADAS	25
3. ADQUISICIONES A TITULO ONEROSO Y GRATUITO	27
4. OTRAS FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD	27
5. PRESCRIPCION	28
6. LEY	29
7. OCUPACION O APROPIACION	30
8. ACCESION	33
9. ADJUDICACION	36
10. CONTRATO	38
CAPITULO III. "LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES A TRAVES DEL CONTRATO"	39
1. CONTRATO DE COMPRAVENTA	39
2. ESPECIES DE COMPRAVENTA EN GENERAL	41
3. ELEMENTOS PERSONALES QUE INTERVIENEN EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	42

4.	ELEMENTOS REALES EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	47
5.	ELEMENTOS FORMALES EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	51
6.	OBLIGACIONES DEL VENDEDOR EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	55
7.	OBLIGACIONES DEL COMPRADOR EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES	66

CAPITULO IV. "LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO"

1.	LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO	71
2.	LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO	74

A)	LIMITACIONES POR MOTIVOS DE INTERES PUBLICO	74
B)	LIMITACIONES POR MOTIVOS DE INTERES PARTICULAR	75

3.	MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO	76
4.	A TITULO UNIVERSAL Y A TITULO PARTICULAR	76
5.	MODOS ORIGINARIOS Y MODOS DERIVATIVOS	77
6.	PROCEDIMIENTOS CONVENCIONALES Y NO CONVENCIONALES	77
7.	MODUS CIVILES Y MODUS NATURALES	78
8.	LA MANCIPATIO	79
9.	LA IN IURE CESSIO	80
10.	ADIUDICATIO	81
11.	LEX	82
12.	USUCAPIO	84
13.	CONTRATO	85
14.	DEBERES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO	91

CONCLUSIONES	95
--------------------	----

BIBLIOGRAFIA	99
--------------------	----

PROPUESTA	100
-----------------	-----

INTRODUCCION.

El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación, y, los contratos, que forman parte de ella, no pueden permanecer ajenos al movimiento de transformación que las sociedades experimentan.

Así, la necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza y la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados, han hecho indispensable el presente estudio del contrato de compraventa de bienes inmuebles, ya que es necesario obtener una cristalización de la justicia en esta materia.

En efecto, el hecho de que un individuo no este debidamente enterado de las consecuencias jurídicas que se derivan de la compraventa de un inmueble, o bien, al no realizar dicha compraventa con todas las formalidades establecidas por la ley, le podría traer como consecuencia, incluso, la pérdida total del inmueble, dado que en ocasiones por falta de preparación e ignorancia, se realizan ventas fantasmas, o en el peor de los casos, el vendedor no es el legítimo dueño, por lo que el comprador resulta afectado en su patrimonio, y así, es difícil lograr una verdadera impartición de justicia.

Por ello, el objetivo principal, es proporcionarles en forma funcional y práctica, una panorámica de la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles a través del contrato de compraventa, contrato fundamental e institución básica del derecho de obligaciones, que bien merece revisiones actualizadoras.

De esta forma tenemos que nuestro código civil define a la compraventa como el contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro, a su vez se obliga, a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, aclarando que en materia de bienes inmuebles se requiere de ciertas formalidades como son la de tener un título bastante para transferir el dominio. Cabe hacer notar que el contrato no es la única forma jurídica de transmitir la propiedad de un inmueble, ya que ésta puede darse también por prescripción, accesión, herencia, etc.

Como observaremos, para comprender la "transmisión real" de la propiedad del inmueble, el presente trabajo se ha integrado de cuatro partes a saber: la primera de ellas nos servirá de apoyo para comprender lo que es un bien inmueble con todas sus características; la segunda, para identificar las diferentes formas en que un individuo puede adquirir la propiedad de un inmueble; y finalmente, en las dos últimas partes entramos de lleno al estudio del contrato de

compraventa, para que con ello entendamos la importancia que tiene dicho contrato en nuestro derecho mexicano.

Finalmente, analizaremos la antigua legislación civil, y nos percataremos de cómo el estado contemplaba la compraventa de inmuebles y cómo reaccionaba frente a esta situación que tenía que ver más con el orden social, que con el propio sistema jurídico.

CAPITULO PRIMERO

"LOS BIENES Y SU CLASIFICACION"

I. LOS BIENES Y SU CLASIFICACION.

1.- DIVISION DE LOS BIENES.

a) Diferencia entre cosa y bien.

Envirtud de que primero detallaremos que es un bien inmueble, es importante esclarecer qué es un bien. Así tenemos que en el lenguaje de la vida diaria, se entiende por "cosa" todo lo que tiene materia, todo lo que existe, todo lo que tiene entidad corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta¹.

Nuestra ley no da definición alguna, pero puede entenderse por "cosa" en derecho, lo antitético de persona, es decir, la persona es el titular de derechos, y "cosa" es el objeto de esos derechos, pudiendo ser éstos algo material o inmaterial, como es el caso de los derechos de autor.

De todas las cosas concebibles, hay unas que tienen una característica especial: la de poder ser objeto de apropiación exclusiva, de fortuna o de riqueza, susceptible de apropiación, en provechode un individuo ode una colectividad; a este tipo de "cosas" se les distingue con el nombre de "bienes", de esta forma nos percatamos que algunas cosas no son bienes, como la luz solar o el aire.

1.- A.P. AGUIRRE. Derecho de los Bienes y de las Sucesiones. Editorial Porrúa.

5

Asimismo, encontramos que "bien" viene de bonus y este término procede de beare, que significa hacer feliz, lo que resulta apropiado porque, desde un punto de vista económico, más que jurídico, bien es todo aquello que nos presta una utilidad tal, que por ello tiene un valor. Tanto es así que se han definido los bienes como "todas las cosas valorizables en dinero. Estrictamente, las cosas pasan a ser útiles al hombre, no cuando pueden serle útiles, sino cuando han sido objeto de apropiación, cuando intervienen ya en relaciones jurídicas. Sin embargo, no es posible hacer caso omiso del criterio económico, puesto que solamente pueden ser objeto de apropiación exclusiva las cosas valorizables en dinero. Este criterio utilitarista de la Economía Política nos servirá a cada paso, porque nos permitirá ver con claridad la función que una cosa desempeña en determinada relación jurídica y nos ayudará a comprender varias categorías de "cosas".

Ahora bien, dentro de las normas del Derecho Civil, sólo son "bienes" las cosas que pueden ser objeto de apropiación particular o individual, así como los bienes fiscales, que son los únicos de propiedad pública que están en el comercio.

b) Cosas que están fuera del comercio.

Hay ocasiones en que la naturaleza misma de las cosas impide su apropiación, pero existen casos en que es la ley la que las excluye del comercio. En este caso, la ley define como bienes a aquellas cosas que pueden ser objeto de apropiación y que no

están fuera del comercio. Pide, como se ve, dos requisitos⁶ concurrentes: la apropiabilidad y el que no estén excluidas del comercio. Ahora bien, las cosas están fuera del comercio, como se ha indicado antes, cuando por su naturaleza, o por exigencia jurídica, no pueden ser objeto de transacciones.

En el primer caso, son dos clases de cosas las que no están en el comercio, unas que no están a nuestro alcance, y por lo tanto no son apropiables, como los astros o un tesoro en el fondo del mar, y otras que, aun cuando nos sean útiles y aun indispensables para la vida, como el aire, están repartidas de tal modo que no prestan una utilidad exclusiva, y por ello, no tienen valor alguno. Esta última circunstancia es relativa, puesto que hay cosas que en un lugar determinado, o en determinadas circunstancias, no prestan una utilidad exclusiva que las haga valorizables, y en otro lugar o en otras condiciones sí tengan valor. En un lugar son escasas y necesarias; en otras abundan, o no se necesitan, por ejemplo la arena en el desierto o el hielo en el polo.

En el segundo caso, encontramos también dos categorías: cosas que se destinan a satisfacer necesidades de la comunidad, que sirven para realizar servicios públicos, como los caminos o las armas del ejército, y otras que se excluyen porque son perniciosas, como la mariguana para fines reprobables, viciosos. De modo que la necesidad de aprovechamiento social en unos casos, y el perjuicio que su uso pueda acarrear en otras, hacen que la ley

impida el comercio de estas cosas que, por su naturaleza, sí pudieran ser bienes.

De esta forma hemos definido a los bienes en general, sin embargo son varios los puntos de vista desde los cuales se pueden establecer divisiones de los bienes. Desde luego, estas tienen cualidades naturales, por lo que hace al tiempo y por lo que se refiere al espacio, y cualidades jurídicas que hacen muy variada la posible función jurídica del bien.

En este orden de ideas encontramos la siguiente clasificación de los bienes:

2.- POR SU EXISTENCIA REAL O POSIBLE.

En este caso los bienes se dividen en bienes presentes y bienes futuros. Esta división se hace con relación a un momento determinado, pues su aplicación principal está en el principio conforme al cual "el deudor está obligado a pagar con todos sus bienes presentes y futuros".

3.- POR SU DURACION.

Atendiendo a su duración los bienes se dividen en consumibles

y no consumibles. Los consumibles son aquellos que se acaban con su primer uso, siendo su extinción natural y absoluta. Pueden consumirse así, bien porque se altere o se destruya su substancia (ejemplo los alimentos), o bien porque se desprenda uno de ellos, porque salgan de nuestro patrimonio (ejemplo el dinero). La importancia de esta división está, principalmente, en su aplicación a los casos de responsabilidad civil; si se trata de un bien consumible la responsabilidad se vuelve pecuniaria. Ahora bien, los bienes no consumibles son aquellos que no acaban en su primer uso, es decir, su extinción no es inmediata.

Cabe mencionar, que no esta dentro de esta división el deterioro más o menos lento que sufren todas las cosas por el uso natural como el caso de un libro, sino su alteración o su extinción por el primer uso, como ya explicamos.

4.- POR SU CORPOREIDAD.

Los bienes son corpóreos e incorpóreos. El conocimiento directo, por los sentidos, de las cosas, es posible únicamente respecto a las cosas materiales. Y precisamente, a estos bienes materiales es a los se llama corpóreos, porque tienen materia, cuerpo.

A contrario sensu, podemos decir que los incorpóreos son aquellas cosas que no tienen materia.

5.- POR SU DIVISIBILIDAD.

Los bienes pueden ser divisibles o indivisibles. Esta cualidad de orden netamente físico, hace que podamos aplicar esta división exclusivamente a los bienes corpóreos.

En derecho son divisibles las cosas que pueden reducirse a partes, sin que por el fraccionamiento se altere la esencia o la forma de la cosa. Todas las demás son indivisibles. Se comprende que esta división habrá de normarse por un criterio económico no material. Físicamente toda substancia es divisible, pero en algunos casos su división equivale a su muerte o a su destrucción.

Por otra parte, encontramos que como el derecho patrimonial va de la mano con la economía política, pueden considerarse por una parte los bienes que admiten cómoda división y de otra todos los demás, siendo natural que siempre que haya de dividirse un bien que no admite cómoda división o que sea indivisible, se proceda a su venta para que, sin perjuicio para nadie, se obtenga una cosa divisible: su precio. Hay ocasiones que algo que es perfectamente divisible no lo es, bien por disposición de la ley o por convenio entre las partes.

6.- POR SU CERTIDUMBRE.

En las varias relaciones jurídicas que podemos suponer, hay

algunas en las que no interviene una cosa cierta, y algunas en las que interviene una cosa cierta, o mejor dicho, hay bienes determinados y bienes indeterminados. Hay relaciones jurídicas en las que interviene un bien individualmente determinado, como sucede en los derechos reales, y en algunos personales, por ejemplo este reloj es mío; Juan debe entregarme el reloj que me vendió.

En otros casos, en algunos derechos personales, los derechos se refieren a cosas que no se han hecho ciertas; que no se han determinado individualmente, ejemplo debo diez kilos de azúcar. En este caso podríamos preguntarnos cual es el bien, y quizá sea alguno que todavía no existe y que se necesita fabricar o adquirir para entregarlo.

Explicado de otra forma, tenemos que entre todas las cosas que podemos considerar, hay algunas que podemos agrupar por la comunidad de determinados caracteres; cosas semejantes todas, que constituyen un género; género que comprende a todos los individuos o especies que lo forman.

De esta forma encontramos, que hay bienes determinados en especie y bienes determinados en género y cantidad, porque en las relaciones jurídicas en que intervienen cosas, éstas siempre deben estar señaladas, precisadas, aun cuando la forma de señalarlas, la forma de determinación, varíe.

La naturaleza de las cosas, desde este punto de vista, afecta a la manera de cumplir con las obligaciones. En unos casos debe el deudor entregar un bien individualmente determinado; en otros, puede pagar entregando cualesquiera objetos, siempre que sean del género y en la cantidad debidos.

7.- POR SU UTILIDAD EN LA RELACION JURIDICA:

En este caso los bienes pueden ser fungibles o no fungibles. La fungibilidad estriba en la cualidad de los bienes de ser sustituibles unos por otros, es decir, las cosas fungibles se presentan determinadas por número, medida o peso; y es así como los definen algunas leyes, como la alemana, que entre paréntesis, limita esta cualidad a los muebles. Si bien la naturaleza de los inmuebles hace que pocas sean las ocasiones en que nos puedan substituir a otros, la generalidad de los autores acepta que también en ellos puede encontrarse la fungibilidad. Ejemplo, cuando se sortean uno o más lotes de los varios en que se hubiese dividido una finca.

