

308909 27  
24.  
UNIVERSIDAD PANAMERICANA

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNAM

FACULTAD DE DERECHO



COMPRAVENTA DE COSA AJENA Y EVICCIÓN

**T E S I S**

QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**TERESA GOMEZ DEL CAMPO GURZA**

**DIRECTOR DE TESIS :**

**LIC. FELIPE GUZMAN NUÑEZ**

MEXICO, D. F.

1997

**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.

**Quiero dedicar el presente trabajo:**

**A mi Padre con profundo agradecimiento y cariño por su ejemplo de honradez, lucha y amor, por su incansable esfuerzo en la realización de mis metas, por sus sabios consejos y su valiosa amistad y entrega.**

**A mi Madre por los inolvidables momentos que pasamos juntas, y porque gracias a ella he sabido luchar día con día y tener esperanza en la vida.**

**A Beatriz con todo mi cariño, amor y respeto, por su entrega y valor para tomar decisiones, Gracias por todos los momentos que hemos compartido.**

**A mis Hermanos José, Laura, Pablo, Luis, Antonio, Mariana, Gabriel, Maricarmen y Alonso, por todos los momentos que hemos pasado juntos y deseándoles lo mejor en su vida.**

**A mi cuñada Adriana y a mis sobrinos José Manuel y Adriana con mucho cariño.**

**A la memoria de mis abuelos Felipe y Rosario.**

**A mis abuelos Luis y Margarita con todo mi cariño.**

**A la memoria de mi abuela Laura Estrada.**

**A Jaime por su invaluable ayuda y amor en la realización de este trabajo.**

**A mis tíos Alberto y Margarita con cariño.**

**A mis tíos Alberto y Vicky por sus valiosísimos consejos y entrega a los demás.**

**A todos mis tíos y primos con mucho cariño.**

**A mis compañeros y amigos.**

**Al Licenciado Felipe Guzmán Núñez por su apoyo y dedicación en la realización de esta tesis.**

## INTRODUCCION

Analizar la evolución histórica de la transmisión de la propiedad en el contrato de compra venta, es importante por la trascendencia económica y su repercusión jurídica en los contratos traslativos de dominio, pues sirve para constatar que siempre se ha hecho la distinción entre lo que es el contrato de compra venta y la transmisión de la propiedad.

Concluido este estudio, podrá verse con claridad si ésta es objeto o efecto del contrato de compra venta.

La compra venta como elemento de la actividad comercial, es tan antigua como la misma Humanidad y consiste en la transmisión de la propiedad de una cosa a cambio de un precio convenido.

Ante las distintas posibilidades de adquisición con que se encuentra el comprador, se decidirá por aquello de lo que mejor se le asesore. Se dice que el buen vendedor es el auténtico consejero que no vence al cliente, sino que lo convence. En algunos casos tendrá que descubrir lo que quiere, y en otros que actualizar una necesidad latente.

Podemos afirmar que el contrato de compra venta es uno de los más importantes en el Derecho Civil, es el contrato más frecuente en la vida social y económica, éste da movimiento a la propiedad sin la cual la misma quedaría estancada.

Consideramos que en el contrato de compra venta existe el principio de la autonomía de la voluntad, ya que es un contrato consensual pues se perfecciona por el mero consentimiento de las partes (comprador y vendedor), como lo enuncia nuestra Legislación Civil en su artículo 2249 que dice: " Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho".

Cabe señalar que es un contrato formal si recae sobre un bien inmueble, esto por razones de seguridad jurídica ante terceros.

Así y con miras a tener un mayor conocimiento en torno al contrato de compra venta, hemos dedicado el presente trabajo a la compra venta de cosa ajena y para esto hemos dividido nuestro estudio en cuatro capítulos cuyo contenido se expone a continuación.

En el capítulo primero se analizan los antecedentes históricos del contrato de compra venta, estudiando de manera general el derecho romano, el español, el alemán, el francés y por supuesto los antecedentes en nuestro derecho mexicano.

En el capítulo segundo se analiza, el concepto de la compra venta, su naturaleza jurídica, sus elementos, requisitos de validez, clasificación y por último su terminación.

En el capítulo tercero estudiamos la compra venta de cosa ajena tanto en el derecho romano, como en el derecho francés, alemán, español y también en nuestro derecho mexicano, asimismo, hicimos una relación entre lo que es la venta de cosa ajena y la transmisión de dominio.

En el capítulo cuarto se analiza, la figura de la evicción, antecedentes, su concepto y naturaleza jurídica, elementos personales, elementos reales, clases de evicción, casos en los que existe y casos en los que no existe evicción, el pleito de evicción, modificaciones convencionales de los efectos de la evicción, así como un breve análisis del saneamiento para cuando se sufre evicción.

## CAPITULO I

## ANTECEDENTES HISTORICOS

En las sociedades primitivas los miembros que las componían, para satisfacer sus necesidades o adquirir lo que les faltaba, cambiaban o permutaban las cosas que tenían en abundancia o les eran inútiles. Así nació el trueque que precedió a la compraventa.

Los problemas surgieron en el momento en que un individuo necesitaba determinados artículos que otro poseía, pero no tenía lo que el otro necesitaba para hacer el cambio o trueque; resolviéndose el problema con el invento de la moneda circulante que crea una nueva forma de cambio llamada compra-venta.

La compra-venta constituye uno de los modos de adquirir derivados, y es un contrato oneroso y bilateral, por el que un sujeto, llamado vendedor, se obliga a transferir a otro sujeto, que se denomina comprador, la propiedad de una cosa corporal o incorporal (herencia, créditos, derechos, acciones), mediante un precio determinado o determinable, teniendo como elementos fundamentales el consentimiento, la cosa y el precio.

## I. - DERECHO ROMANO

En el antiguo derecho romano la compra-venta no era un contrato traslativo de dominio sino que únicamente se obligaba a ENTREGAR la cosa vendida sin que esa tenga otra significación más simple que la dación material del objeto del contrato. Una vez entregado sólo respondía de la VACUA POSSESSIO (quieta y pacífica posesión de la cosa).

En éste derecho se distinguen dos períodos: el CLASICO Y el JUSTINIANEO. Existe también un período posterior al

Justiniano; consistente en prácticas jurídicas que se dieron en los países de Europa hasta las primeras codificaciones, el cual en este estudio denominaremos Derecho Romano Moderno.

#### DERECHO CLASICO

En este período, todavía la compra-venta no era un *modus adquirendi*, sino un *titulus ad adquirendum*, pues la transmisión dominical se efectuaba con posterioridad a la venta, por medio de la *mancipatio*, la *in iure cessio* y la *traditio*.

1.- La *mancipatio* consistía en un procedimiento comercial que sólo lo efectuaban los Ciudadanos Romanos comerciantes. Tenía por objeto la transmisión de la *res mancipi*: fondos itálicos, esclavos y animales de tiro y carga. Se celebraba en presencia de cinco testigos Ciudadanos Romanos y de una portabalanza, una balanza y un trozo de bronce (*Randusculum*). El que habría de adquirir la propiedad (*mancipio accipiens*) golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce (símbolo del precio) y el mismo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que la cosa se volvía suya.

Si la cosa era mueble, debía estar presente; si era inmueble se utilizaba algo que la simbolizase: una teja, un terrón. 1

Este requisito desapareció después.

2.- La *in iure cessio*, tuvo un origen procesal. Se trataba de un juicio "ficticio", tanto el enajenante como el adquirente, comparecían ante el pretor del tribunal en Roma, y del presidente de las provincias. El adquirente ponía la mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario, en ese momento el magistrado preguntaba al enajenante si no había oposición. Si éste no protestaba por la afirmación, el magistrado declaraba propietario al adquirente.

1.- CASTAN Tobeñas José. Derecho Civil Español, Común y Foral. Vol. I. Tomo II. Instituto Editorial Reus, Madrid 1964, p. 188

En resumen la *in jure cessio* no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio, en que las partes están de acuerdo y donde todo se termina *in jure*, por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del demandante. Gayo lo llama una *legis actio*, (Gayo, II, & 25, *in fine*), y las personas en potestad no podían usar este modo de adquisición, porque no teniendo nada propio, tampoco podían en justicia afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo. (Gayo II, & 96) <sup>2</sup>

3.- La *traditio* consistía en la entrega de la posesión física de la cosa enajenada, con la intención del enajenante de transmitir la propiedad y del comprador adquirirla, y a la cual bastaba con la entrega simbólica *per cartam* o mediante el propósito *vendit et tradit* (vendió y entregó).