Todos los autores aceptan el anterior concepto, pero cabe preguntar cuándo un bien puede ser substituido por otro. Y entonces es indudable, como lo explica la casi totalidad de los comentadores, que es preciso tener siempre en cuenta la función que desempeña el bien en la relación jurídica que le afecta, y

esa función está determinada, en el terreno de las obligaciones, 12 por la voluntad de las partes. Lo general es que sean fungibles los bienes consumibles; pero no hay que dejar de tener presente que los contratantes están obligados a lo pactado, de modo que un convenio puede establecer la obligación de devolver una cosa en especie, aun cuando sea consumible, o si el contrato autoriza su disposición, la devolución habrá de ser de otra cosa de igual género y en igual cantidad, aun cuando el bien sea no consumible, con lo que resulta fungible.

Se comprende que la fungibilidad es una cualidad circunstancial de los bienes y no natural como la consumibilidad. Pudiera decirse, por lo tanto que "son fungibles los bienes que se consumen física o jurídicamente por el primer uso, teniendo en cuenta la intención de las partes con relación al fenómeno jurídico en que intervienen². Presto mi libro a Juan para que estudie; no hay razón alguna para que otro libro substituya el mío al efectuarse la devolución, o bien, se lo presta para que lo venda; es absurdo entonces pretender la devolución del mismo libro, puesto que se autorizó su disposición; necesariamente habrá de pagarme con otro de igual género.

8) POR SU SUMISION A JUICIO:

Puede suceder que los derechos sobre un bien se disputen jurídicamente. Entonces la cosa queda sometida a las resultas del

juicio, y en tal caso es litigiosa, mientras que si no hay tal disputa será un bien no litigioso.

Son litigiosos como se ve, los bienes que están sometidos a derechos que se estén discutiendo judicialmente, y no litigiosos lo que no lo están. Como la verdad legal se establece hasta la sentencia que se dicte, cuando se controvierten derechos sobre un bien, sólo la sentencia puede precisar cuál es el derecho cierto, de modo que los derechos relativos a bienes litigiosos son imprecisos, son inciertos, puesto que están sujetos al sentido en que se dicte la sentencia.

Esta cualidad produce algunos efectos jurídicos, por ejemplo, los bienes litigiosos no son hipotecables y los derechos que se refieren a ellos son siempre condicionales.

9) POR SU CONTENIDO:

Tomando en cuenta su contenido, encontramos que hay bienes simples, bienes compuestos y universalidades. En el primer caso tenemos bienes simples, que son unidades naturales, que por sí solas procuran el beneficio apetecido. Así, un papel sólo sirve para escribir. Hay otros casos en que el provecho se obtiene de una pluralidad de cosas, no porque cada una de ellas dé un servicio directo, sino que es el conjunto todo de ellas el que proporciona la utilidad apetecida. Un automóvil nos sirve para

transportarnos, pero el beneficio no lo dan sus asientos o sus ruedas, sino que nos lo da el conjunto de las partes que lo componen.

Hay ocasiones en que las varias cosas que forman el bien están unidas corporalmente para formar una nueva unidad, sin que, en realidad pierdan su propia individualidad física, este es caso de los bienes compuestos, tal y como lo apreciamos con el ejemplo del automóvil.

En el tercer caso, las universalidades son bienes que nos muestran varias cosas que la forman, pero sin que estén unidas materialmente, sino que sólo por la nueva naturaleza del conglomerado que forman se obtiene su intervención utilitaria en ciertos casos, tal es el caso de una tienda que nos proporciona la manera de obtener un lucro, no es el mostrador en que despachamos el que nos lo proporciona, ni sólo el anaquel en que tenemos las mercancías, sino que obtenemos constantes ganancias gracias a que explotamos comercialmente toda la tienda.

10.- POR LA INTENSIDAD CON QUE INTERVIENEN EN LOS DERECHOS:

Teniendo en cuenta la intensidad con que intervienen los bienes en las relaciones jurídicas, se dividen en bienes principales y bienes accesorios.

Como pudimos ver con anterioridad, los bienes compuestos son conglomerados de diversas unidades que, si se aislaran o separaran, tendrían individualidad propia, distinta de la del bien compuesto. Cuando varias cosas se unen así para dar un bien compuesto, hay en esos bienes una relación de subordinación entre unos y otros; de las partes al conjunto, por lo que éste resulta un bien principal y las partes bienes accesorios.

Hay autores que distinguen varias categorías entre los bienes accesorios: bienes accesorios propiamente dichos o partes integrantes (en los compuestos), pertenencias (en las universalidades de hecho) y frutos.

Pueden considerarse como partes integrantes o bienes accesorios propiamente dichos, aquéllos que pudiendo tener una individualidad propia, pudiendo constituir una unidad económico-jurídica aislada, han pasado materialmente a ser parte de otra cosa, a la cual se han unido para su uso, para su perfeccionamiento o para su adorno, por ejemplo la escalera de una casa, o el barandal del corredor, o bien el emplomado de la ventana, son bienes accesorios de la casa a la cual sirven permitiendo su uso. Cada una de estas cosas puede tener, aisladamente, una individualidad propia, pero en el conjunto que forman la pierden, porque sólo el conjunto procura la utilidad que se busca.

Para determinar cual de las cosas es la principal, hay que fijar cual es la que se perfecciona, cual gana por razón de ornato. Excepcionalmente nuestra ley toma como norma el valor (accesión entre muebles); una razón de equidad hace que la ley se aparte de la regla lógica y económico-utilitarista.

Ahora bien, se entiende por pertenencia aquellas cosas muebles, corporalmente independientes, pero económicamente destinadas a servir al fin de otra (mueble o inmueble), con la que se halla en una relación exterior que responde a su destino. Son cosas que conservan su individualidad física, pero que están en relación permanentemente con otra y subordinada a ella, para su uso, para su perfeccionamiento, o para su simple adorno.

No son partes de un todo material o físico, pero si complementan al bien principal. Para que estos bienes tengan el carácter de pertenencias se necesita 1) que haya una relación desde el punto de vista de la utilidad o del aprovechamiento de la cosa principal; 2) un destino no transitorio, permanente, si bien la separación transitoria no afecta en nada; para lo anterior es preciso 3) que la relación dependa de un acto de posesión, y 4) que sea un acto realizado, no sólo ideado.

Por frutos se entiende los productos orgánicos de una cosa. Es característico del fruto no ser parte de la cosa principal misma, sino producto de ella, de modo que si se separa no se agota el bien principal.

Otra característica es su posible periodicidad, de manera que pueden separarse repetidamente los frutos de una cosa, quedando íntegro el bien principal, que los vuelve a producir.

11.- POR SU MOVILIDAD:

En este caso los bienes pueden ser desde el punto de vista de su movilidad, inmuebles o muebles, y dado que el estudio que estamos realizando es sobre los bienes inmuebles, es importante decir que éstos son las cosas que, teniendo una situación fija por su naturaleza o por acto del hombre, no pueden transportarse. Muebles son lo que, no teniendo tal fijeza, sí pueden transportarse³.

Sin embargo no puede haber una precisión constante en los anteriores conceptos, debido a que la ley considera algunos muebles como inmuebles, ejemplo de esto tenemos "la prenda de una cosecha aun no separada".

Es conveniente fijar, desde luego, dos puntos. Uno, que, salvo el caso excepcional discutible del último ejemplo los inmuebles no pueden movilizarse. Otro, que la inmovilización de algunos muebles obedece a necesidades y conceptos de orden jurídico civil y económico.

Ahora bien, es importante mencionar que esta división domina toda la legislación, no sólo por la influencia histórica sino exigidas por la diversa naturaleza de unos y otros bienes, por ejemplo:

a) En el Derecho Constitucional hay muchas limitaciones tratándose de inmuebles, que obedecen a razones políticas y a necesidades sociales:

1.- Los extranjeros no pueden adquirir el dominio de tierras ni aguas, en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas.

2.- Las asociaciones religiosas sólo podrán adquirir exclusivamente los bienes que sean indispensables para su objeto, con las limitaciones que establezca la ley reglamentaria.

3.- Las sociedades de beneficencia pública o privada, de investigación científica o de enseñanza, sólo pueden tener las raíces indispensables para sus fines con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria.

4.- Las sociedades mercantiles por acciones pueden tener fincas rústicas, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces

los límites señalados en la Constitución.

5.- Los bancos sólo pueden tener los bienes raíces necesarios para su objeto directo.

Todas las anteriores restricciones se establecen por el artículo 27 constitucional. El 130 por su parte, previene, además, que los ministros de cualquier culto no pueden heredar a ministros del mismo culto ni a quienes no sean parientes dentro del cuarto grado.

b) En Derecho Penal. El robo, por ejemplo, sólo cabe respecto de bienes muebles y no así de inmuebles.

c) En Derecho Civil, por ejemplo, los requisitos y los términos para la prescripción son diversos. La hipoteca sólo es de inmuebles, y sólo los muebles se pueden dar en prenda. El sistema del registro público de la propiedad hasta la Ley relativa a ciertas modalidades del contrato de compraventa, que reglamenta la venta con reserva de propiedad del bien vendido, sólo se refería a inmuebles, etc.

Una vez que hemos llegado a lo que es un bien inmueble, precisaremos las categorías de éste género:

1.- Categorías de Inmuebles:

La lectura del artículo 678 del código civil, nos hace ver que hay varias categorías de inmuebles por su naturaleza, inmuebles por incorporación, inmuebles por destino (industrial, agrícola o permanente) e inmuebles por el objeto al cual se aplican.

A) Inmuebles por su Naturaleza.- Estrictamente sólo los fundos son inmuebles por su naturaleza. Hay realmente muchas cosas que no pueden transportarse, además del suelo; pero que pueden desligarse y llevarse a otro lugar. Por razón natural o por el estado en que se encuentran en razón de un hecho voluntario, resultan:

B) Inmuebles por Incorporación.- Hay multitud de objetos que, considerados individualmente, desligados de otros, son perfectamente transportables, es decir, son muebles por su naturaleza; pero la naturaleza misma o el hombre han hecho que sean partes integrantes de otro. Hay entre el mueble y una cosa fija una relación física de dependencia, por lo que, entonces, el bien resulta un accesorio de aquél al que se encuentra unido y, si éste es raíz, inmovilizara a la parte integrante.

Un edificio no es más que un conjunto de materiales perfectamente transportables, una planta es transportable separada del suelo, pero en la forma natural en que se encuentran, no lo son porque están incorporados al suelo, la incorporación hace que carezcan

de esa cualidad de ser transportables y resultan, en consecuencia, inmuebles.

Nuestra ley enumera los siguientes inmuebles por incorporación:

a) los edificios y las demás construcciones que no pueden transportarse. Tratándose de edificios, la incorporación es tal que parecen ser inmuebles por su naturaleza.

b) Las plantas y los árboles mientras estuvieren unidos a la tierra y los frutos pendientes en ellos.

c) Las neveras y las salinas: "nevera" y "salinas" como lugares en los que se reúne nieve o sal. En este caso sobra decir, que son inmuebles por su naturaleza, porque son tierra. Pero teniendo en cuenta la función económica, que siempre influye en los fenómenos jurídico-patrimoniales, es indudable que se trata de las neveras con su nieve y de las salinas con su sal; o sea, que son inmuebles la nieve de las neveras y la sal de las salinas mientras no se separan estas substancias, hay una incorporación natural: encontramos así un solo todo.

d) Lo unido a un edificio de manera fija. En este caso particular, no basta una simple unión, sino que es preciso que haya incorporación; por eso la ley explica que debe ser la unión "de una manera fija", y aun agrega el precepto que debe ser "de modo que no pueda separarse sin deterioro irreparable del mismo edificio o del objeto adherido".

e) cualquier objeto artistico incrustado en el edificio es inmueble, porque, estando incrustado, esta incorporado.

Las aguas manantiales y corrientes, las pluviales recogidas en algún punto, las estancadas y las subterráneas brotantes o extraídas por aparatos, son inmuebles (fracción VIII). Es más difícil explicar que comprender que estas aguas, mientras no se han tomado en algún recipiente, mientras se consideran en relación al suelo en que se encuentran, son inmuebles.

Evidentemente que "el agua" es mueble porque es eminentemente trasportable, pero las "aguas", en cierto modo consideradas en abstracto, siempre están en el mismo lugar; forman parte integrante de una porción de un fundo. El agua del río siempre está en el lecho del río aun cuando siempre esté corriendo. Así es cómo justamente, la ley las considera inmuebles.

Dado que nuestro estudio es sobre la compraventa de bienes inmuebles, es por lo que se detalló la anterior clasificación, aclarando que únicamente nos avocaremos al inciso a) del apartado de los inmuebles por incorporación, es decir, a los bienes inmuebles conocidos como casas o edificios, o bien, los terrenos.

2.- Categorías de Muebles:

Los muebles pueden definirse por exclusión, es decir, son bienes muebles los que no son inmuebles, o sea, los que pueden transportarse.

Finalmente concluiremos diciendo que un bien inmueble enmarca las siguientes características: es un bien real y posible, no es consumible, es corpóreo, es divisible, determinado, no fungible, susceptible de ser litigioso, según sea el caso, y, es un bien principal dado que sus componentes constituyen lo accesorio.