En esta figura existían tres elementos:

- a) La entrega de la posesión física de la cosa.
- b) La intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñarsela.
- c) La existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato.

#### DERECHO JUSTINIANO

Siguiendo las características del derecho clásico, en este período se conserva la *traditio* como modo de adquirir la propiedad.

Justiniano lo explicaba: " XI . Según el derecho natural adquirimos las cosas por tradición. En efecto, que la voluntad del propietario que quiere transferir su cosa a otro reciba su ejecución, nada es más conforme a la equidad natural.

2.- PETIT Eugène, "Tratado Elemental de Derecho Romano", Editorial Nacional México, 1959, p. 254 Núm 195

Así la tradición puede aplicarse a toda cosa corpórea, y hecha por el propietario, produce enajenación. Por este medio se enajenan los fondos estipendiarios o tributarios que así se llaman los fondos situados en las provincias. La tradición que se hace por donación, por dote, o por cualquier otra causa, sin duda alguna transfiere la propiedad". 3

Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la tradición se conocía como "la tradición breve mano y larga mano".

Ortolán al respecto expresa: "Los comentadores han usado también para los mismos casos la expresión de tradición de breve mano, tomada de un fragmento del Digesto, y en oposición a ésta, la de tradición de larga mano sacada también del Digesto y aplicable al caso de que el que adquiere no se haya en cierto modo apoderado de los objetos sino con la vista especie de mano larga. Verbigracia: cuando se ha puesto en su presencia un talego de dinero, o cuando se ha señalado con el dedo el campo que se entregaba. Sin disputar acerca de las expresiones de breve y larga mano, es preciso decir que para adquirir la propiedad no existe más que una sola tradición, que consiste en la entrega de posesión, entrega que puede efectuarse por todos los medios propios para poner la cosa a disposición del adquirente. Esta diversidad de medios pueden enunciarse por medio de expresiones diferentes. Verbigracia: recibir la cosa de larga mano; pero no se sigue de esto que haya otras tantas especies, diversas de tradición" 4

#### DERECHO ROMANO MODERNO

En el último período de la evolución del derecho romano, la constituto posesorio se conoció como una nueva forma de transmisión de la propiedad. Esta consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente.

3.- M. Ortolán. "Instituciones de Justiniano", Madrid 1884, p. 354

4.- Idem. p. 359.

Planiol, la explica: "Hay, pues, sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir, que equivalía a la tradición, hacia el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores "constituto posesorio"; tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia" 5

Cabe destacar que la institución de la compra-venta romana tenía un sentido controversial en el sentido que sólo implica una obligación de abstención por parte del vendedor de la cosa para no interrumpir el uso y goce pacífico de la misma "ut rem emptori habere liceat, not etiam ejus faciat" . 6

Mientras que en nuestro sistema jurídico, la compra-venta implica un derecho del comprador de disponer de la cosa como libre propietario, sin necesidad de acreditar y vencer en juicio al tercero que pretende reclamar algún derecho sobre la cosa, sino que se entiende, que se es propietario desde el momento de la celebración del contrato de compra-venta, donde se transmite la propiedad de la cosa o donde dicho contrato representa el título de propiedad oponible a terceros sin necesidad de vencerlos en juicio, por lo que en México, se obtiene la entrega de la cosa y la transmisión de propiedad de la misma al celebrarse el contrato.

---

5.- PLANIDL Marcel. "Tratado Elemental de Derecho Civil". Los Bienes. Editorial Cajica, p. 202.

6.- Fragmento 38,1, TITULO I LIBRO XIX DEL DIGESTO. En el derecho moderno y concretamente en nuestro derecho, "la Traslación de propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica", artículos 2014 de nuestro Código Civil vigente; por lo que generalmente la compra-venta tiene una eficacia real, pudiendo ser compra-venta "Obligatoria", cuando se difiere para después la transmisión de propiedad en los casos de venta con reserva de dominio, de venta bajo condición, de venta de cosa futura etc.

## II. - DERECHO ESPAÑOL.

Tanto en el derecho español como en el romano existe una vagüedad en su definición de compra-venta en el sentido de que se entiende por tal "el Contrato donde uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro a pagar por ella un precio, en dinero o signo que lo represente" (art. 1445 del Código Civil Español).

Y no aclara su esencia propia ya que del concepto legal, no se infiere en que sentido se entrega la cosa, si es esencial o no la obligación de transferir la propiedad de la cosa al comprador, tal vagüedad ha dado lugar a que se aplique a otros contratos como el arrendamiento, donde se cede simplemente el uso de la cosa.

El derecho mexicano ha superado tal vagüedad al definir a la compra-venta en el artículo 2248 del Código Civil como:

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

Cabe destacar que el derecho español sigue al romano por lo que se refiere a la traditio, negándole al contrato efectos traslativos de dominio, concediéndole exclusivamente el carácter de "causa justa" de la transmisión.

El contrato sólo da lugar a la creación de la obligación de dar, que se cumple por un acto posterior.

Los autores españoles sistematizan el estudio de la transmisión de la propiedad haciendo una clara distinción entre el contrato al que denominan "título" y la transmisión de la propiedad "modo de adquirir".

Al respecto Castán Tobeñas, dice: " Los autores patrios suelen encabezar el estudio de los modos de adquirir el dominio con la famosa (cuanto ya anticuada en otros países) cuestión del modo y del título de adquirir el dominio, que más bien que a la

categoría general de la adquisición de éste, debía corresponder a la doctrina de los modos derivativos, y especialmente a las adquisiciones por transmisión intervivos. Redúcese dicho problema a determinar si basta para la transmisión y adquisición del dominio y demás derechos reales el mero contrato o acto constitutivo título, como sucede cuando se trata de los derechos de obligación, o es necesario, además, alguna formalidad o requisito." 7

Y continúa:

"Los romanos no suministraron más que la base de la teoría. La construcción o elaboración de ésta fué obra de los intérpretes y expositores de la Edad Media y primeros siglos de la Moderna, que llegaron a ella: 1o. Inclinandose hacia la interpretación causal (no abstracta) de la traditio. 2o. Ampliando y generalizando la doctrina romana de la tradición a todos los casos de adquisición y a todos los derechos reales, con algunas excepciones. 3o. Aplicándole las denominaciones de titulus y modus acquirendi, causa próxima y causa remota, tomadas de la terminología escolástica propia de la época. Expresaban estos nombres las ideas o categorías de posibilidad de que la transmisión y, consiguientemente, la adquisición de propiedad se efectuase, se le llamó título, y como la tradición realizaba en concreto, efectuaba la transmisión y, consiguientemente, la adquisición de la propiedad se le llamó modo." 8

### III. - DERECHO ALEMAN.

En el derecho alemán, al igual que en el romano, el contrato sólo crea obligaciones de dar. La transmisión de la propiedad en los bienes muebles, se verifica por traditio, en los inmuebles, por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad que tiene efectos constitutivos al perfeccionar el contrato y al transmitir la propiedad. A este procedimiento se le denomina "auflassung"

7.- CASTAN Tobeñas ob. Cit. p. 19.

8.- Idem. p. 194.

## IV. - EN DERECHO FRANCES

a). Antiguo Derecho Francés. En el período comprendido entre el medievo y la redacción del Código de Napoleón, las prácticas jurídicas y notariales muestran una gran influencia de las ideas y filosofía de Derecho Canónico. Estas simplificaron la transmisión de la propiedad; primero con la traditio per cartam, y más tarde, por medio de una cláusula del contrato, al igual que la constituto posesorio.