CAPITULO SEGUNDO

"MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD"

II. MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Como observamos en el capítulo anterior, se especificó lo que es un bien, y principalmente, lo que es un bien inmueble. Asimismo se determinó que dicho bien inmueble (casas o edificios) es susceptible de apropiación, por ende, pertenece a "X" o "Z" persona, de lo cual concluimos que existen diversas formas de adquirir la propiedad, mismas que son las siguientes:

Desde el punto de vista jurídico, los medios de adquirir la propiedad pueden clasificarse de distintos puntos de vista:

- Adquisiciones a título universal y a título particular.
- Adquisiciones originarias y derivadas.
- Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

1.- ADQUISICIONES A TITULO UNIVERSAL Y A TITULO PARTICULAR.

En este caso se conoce por adquisición a título universal, aquella por la cual se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

La forma de adquisición a título universal reconocida en nuestro derecho mexicano es nada menos que la herencia, ya sea legítima o testamentaria cuando en esta última se instituyen

herederos. Sin embargo, cuando se instituyen legatarios, hay transmisión a título particular. En este caso de adquisición a título universal, la ley llama a heredar a determinadas personas, a falta de testamento. Cada heredero adquiere una parte alicuota del mismo. Se trata en este caso de una adquisición universal, porque comprende el activo y el pasivo.

La transmisión a título particular es aquella en que se transmite el dominio de bienes determinados. Es importante resaltar que no existe la posibilidad de transmitir por contrato una universalidad jurídica integrada por activo y pasivo, ya que como analizaremos, por contrato únicamente se transfiere un bien determinado, y en el caso que nos ocupa, es la transmisión de la propiedad de un bien inmueble.

2.- ADQUISICIONES ORIGINARIAS DERIVADAS.

Hablando de bienes y en particular de adquisición derivada de los mismos, conviene resaltar que por forma derivada (primitiva) se entiende aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.

De esta forma tenemos que las formas primitivas de adquisición se presentan en la ocupación, que constituye históricamente el medio principal de adquirir la propiedad, y en la accesión en algunas de sus formas.

Hablando primero de la ocupación diremos que supone que el adquirente entra en posesión de bienes que no tienen dueño, y que ejercita esa posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo cual no hay transmisión de un patrimonio a otro.

En cambio, las formas derivadas de transmisión del dominio suponen una transmisión de un patrimonio a otro. El bien ha tenido dueño y ha estado en el patrimonio de una persona, que la transmite a otra, por lo cual se llama adquisición derivada. Estas formas derivadas de transmitir el dominio son las que tienen mayor trascendencia jurídica. El contrato, la herencia, la prescripción, la adjudicación, todas estas son formas que implican siempre que pasa un bien de un patrimonio a otro.

En el caso que nos ocupa, más adelante hablaremos de la transmisión de la propiedad a través del contrato, sobre bienes inmuebles.

3.- ADQUISICIONES A TITULO ONEROSO Y A TITULO GRATUITO.

En el primer caso, es decir a título oneroso, el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo tenemos los contratos onerosos como son: compraventa, permuta, la sociedad, en los cuales se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación. En el segundo caso tenemos que existen contratos a título gratuito traslativos del dominio, como la donación, en los cuales el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación como pudimos observar en el primer caso.

También las transmisiones a título gratuito pueden ser de carácter universal. La herencia, tanto testamentaria como legítima, implica una transmisión a título gratuito de un patrimonio; solo que en la herencia, como se transmite el patrimonio integrado por el activo y el pasivo, cuando éste es igual a aquél, o bien superior, no hay propiamente una transferencia de valor. En el legado por su parte existe una transmisión a título gratuito, pero de carácter particular. El legatario recibe bienes determinados.

4.- OTRAS FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Además de las tres anteriores formas de transmisión en

atención a su naturaleza, puede hacerse otra clasificación en razón de la causa, distinguiendo de transmisiones por acto entre vivos y por causa de muerte.

Las transmisiones por acto entre vivos comprenden el acto jurídico en general y, en especial, el contrato. Las transmisiones por causa de muerte pueden revestir dos formas: la herencia legítima y testamentaria, y la transmisión por legado.

Independientemente de estas formas de transmisión del dominio, conviene hacer también una distinción de formas especiales, que encajan en alguna o algunas de las clasificaciones ya enunciadas. Estas son el contrato, que es el medio fundamental y de mayor importancia como formas para transmitir el dominio, sin embargo tenemos también la herencia, la ley, la ocupación, la prescripción, la accesión y la adjudicación.

5.- PRESCRIPCION.

La prescripción como ya lo observamos constituye uno de los medios de adquirir la propiedad de bienes inmuebles, la cual reúne ciertos requisitos como son que se da en forma adquisitiva mediante la posesión en concepto de dueño, que debe ser pacífica, continua, pública y por cierto tiempo.

6.- LEY.

La ley es otro de los medios para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, está es, en rigor, una causa que concurre con todas las formas de transmisión de dicha propiedad, de manera que es importante su fundamento si se toma en cuenta que la adquisición, la herencia, prescripción, ocupación, accesión o adjudicación, suponen siempre la concurrencia de la ley, de manera que en rigor puede decirse que la propiedad se transmite por contrato y ley; por herencia y ley; por prescripción y ley; etc.

Diversos autores han sostenido que la ley establece una situación jurídica abstracta, es decir, que la norma es un cuadro o una hipótesis general que prevé un conjunto de situaciones que vendrían a realizarse cuando se verifica un acto o un hecho jurídico⁴. La situación jurídica abstracta establecida en la ley, no produce con relación a determinada persona ningún efecto, sino que implica simplemente una posibilidad para el caso de que, aplicada la norma, se realicen con respecto a ciertas personas determinados efectos; y la norma se aplica por medio del acto o del hecho jurídico.

El acto o el hecho jurídicos vienen a originar, entonces, situaciones jurídicas concretas que ponen en movimiento a la ley para aplicarla con respecto a determinadas personas⁵.

4.- BOJINA VILLEGAS RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano IV.- Editorial Porrúa.

5.- IBIDEM.

7.- OCUPACION O APROPIACION.

La ocupación es una forma de adquirir el dominio, y así, la propiedad. Sociológicamente es, de todas las formas, la de mayor valor y más interés para la adquisición del dominio; pero desde el punto de vista jurídico, en el derecho moderno ha perdido su importancia, debido a que se ha reservado como una forma para adquirir bienes muebles determinados, pues por lo que corresponde a bienes inmuebles, que es donde tuvo importancia histórica, ya no es un medio de adquisición en la actualidad, ya que se insiste, en que esta figura tuvo gran relevancia en el derecho primitivo, destacando nuevamente que no existía la traslación de la propiedad, en realidad lo que sucedía es que como su nombre lo indica, la ocupación se daba por sí sola, es decir, llegaban y ocupaban el bien inmueble.

En este caso, desde el punto de vista jurídico, la ocupación requiere de los siguientes requisitos para la adquisición de bienes inmuebles:

- a) La aprehensión o detentación de un bien inmueble.
- b) Ejecutar dicha aprehensión en forma permanente y con ánimo de adquirir el dominio.
- c) recaer en bienes inmuebles que no tengan dueño o bien, cuya legítima procedencia se ignore.

Como podemos apreciar, los dos primeros requisitos constituían, en rigor, la posesión, porque ésta supone la detentación en forma permanente con el ánimo de adquirir la propiedad de dicho bien inmueble.

En cuanto al tercer requisito, éste era esencial para que hubiera ocupación, pues esta era una forma primitiva de adquirir la propiedad; no implicando como ya se mencionó, transmisión de un patrimonio a otro, y, además, supone que los bienes objeto de ocupación no han tenido dueño. En caso de que los tuviera, la forma de adquirir sería distinta, (la prescripción, por ejemplo), y entonces se tendrá una posesión, también, con el ánimo de adquirir la propiedad, pero esta posesión se fundará en un justo título, es decir, en un título que se considere bastante para la transmisión del dominio, o que se repute fundadamente suficiente. De esta forma observamos que la prescripción, entonces, supone que el bien inmueble ha tenido y tiene dueño, y que el poseedor, tiene el ánimo de adquirir la propiedad mediante el transcurso de cierto tiempo y ejerciendo una posesión pacífica, continua y pública.

Cabe resaltar, que la ocupación es el medio primordial de adquirir el dominio, principalmente en el caso que nos ocupa, es decir, en materia de bienes inmuebles. La sociología nos presenta como primeras formas de posesión de las tierras, la

ocupación temporal que hacen las tribus de pastores, cazadores y pescadores; las tribus nómadas que tienen sólo la intención de apropiarse de los frutos de ciertas tierras y de disfrutar de ellas en una forma temporal.

Cuando la propia sociología nos presenta la evolución de esas tribus nómadas, para llegar a sedentarias, encontramos que sí hay una ocupación con los requisitos jurídicos, porque hay detentación permanente de un bien, con el ánimo de adquirir la propiedad del mismo.

Sin embargo, en la actualidad, esta forma de adquirir la propiedad sólo tiene importancia respecto de bienes muebles, en las que el Código Civil reglamenta cuatro formas de ocupación, que son a saber:

- a) Adquisición de un tesoro.
- b) Adquisición de animales por la caza.
- c) Adquisición de animales y otros productos por la pesca.
- d) Adquisición de determinadas aguas que no sean propiedad de la nación, mediante la captación de las mismas.

De lo anterior concluimos que en materia de bienes inmuebles, en nuestro derecho no existe posibilidad de adquirir éstos bienes por ocupación, porque se considera que pertenecen originariamente al Estado.

Para los bienes vacantes hay un procedimiento especial de denuncia, a efecto de que sea el Ministerio Público el que ejerza la acción correspondiente y sean declarados bienes del fisco.

8.- ACCESION.

Por lo que corresponde a esta figura, diremos que es un medio de adquirir la propiedad mediante una extensión del dominio. Todo lo que se una o incorpora natural o artificialmente a un bien inmueble, pertenece al dueño de éste por virtud del derecho de accesión. Es, por tanto, un medio de adquirir la propiedad mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal⁶. El dueño de la principal adquiere la accesorio.

Cuando se presenta este caso, existen dos principios fundamentales en esta materia:

- a) Lo accesorio sigue la suerte de lo principal.
- b) Nadie puede enriquecerse sin causa, a costa de otro.

De esta forma observamos que la accesión supone siempre dos cosas que llegan a unirse, mezclarse o confundirse.

6.- PIMA PIMA RAPANL. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa.

En la accesión, el principal fundamento que nos permite determinar cómo se adquiere un bien que se une o incorpora a otro, es, en primer término, el de que la cosa accesoria sigue la suerte de lo principal.

Cabe mencionar que la doctrina hace diversas clasificaciones de la accesión.

- a) accesión natural.
- b) accesión artificial.

La natural supone la unión o incorporación de cosas sin la intervención del hombre y, por tanto, no puede haber en ella buena o mala fe.

La artificial, al contrario de la anterior, supone que la unión o incorporación se lleva a cabo por el hombre, y en ésta sí cabe determinar si hay buena o mala fe.

En la accesión natural se presentan las siguientes formas:

- aluvión.
- avulsión.
- nacimiento de una isla.
- mutación del curso de un río.

Por su parte la accesión artificial, se presenta tanto en materia de muebles como de inmuebles. Respecto al caso que nos ocupa, es decir, de bienes inmuebles tiene tres formas:

- edificación.
- plantación.
- siembra.

En los anteriores tres casos de accesión artificial, supone que se edifica, siembra o planta en terreno propio con materiales, semillas o plantas ajenas, o bien, que se edifica, planta o siembra con elementos propios en terreno ajeno, o finalmente, que un tercero lo hace en predio ajeno y con materiales de otro. En todo caso se considera principal el terreno y accesorio la construcción, plantación o siembra.

Por tanto, como principio fundamental habrá de establecerse que el dueño del predio adquirirá la edificación, plantación o siembra; pero como puede mediar buena o mala fe, el derecho de pagar daños y perjuicios, quedará supeditado a esta circunstancia. Se entiende que hay buena fe cuando una edificación se hace en terreno propio con materiales ajenos, ignorándose que los materiales lo son, y lo mismo puede decirse para la siembra y plantación.

Se entiende que hay mala fe, cuando lo edificado en terreno propio se hace sabiendo el dueño que los materiales son

ajenos. Cuando se edifica en terreno ajeno con materiales propios, habrá buena fe si se desconoce la propiedad ajena y fundadamente se cree que el terreno es propio, y eso puede ocurrir en los casos en que hay dificultad para fijar límites, y habrá mala fe cuando se edifica con materiales propios a sabiendas de que el terreno es ajeno.

El Código Civil consagra un principio en el artículo 965, que se funda en una doble presunción, consistente en reputar que si un tercero hace la construcción, plantación o siembra, lo hará en nombre y por cuenta del propietario, de manera que se considera que esa obra ha sido costeada por el dueño.

9.- ADJUDICACION.

En este caso, en rigor, no es una forma atributiva de dominio, sino simplemente declarativa, es decir, por virtud de la adjudicación el juez simplemente declara que con anterioridad una persona ha adquirido el dominio de un bien inmueble. Por esto la adjudicación no tiene efecto atributivo, sino sólo declarativo.

La adjudicación se da principalmente en los siguientes casos:

- a) herencia.
- b) venta judicial y remate.