Al respecto Planiol comenta: "El principio romano subsistía, pero en estado puramente teórico; la tradición se consideraba necesaria para operar la transmisión de la propiedad, pero de hecho no tenía lugar. Se le reemplazaba por cláusulas del contrato que equivalían al constituto posesorio : convenciones ficticias de precario, de retención, de usufructo, de arrendamiento, de depósito, etc. (Pothier De la propriété No. 208 a 212) o simplemente por la cláusula llamada de desaisine sais sine, por la cual el enajenante declaraba desposeerse de la propiedad de la cosa y detentarla, en lo adelante, por cuenta ajena. Coutume de Meaux: "la retención de usufructo equivalente a verdadera tradición real y actual" (cap. 4, Art. 13) Comp el art. 278 de la Coutume d'Orléans" 9

En el mismo sentido Mazeaud, sostiene: "La desaparición de la formalidad de la investidura, al menos para los censos, permite a la doctrina señalar, fuera del derecho feudal, las reglas de la transmisión de la propiedad. La tradición desposeimiento-posesión - el enajenante se desposee y el adquirente toma posesión- fué reemplazada por la tradición simbólica de las llaves, de una sortija, de una vara, que representaba la potestad sobre la cosa; o de los títulos de propiedad o, incluso, instrumentum (del documento de enajenación), o también por la pluma que le había servido al notario para la redacción de la escritura. Se utilizó asimismo el constituto posesorio, por conservar el enajenante la cosa, durante algunos días a título de detentador precario o de usufructuario.10

9.- Ibidem. p. 203.

Por último, las escrituras notariales, indicaban mendazmente que había tenido lugar la tradición. En los documentos se insertaban numerosas cláusulas de este género: "vendidit et Tradidit" (vendió y entregó) que se denominaban cláusulas de desposeimiento- posesión o cláusulas de "desvest-vest". La tradición consistía pues en una indicación en el documento: "La tradición sobre el papel surte el mismo efecto que la tradición real" (Brisaud, Histoire dudroit privé pag. 335) Loysel reveló la importancia de esta tradición fingida (Inst, Cout, ed Reulos, No. 734); "El desposeimiento y la posesión hechos en presencia de notarios y de testigos equivalen y se equiparán a tradición y entrega de posesión".

Estás cláusulas mendaces de desposeimiento, posesión o de constituto posesorio, que se conservaron en las costumbres del notariado hasta la redacción del Código Civil Napoleónico, se estimaban hasta inútiles por ciertos juristas. Domat indica que, si se omiten en el documento, deben ser entre entendidas.

b) Código de Napoleón. - Los redactores del Código de Napoleón, tomaron las anteriores ideas al elaborar estos artículos:

711. " La propiedad de los bienes se adquiere y transmite... por efecto de las obligaciones. "

1138 "La obligación de entregar la cosa se perfecciona por el simple consentimiento de las personas contratantes. Ello hace al acreedor propietario y coloca la cosa a su riesgo desde el instante en que ella debía ser entregada, aunque no se haya hecho la tradición a menos de que el deudor esté en mora de entregarla en cuyo caso el riesgo de la cosa sigue a cargo de éste último".

Comentando la ratio legis, Mazeaud se pronuncia y la fundamenta: "Los redactores del Código Civil no parecen, por otra parte desprendidos por completo de la regla romana. Cambaceres se asombra todavía (Fenet XII Pág. 4) de que el proyecto no haya

10.- MAZEAUD. "Lecciones de Derecho Civil". 2a. parte. Vol. IV. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, p.237.

colocado la tradición entre los modos de adquirir la propiedad. Tronchet debió responderle que "la tradición no es sino el modo de cumplir un compromiso" Portalis explica la transmisión sólo consensu acudiendo la idea de tradición: "Se produce por el contrato una suerte de tradición civil que consume el traslado del derecho" ...; y agrega, bien es verdad: " Así, la voluntad del hombre, ayudada por la omnipotencia de la ley, franquea todas las distancias, salva todos los obstáculos y se halla presente por doquier, como la ley misma". Bigot de Preameneu tras haber indicado con exactitud que no hay, por tanto, necesidad de tradición real para que el acreedor deba ser considerado como propietario. 11

No es ya un simple derecho a la cosa el que tiene el acreedor, es un derecho de propiedad, jus in re, fija como fecha de la transmisión no solo el momento del contrato sino áquel en que la entrega hubiera debido realizarse."

No obstante que en el derecho francés la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, las partes pueden diferir la transmisión a un momento distinto. Verbigracia: Compra-venta con reserva de dominio de cosa futura, de esperanza, etc.

#### V. - DERECHO MEXICANO.

a) Código de 1870. - El legislador del Código de 70 acoge el sistema francés en el artículo 1552 que establece:

"En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario."