En el primer casos, los herederos adquieren el dominio y posesión de los bienes desde el momento de la muerte del autor de la sucesión.

Es, por lo tanto, la herencia, el medio de adquirir el dominio, pero tramitado el juicio sucesorio, una vez que se llega a la partición y división de los bienes, el juez adjudica cosas determinadas o partes alicuotas, determinando la proporción que corresponda a los herederos, así también puede ser un bien inmueble, según sea el caso.

En el segundo caso, en la venta judicial y remate, cuando se pide por el acreedor la adjudicación de los bienes objeto de la subasta debido a que no se presentan postores, el juez dicta una resolución adjudicando esos bienes a dicho acreedor.

También en este caso, la adjudicación judicial tiene efecto declarativo y no atributivo, es decir, el ejecutante ha adquirido el dominio en la subasta pública al ofrecer un precio por los bienes rematados, existiendo una adquisición de carácter judicial ya que en el momento de la almoneda, se realiza con modalidades especiales, por cuanto se lleva a cabo sin o contra la voluntad del ejecutado.

Como advertimos, fundamentalmente hay una adquisición (no por contrato de compraventa) que hace el ejecutante pagando un

precio que puede ser en dinero o por el importe de su crédito litigioso.

En el remate, es un tercero quien adquiere, pagando un precio en dinero. En ambos casos se trata de un acto jurídico mixto, porque intervienen un particular y un órgano del Estado.

10.- CONTRATO

Finalmente, dentro de los medios de adquirir la propiedad de un bien inmueble tenemos al contrato, a través del cual también se puede transmitir la propiedad de casas o edificios, pero esto lo veremos en el siguiente capítulo.

CAPITULO TERCERO

"LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES
A TRAVES DE CONTRATO"

III. LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES A TRAVES DE CONTRATO.

1.- CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Nuestro Código Civil define a la compraventa como el contrato por el que uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero⁷.

La anterior definición cuenta con dos aciertos: a) comprende la venta de cosas y derechos; y, b) menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca pueden faltar en la compraventa: la de transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y la de pagar el precio cierto en dinero; sin embargo en esta definición no se contemplan aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente provienen de la compraventa, pueden faltar en ellas, tales como la obligación de entregar y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derechos o bienes inmuebles, que es el caso que nos ocupa, así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario.

7.- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. 1996. Art. 2240.

De esta forma nos damos cuenta que también a través del contrato de compraventa es posible transmitir la propiedad de los bienes inmuebles.

Por lo que es importante mencionar qué tipo de contrato es la compraventa, y así tenemos que es un contrato sinalagmático; oneroso; generalmente conmutativo. Asimismo tenemos que es un contrato formal por versar sobre inmuebles; traslativo de propiedad, que es lo fundamental tratándose de bienes inmuebles -casas, departamentos, edificios-, que es el caso que nos ocupa.

También tenemos que es considerado como un contrato principal debido a que es un verdadero contrato-tipo, dado que varios de sus efectos a través de un proceso de generalización en una interpretación sistemática e inductiva, han servido para elaborar principios generales aplicables a todos los contratos sinalagmáticos onerosos y conmutativos y aún en materia de obligaciones, como ocurrió con el saneamiento por evicción y por vicios ocultos que hoy día es una responsabilidad general que se impone al enajenante a título onerosos en todos los casos de enajenación contractual de bienes inmuebles similar a la responsabilidad del cedente de un crédito respecto de la existencia o legitimidad de éste. En este orden de ideas, y una vez que determinamos qué es un contrato de compraventa, es menester detallar que existen diversos tipos de compraventa.

2.- ESPECIES DE COMPRAVENTA EN GENERAL.

a) En primer lugar, tenemos a la compraventa civil y compraventa mercantil. Esta última lo es cuando se hace con el propósito directo y preferente de traficar o especular. Son también mercantiles las que se celebran entre comerciantes y las que tengan por objeto títulos de crédito, como acciones, obligaciones, etc. Podemos considerar que en este caso, la compraventa de inmuebles puede darse en los dos casos.

b) Existe también compraventa pública y compraventa privada, según que el vendedor la contrate con un comprador a su elección (privada), o bien sea llevada la cosa a una almoneda para adjudicarla al que ofrezca mejor precio (pública). En estos ambos casos también cabe la compraventa de bienes inmuebles.

c) Otro modo de adquirir un inmueble, es a través de la compraventa judicial y compraventa extrajudicial, según que intervenga o no la autoridad judicial en la venta del bien.

d) Existe también compraventa común u ordinaria, que se rige por las disposiciones generales en materia de compraventa; y compraventa especial, que no se ajusta a dicho tipo común y se rige por disposiciones especiales. ejemplos de estas últimas: ventas con reserva de dominio, ventas por acervo, ventas con cláusula resolutoria, etc.

En estos casos también puede dar lugar a una compraventa de inmuebles, en virtud de que puede ser una compraventa común o bien una compraventa especial según lo pacten las partes.

e) Finalmente tenemos compraventa voluntaria o compraventa necesaria, según sea consentida espontáneamente por el vendedor sin estar obligado a hacerla, o bien la haga por una necesidad o compulsión jurídicas. Ejemplo de éstas últimas: la venta en remate judicial, la venta de los bienes del quebrado, la venta que se haga en cumplimiento de una promesa de venta en futuro. En estos casos, también prospera la compraventa de casas, deptos. o edificios, como ya se explicó.

Una vez que hemos analizado diferentes clases de compraventa, en virtud de que puede darse en cualquiera y por las circunstancias señaladas, pasaremos a analizar quienes intervienen en esta compraventa de inmuebles.

3.- ELEMENTOS PERSONALES QUE INTERVIENEN EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

Son dos las partes que intervienen en la compraventa de bienes inmuebles: el comprador y el vendedor, quienes para celebrar este contrato requieren sólo de la capacidad general para

contratar⁶. Sin embargo conviene agregar que el vendedor necesita, además, la capacidad para disponer del bien objeto del contrato, es decir, del bien inmueble, pues quien tiene la capacidad general, es decir, la capacidad natural y legal, por no hallarse en ninguno de los cuatro casos de excepción de incapacidad natural y legal, tiene la capacidad para disponer.

A este mismo respecto, el menor emancipado no tiene una capacidad natural y legal completa o perfecta y sólo por esa razón carece de la capacidad para disponer libremente de sus bienes inmuebles, dado que para ello requiere de la "formalidad habilitante" consistente en la autorización judicial.

Por otra parte, tanto el comprador como el vendedor necesitan de la libertad para vender o para comprar, debido a que esa libertad puede estar condicionada bajo diversas restricciones, unas de carácter convencional y otras de carácter legal, así como en casos muy raros, ciertas restricciones judiciales.

Los casos de restricciones convencionales se derivan de un pacto expreso entre las partes, y pueden mencionarse de ellas: el pacto para no vender a determinada persona; el pacto de preferencia; la existencia de una promesa anterior de

compraventa, y los diversos pactos de exclusiva, bien sea para no vender a ciertas personas, para no comprar a determinadas personas, para no vender fuera de cierta zona o para no vender a un precio distinto o inferior al acordado.

En el caso de las restricciones de carácter judicial, estas son limitaciones impuestas por el juez a propósito de la compraventa de bienes inmuebles, por ejemplo puede citarse el caso del heredero al que se le han adjudicado bienes y a quien el juez le prohíbe enajenarlos, cuando su coheredero en lo tocante a otros bienes heredados es embargado o vencido en un juicio por hechos o causas anteriores a la muerte del autor de la herencia.

Por su parte las restricciones de carácter legal, son más numerosas y tienen su fuente en disposiciones del legislador, es decir, son impuestas generalmente por el Derecho Administrativo, (la fijación de precios-tope para venta de artículos de primera necesidad), o bien por el Derecho Civil, (la venta a plazo de semillas o cereales para el consumo del comprador que no sea comerciante, la prohibición de que el precio convenido pueda exceder del precio corriente desde la entrega de esos bienes hasta el fin de la cosecha siguiente).

Ahora bien, en cuanto a la materia que tratamos, existen "incapacidades especiales" para el comprador en materia de

compraventa de bienes inmuebles establecidas por nuestro Derecho Civil y son las siguientes:

a) La incapacidad especial de los extranjeros para comprar bienes inmuebles dentro de la zona prohibida, que es un caso evidente de nulidad absoluta.

b) Los consortes entre sí no pueden celebrar la compraventa de bienes inmuebles, a menos que tengan entre ellos el régimen de separación de bienes (también en el caso de sociedad conyugal, pero respecto de un bien no incluido dentro de la sociedad conyugal) y requieren además la incongruente formalidad ante la pretendida igualdad de ambos cónyuges, de la autorización judicial.

Sobre el particular, son tres las razones que se han mencionado en nuestro derecho para justificar esta disposición: proteger a la mujer de los abusos del marido; impedir se encubra bajo forma de ventas, verdaderas donaciones entre cónyuges, que son revocables judicialmente en ciertos casos; y, evitar también así, que no se burle el tope legal en cuanto al monto de las donaciones, y no se utilicen las donaciones entre cónyuges para perjudicar a los acreedores.

c) Las incapacidades especiales de magistrados, abogados, jueces, peritos, defensores, agentes del ministerio público,

etc., que están impedidos para comprar los bienes que son objeto de los juicios en que por razón de su respectiva función dichas personas intervengan a menos que se trate de adquirir la porción hereditaria de un coheredero o derechos que afecten a bienes de la propiedad de aquéllos.

d) Los mandatarios, tutores, curadores, administradores, albaceas, interventores, peritos, corredores y los empleados públicos, que no pueden comprar los bienes de cuya venta estén encargados.

En este caso el legislador ha considerado inoportuno que las personas a las que corresponde la tutela de otras personas o de entes puedan comprar los bienes de sus protegidos, porque quizás fueran inducidas a perjudicar los intereses que, en cambio, deben proteger, y ordinariamente podrían dar lugar a sospechas; además se considera peligroso que los funcionarios, por cuyo ministerio se venden ciertos bienes, puedan ser sus adquirentes, porque por ello podrían dejarse inducir a un mal uso de sus funciones, que exigen imparcialidad y rectitud.

Una vez que terminamos quienes intervienen en la compra venta de bienes inmuebles, detallaremos los elementos reales de la misma.

4.- ELEMENTOS REALES EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

En la compraventa de bienes inmuebles, son dos los elementos reales: la cosa, en este caso el inmueble, y, el precio.

En el primer caso, sobre el bien inmueble vendido, la cosa requiere:

a) Que el inmueble exista y que sea corpóreo^o. Si el bien pereció antes del contrato, éste es nulo por falta de objeto y el comprador puede exigir la devolución del precio que hubiese pagado.

Si la pérdida del inmueble fuere parcial, el Código Civil de 1884 en su artículo 2236 expresamente permitía al comprador o desistir del contrato o mantener éste respecto de la parte de la cosa aún subsistente, con reducción del precio en forma proporcional. Aunque en el Código Civil vigente no existe una disposición semejante, la solución a este caso debe ser la misma que como se manejaba en el código de 1884 por ser la que ofrece mayor protección a la parte más perjudicada que es el comprador, otorgándole un derecho de opción del cual puede usar para elegir el desenlace que le resulte menos perjudicial.

b) Que el bien inmueble sea susceptible de ser vendido, o sea que esté en el comercio, y que no exista disposición legal que prohíba su enajenación¹⁰.

c) Que el inmueble sea determinado o determinable en cuanto a su especie.

En este caso la determinación del bien inmueble no ofrece ningún problema debido a que se trata de una cosa cierta, es decir de un bien inmueble, pero cuando recae sobre géneros hay que llevar a cabo la individualización de la cosa con conocimiento del comprador, para transmitir a éste la propiedad de la cosa y los riesgos de la misma. Esta individualización de la que hablamos, se lleva a cabo a través de una operación material de pesar, por ejemplo las toneladas de frijol; contar, como los litros de leche; o bien medir, como es el caso de los metros de una tela; siempre con conocimiento del comprador, cuando se venden cosas que se acostumbra pesar o medir.

El otro elemento real, como ya lo mencionamos, es el precio, que debe reunir las siguientes características:

a) El precio ha de ser cierto, ya sea que lo fijen las partes o un tercero. Cuando las partes se remitan a un tercero para

10.- *IBIDEM*. Art. 1825-3o.

la fijación del precio, dicho tercero no actuará como simple perito, porque no se requiere que sea un experto y, además, su decisión no es una simple opinión, sino que el precio que fija obliga a ambas partes; tampoco obra como un árbitro, porque no existe propiamente una controversia jurídica sobre derechos opuestos, dado que la decisión de él se emite sólo por no haber acuerdo de las partes sobre el monto del precio de la cosa en una compraventa que van a celebrar; sino que la intervención del tercero en cuestión se identifica con la de un mandatario irrevocable de ambas partes, y cuya actuación, por la confianza que inspira a las dos partes, sirve no para sacrificar a un contratante en beneficio del otro, sino por el contrario, para nivelar con equidad las pretensiones opuestas de uno y otro contratante.

El momento en que se perfecciona el contrato de compraventa de inmuebles, es hasta el instante en que el tercero fija el precio. Por tanto, si el tercero se rehúsa a fijar el precio el contrato es nulo y no cabe acudir al juez para que lo fije, a menos que ambas partes así lo acuerden¹¹.

b) El precio debe ser en dinero, sea en moneda nacional o en moneda extranjera, en virtud de que si la mayor parte es una cosa y la otra parte menor es el dinero se tiene una permuta y

11.- *IBIDEM*. Art. 2253.

no compraventa de inmuebles. Puede pagarse el precio en una o varias exhibiciones, pero cuando es una cantidad periódica o pensión, referida a la duración de la vida de una persona, se trata de un contrato diferente, esto es, de una renta vitalicia.

c) Acerca del precio justo, es de advertir que sólo en casos excepcionales puede configurarse la lesión en perjuicio del vendedor, esto es, cuando el comprador paga un precio evidentemente desproporcionado al valor del bien inmueble, aprovechándose de la suma ignorancia, de la notoria inexperiencia del vendedor, o de la extrema miseria del comprador.

d) Cabe mencionar también, que el precio ha de ser real, serio y verdadero. El precio según Pothier, es verdadero cuando se conviene con la intención de que el vendedor podrá exigirlo, ya que es el valor pecuniario del bien¹².

Hay precio irrisorio si no existe proporción ninguna entre él y el valor real de la cosa vendida. En este supuesto, se debate en doctrina si el contrato de compraventa de un bien inmueble es una venta o una donación. Laurent, sostiene que es nulo como una y otra, pero otros autores consideran

12. - PINA PINA RAPAREL. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa.

acertadamente que vale como donación, a virtud del ya mencionado principio de la conservación del contrato. Sobre este mismo requisito, cabe advertir, que no es indispensable precisamente que el precio sea el equivalente exacto del valor real del inmueble, sino que basta que exista una cierta proporción razonable entre uno y otro.

Es importante mencionar que el precio ha de ser serio, y que no lo es cuando es simulado o ficticio o cuando es irrisorio, pero tal requisito no coincide con la exigencia de que el precio no sea vil o sea injusto.

6.- ELEMENTOS FORMALES EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

En este caso debemos considerar que este requisito es el más importante en cuanto a la materia que estamos analizando, en virtud de que existe una gran diferencia entre compraventa de bienes muebles y compraventa de bienes inmuebles, ya que la venta sobre muebles es consensual, pues nunca requiere formalidad legal alguna, por el contrario, cuando recae sobre inmuebles esta debe ser formal, ya que requiere de escritura pública firmada por comprador y vendedor ante dos testigos, cuyas firmas se ratifiquen ante Notario Público.¹³

13.- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. 1996. Arts. 2319 y 3005-III.

Posteriormente, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros.

La escritura pública mencionada en el párrafo precedente ha sido legislada como una cristalización de las necesidades de nuestra sociedad, dado que se necesita tener un título bastante y suficiente para transferir el dominio de un inmueble.

Así tenemos, que 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 ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad¹⁴.

Si el valor del inmueble en cuestión, según avalúo, excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, debiendo

14.- IBIDEM. Art. 2317.

en uno y otro caso, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que la venta surta efectos contra terceros¹⁵.

Además en el primer caso, la escritura privada debe hacerse por duplicado (según la ley, aunque a mi criterio debe hacerse por triplicado), para que un tanto quede en poder del comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad, debiendo también en este caso ratificarse las firmas ante el registrador, ante Juez de Paz o ante Notario o Corredor público para la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Esta formalidad, como ya se expuso es fundamental para que quede legalizada la compraventa de inmuebles, ya que en la mayoría de los casos la gente por ignorancia o por falta de recursos económicos, no formaliza la compraventa de inmuebles, conformándose únicamente con realizar un contrato privado de compraventa en cuyo caso no surte efecto contra terceros, teniendo que recurrir finalmente a un juicio ordinario civil solicitando la elevación a escritura pública del contrato relativo al inmueble adquirido.

Conviene mencionar que el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consagra el derecho

15.- *IBIDEM*. Art. 2320.

fundamental a la vivienda, al establecer, que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, por lo que los ordenamientos legales deberán establecer los instrumentos y apoyos necesarios para tal objetivo, por consiguiente considero que dicha escritura pública debería de ser más económica, e incluso no debería realizarse ante notario público, ya que como se mencionó en el párrafo precedente, existen numerosas viviendas, cuyos propietarios no han podido elevar a escritura pública las adquisiciones respectivas, por falta de recursos económicos, ya que los honorarios de los notarios es muy elevado, y por tal motivo carecen de título de propiedad que les dé seguridad jurídica sobre las mismas.

Por ejemplo, como ya mencionamos, la frecuencia y la rapidez con que se hacen las transacciones sobre muebles, impiden que éstas se sujeten a una publicidad formalista y complicada, por lo que no puede establecerse para ellas, como regla general, el sistema de inscripción en el Registro Público. Por eso, tratándose de muebles, la publicidad que resulta del hecho de la posesión substituye a la acción protectora que en materia de inmuebles realiza la inscripción en el registro, por lo que el poseedor de una cosa mueble se presume propietario de ella, no así de los inmuebles, cayendo con ello al comentario realizado en el párrafo precedente, ya que se insiste en que la figura del notario público no es relevante para la

formalidad de la compraventa de bienes inmuebles, bastando únicamente con la voluntad de las partes, la cual quedaría plasmado en un contrato privado, mismo que debería inscribirse en el Registro Público, y, efectuar además un simple endoso del certificado de propiedad, que el Registro Público tiene la obligación de extender al comprador, inscribiendo en los folios de la finca el nombre del nuevo propietario para que surta efectos contra terceros.

Ahora bien, una vez que han quedado determinados los elementos de la compraventa de inmuebles, pasaremos a detallar las obligaciones que tienen tanto el vendedor como el comprador en la misma.

7.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

A pesar de que el contrato de compraventa únicamente determina tres obligaciones a cargo del vendedor, consideramos que en realidad son seis:

- a) Conservar el inmueble hasta el momento de entregarlo materialmente;
- b) Hacer entrega del inmueble;

- c) transmitir la propiedad del inmueble;
- d) garantizar por el hecho personal;
- e) garantizar por los vicios ocultos del bien; y
- f) garantizar por la evicción.

Podemos englobar estas seis obligaciones diciendo que la entrega que debe hacer el vendedor al comprador debe ser una entrega continuada, dando a entender con ello que no sólo debe procurar el comprador la posesión material y momentánea de la cosa, sino una posesión pacífica y útil, esto es, exenta de perturbaciones y libre de vicios.

Primera Obligación: Conservar el bien hasta el momento de entregarlo materialmente al comprador. Esta obligación de cuidar o custodiar el inmueble se encuentra reconocida en dos disposiciones del Código Civil: una, la que establece que "desde el momento en que el comprador acepte que el bien inmueble 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 depositario¹⁶; y la otra, que estatuye que "si el comprador se constituyó en mora de recibir el inmueble, el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservarlo, y solamente será responsable del dolo¹⁷.

16.- IBIDEM. Art. 2264.
17.- IBIDEM. Art. 2292.

En el primer caso, por tratarse de un deber análogo a los de un depositario, el vendedor tiene la obligación de realizar los actos necesarios no sólo para la conservación material de la cosa vendida, sino también los conducentes a la conservación jurídica de la misma o del derecho vendido, como, por ejemplo, intentar los interdictos para retener o recuperar la posesión, y además, en el cumplimiento de esta obligación de custodia o de conservación material y jurídica del bien inmueble, responde al vendedor de los menoscabos, daños y perjuicios que sufriesen por su malicia o negligencia, presumiéndose que la pérdida o deterioro que sufra la cosa fueron por culpa del mismo vendedor, salvo prueba en contrario.

Segunda Obligación: Hacer entrega del bien inmueble al comprador¹⁸. En este caso tenemos que existen tres formas de hacer la entrega: la entrega real que "consiste en la entrega material del inmueble vendido; la entrega jurídica "cuando aún sin estar entregada materialmente el bien inmueble, la ley la considera recibido por el comprador", tal y como ocurre cuando las dos partes convienen en que quede la cosa en poder de un tercero o en que quede en poder del mismo vendedor, pero ya no como dueño, sino por otro título (arrendatario, comodatario, depositario, etc.); y la entrega virtual, que tiene lugar

18. - IBIDEM. Art. 2283.

cuando el comprador acepte que el bien inmueble vendido quede a su disposición¹⁹.

En cuanto a la forma o estado en que debe entregarse el bien vendido, el vendedor está obligado a entregarlo en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato de compraventa, incluyendo además, todos los frutos, rendimientos²⁰, accesiones y títulos del mismo bien inmueble a partir también del perfeccionamiento del contrato²¹. Es válido sin embargo, el pacto en contrario, para que el bien inmueble se entregue, según el caso, en mejores o menos buenas condiciones. De esta forma tenemos que en la venta de inmuebles el vendedor puede obligarse a efectuar mejoras o reparaciones, o bien permitírsele el retiro de ciertas accesiones valiosas.

Asimismo, en la venta del inmueble puede ser de dos tipos, precisando las medidas y superficie, en cuyo supuesto la entrega debe hacerse conforme a tales medidas o superficie, pues de no ser exactas estas podría haber lugar a una rectificación correlativa en el precio para corregir el error de cálculo o de multiplicación en que se hubiera incurrido²²; o bien, puede ser una venta "ad corpus", que tiene lugar cuando

19.- *IBIDEM*, Art. 2284.
20.- *IBIDEM*, Art. 2288.
21.- *IBIDEM*, Art. 2289.
22.- *IBIDEM*, Art. 1614.

se determinan únicamente los linderos sin asegurar la superficie comprendida dentro de ellos²³, no pudiendo por tanto exigirse ninguna rectificación en el precio.

En cuanto al momento en que debe entregarse el bien inmueble, el vendedor está obligado a hacerlo, si no hay plazo convenido para ello, simultáneamente al momento en que reciba el pago del precio, pues tiene el vendedor un derecho de retención sobre el bien mientras no se el haya pagado el precio, sin que pueda sostenerse que primero debe el comprador pagar el precio y después el vendedor debe entregarle el bien inmueble, a pesar de una equívoca disposición.

Este precepto sólo establece directamente que el vendedor no está obligado a entregar el bien inmueble vendido, si el comprador no ha pagado el precio, pero sin disponer expresamente que el comprador deba pagar el precio antes de recibir el bien inmueble ya que esta pretensión sería contraria a la igualdad de derechos que debe mantenerse siempre entre las partes y, además hay otro precepto también equívoco en sentido contrario, del que aparentemente se podría colegir que el pago del precio deberá hacerse hasta que se entregue la cosa²⁴. En virtud de lo anterior, cuando el

23. - IBIDEM. Art. 2290.
24. - IBIDEM. Art. 2294.

comprador y vendedor se resisten a anticipar el cumplimiento de la respectiva prestación a su cargo, el cumplimiento de ambas prestaciones debe hacerse mediante el depósito del precio y de la cosa en manos de un tercero²⁵.

Sin embargo, aunque a virtud de un pacto expreso debiera entregarse primero el inmueble y después de un plazo debiera pagarse el precio, puede el vendedor, también en virtud de un derecho de retención, rehusarse a entregar el bien inmueble, a menos que el comprador le otorgue fianza para asegurarle el pago oportuno del precio, en caso de que se descubra después de la venta que el comprador se encuentra en estado de insolvencia y que ello constituya para el vendedor un inminente riesgo de no poder cobrar el precio²⁶.

El vendedor debe no sólo transmitir la propiedad y la posesión jurídica del inmueble, sino la misma tenencia material de él al comprador. No puede pensarse que ha cumplido el vendedor con esta obligación con el hecho escueto de haber transmitido la propiedad y con ella también la posesión jurídica en virtud de que a partir de aquella transmisión de propiedad, se convierte jurídicamente el comprador en un poseedor del bien inmueble.

25.- IBIDEM. Art. 2295.
26.- IBIDEM. Art. 2287.

Tercera Obligación.- Transmitir la propiedad del bien inmueble al comprador²⁷. Por lo general, esta transmisión se opera simultáneamente a la celebración del contrato y por mero efecto de éste en la compraventa "real"; pero puede dicha transmisión diferirse para un momento posterior, en la compraventa "obligatoria" como es el caso de la venta con reserva de dominio. En este último caso, si se conviene expresamente en diferir la transmisión de propiedad y en definitiva no llegara a transmitirse esta, tendrá lugar el incumplimiento del vendedor, con derecho para el comprador de optar, según el caso, por la rescisión del contrato, o bien por el cumplimiento forzoso del mismo contrato, cuando esto último fuere posible²⁸.

Asimismo, 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, además, la inscripción de la venta en el Registro Público de la Propiedad²⁹.

Cuarta Obligación.- Garantía del hecho personal, que consiste en la obligación del vendedor de abstenerse de toda clase de perturbaciones de hecho o de derecho que en alguna forma menoscaben o alteren la posesión del comprador sobre el bien

27.- IBIDEM. Art. 2246.
28.- IBIDEM. Art. 1949.
29.- IBIDEM. Art. 3042-1 y 3007.

inmueble, ya que todos estos actos serían notoriamente contrarios a la buena fe que debe presidir la celebración de todo contrato.