La exposición de motivos, justifica el precepto, al comentar: "El artículo 1392 consagra el principio absoluto de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento. En este

11.- Idem. p.237.

particular la comisión siguió el espíritu de la ley 1a. libro X de la Novísima Recopilación, y lo ha desarrollado, estableciendo en el artículo 1546 que desde la perfección del contrato, el riesgo de la cosa es por cuenta del adquirente y en el artículo 1552 que la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición. La adopción de éste sistema pondrá fin a las complicadas cuestiones sobre pertenencia de los frutos de la cosa, producidos y percibidos antes de la tradición. La sencilla aplicación del principio de que " la cosa fructifica para su dueño", reducirá en lo futuro el averiguar la fecha del contrato ; pues desde allá se transfiere el dominio, y como consecuencia el derecho de hacer suyos los frutos de la cosa éste derecho lo tiene el adquirente de la misma."

En el artículo 1552 adoptó la comisión el principio de que no se necesita la tradición de la cosa para transferir el dominio. Anteriormente se ha manifestado la trascendencia de este principio.

b) Código de 1884. - Este Código en su artículo 436 transcribe literalmente lo que dice el artículo 1552 del Código de 1870. En tratándose de transmisión de propiedad, sigue sus mismos principios, por lo que se le aplica lo ya comentado.

c) Código de 1928. - Por lo que se refiere a las cosas ciertas y determinadas, Don Manuel Borja Soriano, expresa: "El artículo 1436 del Código de 1884, dice: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica; salvo convenio en contrario " y el artículo 2014 del Código de 1928, sustituye las palabras salvo convenio en contrario, por éstas: debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público"

A diferencia de los bienes fungibles o genéricos, no se transmiten por virtud del contrato, sino hasta que, con conocimiento del acreedor, la cosa se hace cierta y determinada. Este requisito es lógico pues mientras no se determine, las cosas fungibles se sustituyen unas por otras.

Sin embargo, no debemos confundir la traditio, con la determinación de la cosa. En la primera se requiere la entrega física de la cosa adquirida; en la segunda, aunque no haya entrega física o jurídica, basta con la certeza o determinación de la cosa con conocimiento para el acreedor.

La distinción entre la transmisión de los bienes fungibles artículo 2015 del Código Civil y las cosas ciertas y determinadas artículo 2014 del Código Civil, es útil para saber a cargo de quién corren los riesgos cuando celebrado el contrato, la cosa se pierde.

En el primer caso, cuando se trata de cosas ciertas y determinadas (artículo 2014 del Código Civil), se sigue el principio de res-perit domino o sea, la cosa se pierde para el adquirente. En el segundo caso,(artículo 2015) la cosa se pierde para el deudor, o sea, el vendedor tiene la obligación de entregar en la misma especie y cantidad sin que haya rescisión del contrato, pues los géneros nunca perecen. Pero si la cosa se encuentra individualizada por elección del deudor o acreedor, se pierde para el dueño (artículo 2017), que es el adquirente.

Una vez determinada y deslindada la distinción entre el contrato y la transmisión de la propiedad, que a través de un proceso histórico se ha simplificado de los modos más complicados como la mancipatio, in jure cessio y traditio y más tarde con la constituto posesorio y la transmisión per cartam, hasta llegar con el Código de Napoleón, a ser un efecto del contrato, como lo acepta nuestro Código actual.

En suma, nuestra definición de compra-venta del Código Civil tiene los siguientes tres aciertos:

1).- Comprende la venta tanto de cosas como de derechos.

2).- Menciona como obligaciones esenciales; la entrega de la cosa y el pago del precio cierto y en dinero.

3).- No menciona aquellas obligaciones que aunque ordinariamente dimanen de la venta, pueden faltar como la entrega de la cosa y su correlativa recepción, no siempre presentes en venta a plazos y venta de derechos, así como la obligación de garantizar por evicción y vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario.

Lo que constituye materia de graves disputas es la determinación del momento en que tenía lugar la transmisión de la propiedad en la compra-venta, pues la propiedad se podía transmitir al comprador en el momento de la tradición independientemente del pago del precio.