Quinta Obligación.- Responder de los vicios ocultos del bien inmueble³⁰, siendo estos vicios aquellos defectos no manifiestos del bien vendido y anteriores al contrato que hagan impropio dicho inmueble para los usos a que está destinado o que disminuyan de tal manera esos usos, que de haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la adquisición o hubiera pagado un menor precio por el, en la inteligencia de que el vendedor no responde ni de los defectos manifiestos o que están a la vista, ni tampoco aún de aquellos ocultos, pero de los que el comprador estuvo en aptitud de tener conocimiento por ser perito que por razón de su oficio o profesión pudo fácilmente descubrirlos³¹.

Esta obligación de garantía por los vicios del bien inmueble, tiene como fundamento el deber del vendedor de procurar al comprador no sólo la propiedad del inmueble, sino una posesión útil del mismo. Se funda también en el deber que impone la buena fe a todo contratante de informar al otro de aquellos hechos o circunstancias importantes que pudieran determinarlo a desistir del contrato.

30.- IBIDEM. Art. 2283-1

31.- IBIDEM. Art. 2143.

Conviene mencionar los cuatro requisitos que deben tener los vicios o defectos para engendrar responsabilidad a cargo del vendedor:

- que sean ocultos o no manifiestos;
- que sean ignorados por el comprador;
- que perjudiquen a la utilidad propia del bien inmueble; y,
- que sean anteriores a la venta³².

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.

Estas dos acciones son de efímera duración, pues se extinguen por prescripción negativa en seis meses después de la entrega del bien, o sea del momento en que el comprador pudo empezar a darse cuenta de los defectos o vicios que tenía dicho inmueble.

Sexta Obligación.- Garantizar la evicción³³, que consiste en la obligación de saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida.

32.- IBIDEM. Art. 2152.
33.- IBIDEM. Art. 2263-III.

El concepto estricto de evicción se reduce a los casos en los que el comprador fuere privado de todo o parte del bien inmueble a virtud de una sentencia que haya causado ejecutoria y en razón de un derecho anterior a la compra³⁴.

La evicción es total si la sentencia firme declara propietario a un tercero sobre la cosa vendida; por su parte la evicción parcial existe no sólo cuando la pérdida por sentencia firme recaiga únicamente sobre una parte del inmueble, sino también cuando el bien inmueble vendido estaba ya gravado antes del contrato con una prenda o hipoteca o tenía constituido un derecho real de usufructo o de uso o de habitación, o tenía una servidumbre voluntaria no aparente. Esta distinción es importante, porque en los casos de evicción parcial, los derechos del comprador perjudicado son semejantes a los que engendran los vicios ocultos, a saber: o la acción redhibitoria, para rescindir el contrato, o la acción estimatoria, para reducir el precio, quedando, además, en los dos últimos casos sujeta la acción a una prescripción extintiva de efímera duración de sólo un año, contado a partir de la fecha en que se perfeccionó el contrato si se trata de una carga (hipoteca, prenda, usufructo, uso o habitación) y a partir del descubrimiento de la servidumbre convencional no aparente en el otro supuesto.

34.- IBIDEM. Art. 2119.

Acerca de esta evicción parcial cabe advertir que lo que se exige para la procedencia de esta responsabilidad a cargo del vendedor es simplemente el hecho de que "no se haya hecho mención en la escritura" de la existencia de la carga o de la servidumbre, y no precisamente que el comprador no haya tenido conocimiento efectivo de tales limitaciones al dominio, puesto que por la necesaria inscripción de esta última en el Registro Público de la Propiedad, debería haber tenido conocimiento de ellas el comprador.

La evicción generalmente sólo se produce por una causa anterior a la venta, pero, por excepción, también puede tener lugar por una causa posterior al contrato, cuando aquella se debe a un "hecho del príncipe" (expropiación inminente al celebrarse el contrato); o a una prescripción adquisitiva a favor de tercero que se consumó inmediatamente después de la venta; o cuando la evicción se deba a un hecho posterior del mismo vendedor, como acontece cuando ha efectuado una doble venta. La responsabilidad del vendedor, al producirse la evicción total, se traduce en la obligación de indemnizar al comprador, indemnización que varía en gravedad según se haya actuado de buena o de mala fe por parte del vendedor, pero que no se reduce por ley en ninguno de estos dos casos a la mera devolución del precio como ocurriría si realmente fuera nula la venta de un bien inmueble ajeno³.

Al efecto, cuando ha habido buena fe no sólo debe el vendedor devolver el precio, sino que está obligado a reembolsar los gastos del contrato, los del juicio de evicción y el importe de las mejoras útiles, en tanto que si ha actuado de mala fe el vendedor, tendrá no sólo las obligaciones anteriores, sino que deberá reparar también los daños y perjuicios causados al comprador y devolverle hasta el importe de las mejoras voluntarias o de mero placer³⁶.

Las dos últimas obligaciones del vendedor para garantizar por los vicios ocultos y por la evicción al comprador, son efectos naturales, pero no esenciales de la compraventa, dado que pueden modificarse y aún suprimirse mediante pactos expresos entre las partes³⁷.

8.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

A diferencia del vendedor, en este caso son dos propiamente las obligaciones del comprador. La obligación de pagar el precio y la obligación de recibir el bien inmueble. Por lo que se refiere a la obligación de pagar la mitad de los gastos de escritura y de registro, a falta de convenio en

36.- IBIDEM. Art. 2127.

37.- IBIDEM. Artos. 2121, 2123, 2140 y 2150.

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 iguales³⁰.

Asimismo, en cuanto a la obligación de pagar ciertos impuestos (el impuesto del IVA, el impuesto de traspaso de dominio y otros tributos de continua y variable inversión del Fisco), no son obligaciones directamente derivadas del contrato, esto es, del acuerdo de voluntades y de la ley civil, sino obligaciones que imponen exclusivamente las respectivas leyes fiscales. Además, estas cargas tributarias tienen como acreedor al Fisco y no al otro contratante, por tal razón, el incumplimiento de ellas no da derecho a esta parte a pedir la rescisión del contrato de compraventa de un bien inmueble, sino que el impago de tales obligaciones fiscales facultad al Estado al ejercicio de la vía económico-coactiva para el cobro de los impuestos respectivos. Empero, si el contratante no obligado a pagar dichas cargas fiscales, las paga efectivamente, tiene derecho a repetir u obtener su reembolso del otro contratante obligado a pagarlas.

Ahora bien, mencionamos que eran dos las obligaciones del comprador. En cuanto a la primera obligación de pagar el precio convenido, éste debe pagarse en moneda nacional de

30.- *IBIDEM*. Art. 2263.

curso corriente al momento de hacer el pago (salvo pacto en contrario, ya que en la actualidad y por situaciones económicas del país se venden los inmuebles en dólares). Por regla general no deben pagarse intereses sobre el precio. Sin embargo, por excepción el comprador debe pagar intereses en los cuatro casos siguientes:

- a) si así se convino expresamente entre las partes;
- b) si la venta no se hizo a plazo, y medió un tiempo entre la entrega de la cosa y el pago del precio y dicha cosa produce frutos o rentas;
- c) si el comprador se hubiese constituido en mora por no haber pagado el precio en el plazo pactado; y,
- d) si con posterioridad a la celebración del contrato se le concedió al comprador un plazo para el pago del precio, en cuyo supuesto debe pagar intereses, salvo pacto en contrario³⁹.

En todos estos casos, el interés que debe pagarse es el interés legal del 9% anual⁴⁰, salvo que se hubiese pactado entre las partes otro interés mayor o inferior a dicho rédito, sin que la pena convencional pueda consistir en otra prestación más onerosa para el comprador⁴¹, como por ejemplo, pagar un interés moratorio del 2% mensual y además, una determinada suma adicional.

39.- IBIDEM. Arts. 2296 y 2298.
40.- IBIDEM. Art. 2395.
41.- IBIDEM. Art. 2117.

De igual forma, el precio debe pagarse en el lugar y en la época en que se haga entrega del inmueble, salvo convenio en contrario⁴². El precio debe pagarse al vendedor mismo, pero puede este designar a un tercero para que le sea entregado el precio por el comprador.

Conviene mencionar, que a pesar del texto equívoco del art. 2286, no debe pagarse antes el precio y entregarse después el bien inmueble, sino que ambas prestaciones deben cumplirse simultáneamente "dando y dando", pues ello se desprende tanto de los artículos 2295 y 2294, como de la igualdad que debe reinar entre las partes, y si existe duda acerca de cuál de los contratantes debe cumplir primero con su obligación, si el comprador o el vendedor, ambas partes deberán depositar sus respectivas prestaciones en poder de un tercero.

En cuanto a la segunda obligación: Recibir el bien inmueble, mencionaremos que esta disposición se encuentra establecida en el artículo 2292. Sin embargo el maestro Rojina Villegas sostiene que no es propiamente una obligación a cargo del comprador, por estas dos razones:

a) porque se suprimió la disposición del Código Civil de 1884 (art. 2900) que rescindía de pleno derecho, si así lo deseaba

42.- IBIDEM Art. 2294.

el vendedor, en caso de que el comprador faltara al cumplimiento de la obligación de recibir la cosa, y

b) porque el incumplimiento de esta obligación de recibir la cosa no es actualmente una causa para la rescisión del contrato de compraventa.

CAPITULO CUARTO

"LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE BIENES
INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO"

IV. LA TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO

1.- LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO.

Para comprender el derecho romano, aclararemos que el derecho se dividía en dos grandes ramas: por una parte el derecho civil, propio de los ciudadanos romanos, y por la otra, el derecho pretoriano, aplicable a los no ciudadanos, cada uno con sus características propias.

Ahora bien, para entender la naturaleza de la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles en el Derecho Romano, empezaremos por analizar cuál era la propiedad en ese entonces. Así tenemos que la propiedad quiritaria, que no era otra más que la de los ciudadanos romanos, era un derecho de naturaleza real, absoluto, exclusivo y perpetuo, establecido, organizado y sancionado por el derecho civil y que permitía a su titular obtener directa e inmediatamente del bien inmueble, toda la utilidad jurídica susceptible de proporcionar. Es importante aclarar que se le designaba como quiritaria debido a que era exclusiva de los "quirites" es decir, de los "ciudadanos romanos".

En el anterior concepto de la propiedad romana, mencionamos que era un derecho real, y es un derecho real por excelencia,

entendiendo por éste la facultad que corresponde a la persona para obtener, directa e inmediatamente de la cosa, objeto del derecho, todos los beneficios susceptibles de proporcionar con exclusión de todas las demás personas.

Es un derecho exclusivo, en virtud de que el propietario con exclusión de toda otra persona, era el único que podía obtener toda la utilidad jurídica factible de derivarse de la cosa. La propiedad excluía todo otro derecho sobre el mismo bien inmueble, de la misma naturaleza y con igual comprensión.

Es un derecho perpetuo, es decir, permanente e incesante que duraba siempre y que no se extinguía por el simple transcurso del tiempo. Que no cesaba, respecto del propietario, más que por un acto de su propia voluntad al transmitirlo, o en los casos y condiciones específicamente determinados por la ley.

Era un derecho absoluto, porque permitía a su titular obtener todas las ventajas y beneficios que una persona puede lograr de un objeto. Por ejemplo en el caso que nos ocupa en la propiedad de inmuebles se extiende al subsuelo y al espacio aéreo.

En nuestro derecho mexicano, éste derecho absoluto se ve limitado, ya que según el párrafo IV del art. 27 de la Constitución Política de los EE.UU.MM. corresponde a la nación

el dominio directo de todos los minerales o sustancias que en vetas, mantos, masas o yacimientos constituyen depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos, así como el espacio situado sobre el territorio nacional en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional. De conformidad con este mandato constitucional el art. 838 del Código Civil determina que no pertenecen al dueño del predio los minerales o sustancias a que alude la citada disposición constitucional.

Como decíamos, la propiedad romana permitía a su titular obtener directa e inmediatamente, toda la utilidad jurídica susceptible de proporcionar. Esta utilidad jurídica o beneficios que procuraba el derecho de propiedad en Roma, la resumían los antiguos jurisconsultos en tres grandes facultades:

- a) El *ius utendi*; que era el derecho de usar el bien inmueble y obtener de él los servicios que podía proporcionar.
- b) El *ius fruendi*; era la facultad de recoger todos los productos del bien inmueble.
- c) El *ius abutendi*; era la facultad de disponer en forma definitiva del bien inmueble, consumiéndolo, destruyéndolo o enajenándolo.

En este caso, existe una similitud con nuestro derecho mexicano, ya que el art. 830 del Código Civil faculta al propietario para gozar y disponer de la cosa con las limitaciones y modalidades establecidas por la ley.

2.- LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO.

Las consideraciones que hemos advertido anteriormente, sin embargo, no significan que la propiedad no estuviera sujeta a restricciones legales determinadas por el interés público o por el particular de los vecinos. De estas limitaciones tenemos las siguientes:

a) LIMITACIONES POR MOTIVOS DE INTERES PUBLICO:

En este caso, el derecho romano a diferencia del mexicano, no estableció y sancionó en forma expresa la expropiación por causa de utilidad pública, sin embargo, es indudable que de hecho el Estado Romano se vio precisado a afectar la propiedad privada en numerosos casos para establecer una vía pública, para reparar acueductos o mejorar los servicios públicos en general.

En nuestro derecho, existen muy diversas limitaciones, fundadas en motivos de interés público social, que derivan del art. 27 Constitucional; por vía de ejemplo señalaremos el fraccionamiento de latifundios; y las contenidas en los art. 832, 833, 834, 835, 836, 838, 2453 y relativos del Código Civil; las contenidas en el Código Agrario, etc.

b) LIMITACIONES POR MOTIVOS DE INTERES PARTICULAR:

En este caso, desde la ley de las XII Tablas, el propietario de un inmueble tenía prohibido edificar o cultivar sus terrenos hasta la línea divisoria de los fundos o construcciones circunvecinas; estando en la obligación legal de dejar libre un espacio de dos pies y medio, en cuya virtud, un intervalo de cinco pies separaba una construcción de la otra y se denominaba "ambitus" y un predio de otro y se llamaba "confinium". Además la ley prohibía al propietario realizar aquellos trabajos que perjudicaran a predios vecinos.

En nuestra legislación, los siguientes artículos del Código Civil, señalan diversas limitaciones a la propiedad por motivos de interés particular: 837, 839, 840, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851 y 853.

3.- MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO.

En el derecho romano existían diversos procedimientos de adquirir el dominio de bienes inmuebles, éstos son los siguientes:

4.- A TITULO UNIVERSAL Y A TITULO PARTICULAR.

a) Adquisición a Título Universal:

Las formas de adquirir bienes a título universal son aquellas en las que se adquiere un patrimonio en su totalidad. Por ejemplo, en la sucesión.

b) Adquisición a Título Particular:

En este caso, las formas de adquirir a título particular son aquellas en las que se adquiere uno o varios bienes singularmente determinados, aclarando que el adquirente es ajeno a las deudas del antiguo propietario del bien inmueble, ya que a diferencia del ejemplo anterior, el adquirente queda obligado a pagar las deudas que gravan al patrimonio que adquiere en la sucesión.

5.- MODOS ORIGINARIOS Y MODOS DERIVATIVOS.

a) Modos Originarios:

Son aquellos casos mediante los que se adquiere la propiedad del bien inmueble que no tiene dueño. En este caso no existe más que uno fundamental: la occupatio.

b) Modos Derivativos:

Son aquellos que hacen adquirir los bienes de sus propietarios anteriores. De esta última división, derivaban consecuencias importantes: el adquirente originario obtenía el bien libre de toda carga; en tanto que el adquirente a título derivado, sufría los gravámenes reales que pesaban sobre el bien inmueble, tales como la servidumbre, hipoteca, etc.

6.- PROCEDIMIENTOS CONVENCIONALES Y NO CONVENCIONALES.

a) Procedimientos Convencionales:

Son aquéllos que se fundan en el acuerdo de voluntades entre adquirente y enajenante. Entre estos podemos citar: la mancipatio, la in jure cessio y la traditio.

b) Procedimientos No Convencionales.

A diferencia de los procedimientos convencionales, estos son aquellos que no derivaban del acuerdo de voluntades entre enajenante y adquirente. Dentro de este grupo encontramos: la usucapio, la adjudicatio, la lex, la ocupatio y la accessio.

7.- MODUS CIVILES Y MODUS NATURALES.

Esta clasificación se considera como la más tradicional e importante históricamente, al dividir los procedimientos adquisitivos de la propiedad en modus civiles y modus naturales, según estén regulados y sancionados por el derecho civil o por el derecho de gentes, respectivamente.

a) Modus Civiles.

Los modos de adquirir del derecho civil eran aquéllos creados y reglamentados por el ius civitatis. En este grupo encontramos: la mancipatio, la in jure cessio, la adjudicatio, la lex y la usucapio.

b) Modos Naturales.

Los modos de adquirir de derecho de gentes eran aquéllos establecidos y regulados por el derecho natural o de gentes. Dentro de este grupo cabe mencionar los siguientes: la occupatio y la traditio.

Así tenemos que para efectos de diferenciar cada una de las anteriores figuras existentes en el derecho romano, detallaremos cada de las figuras del Modus Civiles.

8.- MANCIPATIO.

La mancipatio es una institución jurídica regulada por el derecho civil y de naturaleza solemne, en virtud de la cual se adquiría la propiedad quiritaria de las res mancipii.

En este caso, el adquirente y enajenante se reunían ante el librepens o portabalanza y cinco testigos, que aparentemente representaban a las cinco clases sociales instituidas por las reformas de Servio Tulio. Todas las personas que intervenían deberían ser ciudadanos romanos y púberes. Además se exigía la presencia de la cosa objeto de la operación, a menos de que fuese un inmueble, en cuyo caso asistían al lugar donde este

se encontraba, acto continuo el adquirente tomaba la cosa, objeto de la mancipatio en sus manos y afirmaba ser propietario conforme al derecho civil por haberla comprado mediante el cobre y la balanza.

La mancipatio producía, como consecuencia inmediata, la transferencia de la propiedad quiritaria del bien del enajenante al adquirente, y consecuentemente, no podía sujetarse ni a término ni a condición.

La mancipatio cayó en desuso en el Bajo Imperio y desapareció totalmente en la época de Justiniano.

9.- LA IN IURE CESSIO.

La in iure cessio era una institución legal, regida por el derecho civil y de naturaleza solemne, mediante la cual el adquirente obtenía con intervención del magistrado la propiedad de un bien inmueble que le abandonaba el cedente.

En este caso, se afirma que en una litis imaginaria, es decir un proceso ficticio. Esta institución junto con la mancipatio aparecen reguladas en el viejo Código de las XII Tablas. La cessio in iure, etimológicamente significa abandono en derecho o abandono ante el magistrado.

En este caso, el adquirente y enajenante tenían que transportarse junto con el magistrado, pretor en Roma y presidentes de provincia en éstas, al lugar de la ubicación del bien inmueble, y el adquirente tomando con su mano el bien inmueble, afirmaba que era propietario de él conforme al derecho civil; el magistrado interrogaba al cedente si no tenía objeción que hacer; y no oponiéndose a la afirmación del adquirente, el funcionario declaraba a éste último propietario del bien inmueble.

En la *in iure cessio*, como en la *mancipatio*, la transmisión de la propiedad era pura, simple y de inmediato; no se le podía sujetar ni a término ni a condición. Esta institución, paralelamente a la *mancipatio* cayó en desuso desde fines de la época Clásica y fue abolida por Justiniano.

10.- ADIUDICATIO.

La adjudicación era una institución jurídico procesal propia del derecho civil, que tenía por objeto que un juez determinase y atribuyese la propiedad a las partes en los juicios de partición y deslinde.

En este caso particular, el campo de aplicación de la Adjudicatio, estaba limitado a tres tipos de acciones a saber:

a) *Actio familiae erciscundae*, para la partición del patrimonio de una sucesión entre los coherederos. En nuestro derecho ésta se asimila a la regulada por las disposiciones contenidas en los artículos 854 al 870, capítulo VI, Título Decimocuarto del Código de Procedimientos Civiles (CPC).

b) *Actio communi dividundo*, para la partición de una cosa común o indivisa entre copropietarios. En nuestro derecho, el art. 979 del Código Civil, remite para la división de la cosa común entre copropietarios a las reglas concernientes a la división de herencia.

c) *Actio finium regundorum*, para delimitar o regular los límites de fundos contiguos. Esta acción, en nuestro derecho, está regulada por el C.P.C., en el Capítulo VI, Tit. Decimoquinto, art. del 932 al 937 bajo el rubro de "Apeo y Deslinde", relativo a diligencias de jurisdicción voluntaria.

11.- LEX

La Lex, era aquella institución propia del derecho civil, en virtud de la cual la propiedad era atribuida a la persona por el solo efecto de la ley. La adquisición fundada en la Ley procedía en numerosos casos, por vía ejemplificativa, señalaremos algunos de los principales.

a) El tesoro, pertenecía a quien lo encontrase; cuando se encontraba en terreno ajeno al descubridor, le correspondía la mitad.

En este caso muy particular, conforme a nuestro Código Civil, el tesoro oculto pertenece a quien lo descubre en su propiedad⁴³. Si lo encuentra en propiedad ajena, por mitad se reparten entre el propietario y el descubridor⁴⁴. En este último caso el descubridor debe ser casual⁴⁵, pues si se obtiene por obras practicadas sin consentimiento del dueño, el tesoro corresponde íntegramente a éste⁴⁶.

Cuando se trate de objetos interesantes, para la ciencia o para las artes, se aplicarán a la Nación por su justo precio. Entiéndase por tesoro el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima procedencia se ignore⁴⁷.

c) Por ley, la persona que cultiva tierras abandonadas por su propietario las hace suyas después de dos años.

43.- **IBIDEM**, Art. 876.
44.- **IBIDEM**, Art. 877.
45.- **IBIDEM**, Art. 879.
46.- **IBIDEM**, Art. 881.
47.- **IBIDEM**, Art. 875.

12.- USUCAPIO

La Usucapión es la adquisición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo definido por la ley. La usucapión es una institución legal, en virtud de la cual se adquiere la propiedad del inmueble, mediante la posesión prolongada y llenando los requisitos fijados, por el derecho. Usucapión deriva de USO-CAPERE, que significa "adquirir por el uso".

Según nuestro Código Civil, la prescripción es un medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley⁴⁸. Así tenemos que existen dos tipos de prescripción: Prescripción Positiva que es la adquisición de bienes en virtud de la posesión; y prescripción negativa, es la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento⁴⁹.

La Usucapión aplicada en bienes inmuebles, se daba en bienes que no tenían propietario, porque la persona no puede transmitir más derechos que los que tiene sobre el bien inmueble. En este caso, para que se regularizara la enajenación viciada, era necesario que transcurriera el tiempo requerido y se llenaran las condiciones para usucapir.

48.- *IBIDEM*. Art. 1135.
49.- *IBIDEM*. Art. 1136.

Los elementos o condiciones para que la usucapión operase, variaron a través de su proceso evolutivo, sin embargo los más importantes requisitos eran:

- a) La posesión del bien inmueble durante dos años.
- b) Que el bien inmueble, objeto de la usucapión, no fuera adquirido por medios violentos.

En concepto de nuestra legislación civil, la posesión necesaria para prescribir debe ser: a título de propietario, pacífica, continúa y pública⁵⁰. Los inmuebles se prescriben en 5 años cuando se poseen de buena fe, y en 10 si la posesión es de mala fe o se adquieren por medios violentos⁵¹.

13.- CONTRATO

En el derecho romano, existían las siguientes categorías de contratos:

I.- Contratos Nominados.- reconocidos por el ius civile de la última época republicana, que debemos reconocer de los innominados.

50.- IBIDEM. Art. 1151.

51.- IBIDEM. Art. 1152 y 1154.

a) Contratos Verbis, que se perfeccionaban pronunciando frases consagradas por la tradición, a veces relacionadas con la religión o la magia. El ejemplo más común, era la stipulatio, que se perfeccionaba mediante el intercambio de una pregunta y una contestación, utilizándose en ambas el mismo verbo.

b) Contratos Litteris, que se perfeccionaban, en algunos casos determinados, con el uso de la escritura.

c) Contratos Reales, que se perfeccionaban mediante el consentimiento, unido a la entrega de un objeto. Este grupo comprendía un contrato stricti iuris como el mutuo, prestado de consumo, comodato, la prenda y el depósito.

d) Contratos Consensuales, que fueron una gran victoria en la lucha contra el formalismo del derecho antiguo. Se perfeccionaban por el simple consentimiento de las partes. En los contratos de este grupo, lo esencial era el objeto mismo, en este caso el bien inmueble -compraventa y arrendamiento-; en los otros dos, se trataba más bien de las calidades individuales de la parte contraria, -sociedad y mandato-.

II.- Además de los anteriores contratos nominados, existía una familia de contratos innominados, la cual se componía igualmente de cuatro grupos.

- a) Do ut des.- Doy para que des, ejemplo: permuta.
- b) Do ut facias.- Doy para que hagas, ejemplo: indemnización en especie por un servicio prestado.
- c) Facio ut des.-Hago para que des.
- f) Facio ut facias.- Intercambio de servicios.

Lo particular de estos contratos innominados era que se perfeccionaban con la prestación de cualquiera de las partes, por lo cual se parecían algo a los contratos reales del grupo de los nominados.

Ahora bien, debido a que el caso que nos ocupa es el contrato de compraventa, únicamente nos avocaremos a detallar los contratos consensuales.

CONTRATOS CONSENSUALES.

En este tipo de contratos, el elemento objetivo de la "forma" ha cedido completamente su lugar al elemento subjetivo del "consentimiento". El consensus entre las partes era lo que producía el perfeccionamiento de este tipo de contrato.

En este tipo de contratos, se encuentra enmarcado la compraventa, el cual era considerado como un contrato bilateral, y, por lo tanto, de buena fe. Además, es un contrato consensual, ya que se perfecciona por el simple consentimiento de las partes.

El Contrato de Compraventa en Roma, se podría definir como el contrato por el cual una persona, que es el vendedor, se obligaba a transferir a otra, que es el comprador, el poder que tiene sobre determinado objeto, en el caso que nos ocupa, sobre un bien inmueble, a cambio del pago de cierta cantidad de dinero.

La clásica compraventa de bienes inmuebles en el derecho romano, tenía las siguientes características:

- A diferencia de nuestro derecho mexicano, no era un contrato traslativo de dominio: el vendedor sólo se obligaba a transmitir, y la transmisión misma tenía que tomar, después de la celebración del contrato, la forma de una mancipatio, in iure cessio o traditio. En vez de ser un contrato traslativo de dominio, la compraventa romana dio lugar a una obligación de entregar el bien.

Según resulta, el art. 2248 del Código Civil dice: "...se obliga a transferir.", de manera que encontramos de esta forma una importante diferencia entre la compraventa romana y la mexicana.

- Otra diferencia importante respecto del derecho mexicano estriba en el hecho de que el derecho romano sólo obligaba al vendedor a trasladar la posesión, y no necesariamente la propiedad del bien inmueble objeto del contrato de compraventa, es decir, el vendedor quedaba obligado a procurar

que el comprador pudiera tener el bien inmueble en su poder, pero no necesariamente que sea el propietario del mismo. Por tanto el derecho romano admitía la posibilidad de una venta de cosas ajenas, remediando los inconvenientes de esta actitud mediante el desarrollo de la figura de la evicción y del saneamiento.

En cambio el derecho mexicano dispone (art. 2269 C.C.) que nadie puede vender bienes inmuebles (o cualquier otro objeto) si este no es de su propiedad.

De lo anterior se concluye que en el derecho romano, la compraventa de un bien inmueble que no era propiedad del vendedor, no dejaba de ser un contrato válido, (al contrario del derecho mexicano), sino que en caso de evicción, el vendedor respondía del saneamiento. Este consistía en el doble precio del bien inmueble, si la transmisión se había llevado a efecto mediante una *mancipatio*, en este caso, el comprador podía reclamar, mediante la *actio auctoritatis*. Si la transmisión, en cambio, se había hecho sin observar el rito de la *mancipatio*, el comprador podía reclamar, una indemnización equivalente al valor el objeto en el momento de la evicción. En la práctica, se solía reforzar la responsabilidad del vendedor, en este último caso, con una *stipulatio duplae*, por lo cual el vendedor asumía la responsabilidad por el doble del precio.

Es importante aclarar, que para que el vendedor respondiera del saneamiento, era necesario que el comprador, en caso de ser demandado por el verdadero propietario del bien comprado, denunciara el precio al vendedor. Este requisito ha sido tomado por nuestro derecho mexicano.

- Una tercera característica de la compraventa romana de bienes inmuebles, era que el precio debía pagarse en dinero. Si se pagaba en bienes o servicios, ya no se consideraba compraventa, sino un contrato innominado, es decir, una permuta.

Esta opinión originalmente proculeyana, era contraria a la sabiniana, que alegaba que, históricamente, la permuta y la compraventa eran lo mismo. Esto en principio era verdad, pero se dieron cuenta que era poco jurídico equiparar la permuta y la compraventa, pues las obligaciones del comprador eran distintas de las del vendedor, y cómo se distinguirían estas dos funciones en caso de una permuta?. La solución que proponían los sabinianos, según la cual, quien tomara la iniciativa para la operación debiera ser considerado el vendedor, más esto no tuvo ningún éxito. Así, por la victoria de los proculeyanos, la compraventa y la permuta se separaron y fueron a dar a lugares muy distintos del esquema general de los contratos, respectivamente, entre los contratos consensuales y los contratos innominados.

Es importante aclarar, que para que el vendedor respondiera del saneamiento, era necesario que el comprador, en caso de ser demandado por el verdadero propietario del bien comprado, denunciara el precio al vendedor. Este requisito ha sido tomado por nuestro derecho mexicano.

- Una tercera característica de la compraventa romana de bienes inmuebles, era que el precio debía pagarse en dinero. Si se pagaba en bienes o servicios, ya no se consideraba compraventa, sino un contrato innominado, es decir, una permuta.

Esta opinión originalmente proculeyana, era contraria a la sabiniana, que alegaba que, históricamente, la permuta y la compraventa eran lo mismo. Esto en principio era verdad, pero se dieron cuenta que era poco jurídico equiparar la permuta y la compraventa, pues las obligaciones del comprador eran distintas de las del vendedor, y ¿cómo se distinguirían estas dos funciones en caso de una permuta?. La solución que proponían los sabinianos, según la cual, quien tomara la iniciativa para la operación debiera ser considerado el vendedor, más esto no tuvo ningún éxito. Así, por la victoria de los proculeyanos, la compraventa y la permuta se separaron y fueron a dar a lugares muy distintos del esquema general de los contratos, respectivamente, entre los contratos consensuales y los contratos innominados.

Así pues, decíamos que el precio debía reunir los siguientes requisitos:

- Consistir en dinero, como acabamos de ver.
- Ser fijo, es decir, determinado o fácilmente determinable.

Con lo anterior se presentaba otro problema. ¿era válida la compraventa en la que se había convenido que el precio fuera fijado por un tercero?. Tras varios años de discusión, Justiniano decidió que tal compraventa era válida, pero bajo condición suspensiva; si el tercero se negaba a fijar el precio, el contrato no llegaba a tener vida jurídica. Cabe mencionar que esta decisión fue confirmada por el derecho mexicano en su art. 2253 del Código Civil.

Asimismo, el precio de la compraventa del bien inmueble, debía ser verdadero -para no confundirse con la donación-. En este último caso el derecho bizantino únicamente protegía, al vendedor, más adelante la protección del comprador contra un precio injusto se debió al pensamiento de los glosadores medievales. En nuestro derecho mexicano, se concede a ambas partes la protección general, derivada del concepto de lesión del artículo 17 del Código Civil.

14.- DEBERES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR EN LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO ROMANO.

Empezaremos mencionando los deberes del comprador, éstos eran los siguientes:

En este caso sólo eran dos las obligaciones a cargo del comprador, pagar el precio convenido y recibir el bien (cosa) comprado.

a) Pagar el precio convenido.- El comprador debía de pagar el precio convenido con el vendedor respecto del bien inmueble que iba a adquirir en compraventa. En el caso de que el comprador recibiera el inmueble y no hubiese pagado, el retraso en el pago del precio causaba intereses moratorios legales.

b) Recibir la cosa comprada.- En el derecho romano, el recibir el bien inmueble por parte del comprador era una obligación, a diferencia del mexicano que es optativo, ya que en el derecho mexicano el comprador puede ocupar el bien inmueble hasta que él lo desee.

Por su parte los deberes del vendedor eran los siguientes:

a) Guardar el bien en su poder desde el momento de la compraventa hasta el momento de entregarlo, respondiendo en todo caso de la culpa leve, y a fortiori, de la grave e incluso del dolo.

b) Transmitir al comprador en el momento previsto en el contrato, la posesión del bien inmueble materia de la compraventa.

Asimismo, en este caso el vendedor, tenía el deber de entregar el bien inmueble con todos sus incrementos, como cosechas, frutos, etc., obtenidos desde el momento de la compraventa.

c) Responder de la evicción y de los vicios ocultos del objeto, en este caso no entraban los visibles, ya que el comprador debía descubrir los vicios visibles, pues la ley no debía proteger a los descuidados.

En el contrato consensual de compraventa, típico contrato bilateral, el comprador tenía derecho al saneamiento, no sólo en el caso de haber sufrido evicción, sino también por otros daños y perjuicios que hubiera sufrido por el hecho de no ser propietario el vendedor; por ejemplo, en caso de que el comprador llegara a ser heredero del verdadero propietario. En este último caso, el objeto del saneamiento era el precio con sus respectivos intereses, mientras que en el saneamiento por evicción el comprador defraudado podía pedir el valor del bien inmueble en el momento de la evicción.

Si un bien inmueble era vendido por Tito a Claudio y luego por Claudio a Carlos, y éste último sufría evicción por causas anteriores a la primera venta, Carlos debía reclamar el saneamiento a Claudio, y luego éste a Tito, de modo que surgía una cadena de reclamaciones. Esta, empero, no da saltos, contrariamente a lo que sucede ahora, por ejemplo, con la acción de regreso entre endosatarios de una letra de cambio.

Por lo tanto Carlos no podría proceder directamente contra Tito.

El comprador, podría optar también por una medida menos grave, en caso de descubrir vicios ocultos; intentar una actio quanti minoris, para obtener la reducción del precio. Esta acción prescribía a los doce meses, pero podía ejercerse, dentro de este lapso, cuantas veces el comprador descubriera un nuevo vicio.

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

CONCLUSIONES:

PRIMERA.- Cosa, es todo lo que tiene materia, todo lo que existe, todo lo que tiene entidad corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta; entendiéndose por cosa en derecho, lo antitético de persona, ya que la persona es el titular de derechos, y cosa es el objeto de esos derechos.

SEGUNDA.- Bienes son las cosas que pueden ser objeto de apropiación particular o individual.

TERCERA.- El bien inmueble, es un bien real y posible, no es consumible, es corpóreo, divisible, determinado, no fungible, susceptible de ser litigioso, según sea el caso, y, es un bien principal, dado que sus componentes constituyen lo accesorio.

CUARTA.- El contrato de compraventa es el contrato por el que uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

QUINTA.- El contrato de compraventa de bienes inmuebles es aquel por el que el vendedor se obliga a

transferir la propiedad y el dominio del inmueble a través de escritura pública, y el comprador a su vez se obliga a pagar por él un precio cierto y en dinero.

SEXTA.- El contrato de compraventa de bienes inmuebles es un contrato sinalagmático, oneroso, generalmente conmutativo. También tenemos que es un contrato formal, traslativo de propiedad.

SEPTIMA.- Los elementos personales que intervienen en la compraventa de inmuebles son dos a saber: el comprador y el vendedor, quienes para celebrar este contrato requieren solo de la capacidad para disponer del inmueble materia de la compraventa.

OCTAVA.- Los elementos reales de la compraventa de bienes inmuebles son el inmueble mismo, y, el precio.

NOVENA.- El contrato de compraventa de bienes inmuebles debe ser formal, es decir, requiere de escritura pública firmada por comprador y vendedor ante dos testigos, cuyas firmas se ratifiquen ante Notario Público, y posteriormente se inscriba en el Registro Público de la Propiedad para que pueda surtir efectos contra terceros.

DECIMA.- La formalidad de celebrar el contrato de compraventa de bienes inmuebles ante Notario Publico debería de desaparecer, ya que la figura de dicho profesionista no es relevante, basta con el consentimiento de las partes, la cual quedaría plasmada en contrato privado, mismo que se inscribiría en el Registro Público de la Propiedad, y simultáneamente, realizar un endoso del certificado de propiedad que el Registro Público tiene la obligación de extender, el cual debería ser ratificado.

DECIMA PRIMERA.- El vendedor en la compraventa de bienes inmuebles tiene la obligación de hacer entrega al comprador del inmueble, transmitirle la propiedad, garantizar por el hecho personal, por los vicios ocultos y por la evicción.

DECIMA SEGUNDA.- El comprador en la compraventa de bienes inmuebles tiene la obligación de pagar el precio pactado y recibir el bien en cuestión.

DECIMA TERCERA.- En la compraventa de bienes inmueble en el derecho mexicano, a diferencia de la compraventa del derecho romano, sí se traslada el dominio del inmueble.

DECIMA CUARTA.- Las obligaciones del comprador en la compraventa de inmuebles en el derecho romano, son las mismas que en el derecho mexicano, es decir, pagar el precio convenido y recibir el inmueble, asimismo el vendedor tenía las mismas obligaciones a excepción de transmitir el dominio.

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

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

A.F. AGUIRRE, Derecho de los Bienes y de las Sucesiones, Editorial Porrúa, México 1980, 567 p.p.

SANCHEZ, Medal Ramón, De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, México, D.F. 1984, 611 p.p.

ROJINA, Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano III, Editorial Porrúa, México, D.F., 751 p.p.

ROJINA, Villegas Rafael, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, México, D.F., 437 p.p.

DE PINA, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, México, D.F. 1979, 405 p.p.

GALINDO, Garfias, Derecho Civil, Editorial Porrúa, 739 p.p.

ROJINA, Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Editorial Libros de México, 531 p.p.

J. ARIAS, Ramos, Derecho Romano I, Apuntes Didácticos para un Curso, Volumen I, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1940, 245 p.p.

LEMUS, García Raúl, Derecho Romano, Editorial Limsa, México, D.F. 1964, 432 p.p.

PALOMAR, de Miguel Juan, Diccionario para Juristas, Editorial Mayo, 1437 p.p.

PINA, Pina Vara, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México D.F. 1986, 508 p.p.

PROPUESTA

PROPUESTA :

Actualmente existe múltiples fraudes en materia de venta de inmuebles, principalmente aquellos destinados para vivienda, por lo que debe realizarse una campaña en la que se informe a la población las formalidades que se requieren al respecto; asimismo debe tipificarse en el Código Penal como delito, al vendedor que no cumpla con ésta formalidad, dado que la situación económica del país es bastante crítica, creciendo diariamente el número de individuos de escasos recursos, quienes difícilmente podrán adquirir un inmueble, pero que, en el caso de que gozaran de este privilegio, deben estar informados de los lineamientos a que seguir para no poner en riesgo su patrimonio.

Finalmente, se propone abrogar la formalidad de realizar la compraventa de inmuebles en escritura pública, cuando el valor del inmueble exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo, en virtud de que resulta bastante oneroso para las partes, y, principalmente, porque no es necesario, bastando con lo estipulado por el artículo 2317 del Código Civil, precepto que establece que la compraventa podrá otorgarse en documento privado, firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.