Pringsheim sostiene: "Que en el derecho romano clásico la transmisión de la propiedad se verificaba en el momento de la tradición de la cosa vendida" o sino, exige que, o bien haya sido pagado el precio o bien haya sido concretamente garantizado el pago por el vendedor, o sea una concreta satisfactio, donde el vendedor tiene confianza en la honestidad del comprador independientemente del pago del precio o de una garantía para el mismo.<sup>12</sup>

---

12.- DEGNI Francisco. "La Compra-Venta". Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1957, pp. 3-7.

## CAPITULO II

## DE LA COMPRA VENTA EN GENERAL

## I. - CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA

El contrato de compra-venta es uno de los contratos más importantes del derecho civil tanto por su naturaleza, efectos o cosas que tiene por objeto.

Trabucchi señala:

"Es el contrato de cambio más frecuente y se integra en la vida de las relaciones negociables, según el esquema de cualquier economía progresiva, en la cual, la permuta de un bien por otro bien, o por una prestación innatura, viene sustituida por el intercambio de un bien por su precio en dinero."<sup>13</sup>

El artículo 2248 de nuestro Código Civil vigente dice de la compra venta lo siguiente:

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

La finalidad es la transmisión de la propiedad, lo que permite diferenciarla de otros contratos, donde simplemente se cede a otra persona el goce de una cosa.

13.- TRABUCCHI , Alberto. "Instituciones de Derecho Civil". Tomo II, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid 1967, p.267.

Contempla venta, tanto de cosas como de derechos, por lo que además de la propiedad se puede vender un derecho real limitado, como el usufructo, derecho de crédito, derecho del heredero o el derecho de un socio, etc.

El concepto de compra-venta del artículo 2248 es descriptivo y funcional y de él se desprenden los siguientes caracteres:

1.- Es un contrato CONSENSUAL y de eficacia traslativa, ya que sirve para transferir el derecho del vendedor al comprador, y en materia de bienes muebles no exige formalidad alguna, más en inmuebles es formal por ser traslativo de propiedad por razones de seguridad jurídica ante terceros.

Además la utilización premeditada de la frase SE OBLIGA, queda corroborada por el terminante precepto del artículo 2249 con arreglo al cual:

"La venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho".

Por lo que consideramos a la venta como consensual, pues se perfecciona desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo entre precio y cosa.

2. - Es BILATERAL, pues engendra obligaciones para ambas partes a cargo del vendedor, transmitir la propiedad, a cargo del comprador, pagar el precio cierto y en dinero.

Su esencia Sinalagmática resulta claramente establecida en el Artículo 2248 de nuestro Código Civil; pues las obligaciones que consigna (que son las esenciales, pero no todas), actúan las unas como causa de las otras.

En efecto, cada una de las obligaciones (entrega de la cosa y pago del Precio) es condición de la otra, hasta el punto de que no se conciben aisladamente, Se debe pagar el precio por que nos

deben dar la cosa comprada, y nos debe ser entregada ésta por que hemos de satisfacer el precio.

3. - Es PRINCIPAL, por que no necesita de ningún otro contrato para tener vida y producir sus efectos.

"Es principal, porque cumple por sí sólo, un fin contractual propio o subsistente sin relación necesaria con algún otro contrato". 14

4. - Es ONEROSO, ya que confiere provechos y gravámenes recíprocos, supone afectación del patrimonio de ambas partes, inclusive sus requisitos esenciales son la cosa y el precio, por lo que no puede entenderse a título gratuito.

5.- Por ser oneroso es generalmente CONMUTATIVO y excepcionalmente ALEATORIO.

Es conmutativo porque las prestaciones se estiman equivalentes, y se puede determinar el carácter ganancioso o perdedoso, más sin embargo desde la celebración del contrato las partes, están en posibilidad de determinar el beneficio o la pérdida que a cada una les cause.

Es excepcionalmente aleatorio, como cuando se trate de cosas futuras y se celebre el contrato a riesgo del comprador, como la compra de esperanza.

Si observamos que el comercio ordinario de la vida nos muestra a diario que las compras y ventas están influidas por el factor suerte, concluiremos que ni el carácter conmutativo ni el aleatorio son esenciales a la naturaleza de la compra-venta.

6. - Es NOMINADO, porque tiene nombre especial y produce acciones en el tecnicismo admitido son del mismo nombre del contrato pues tiene una regulación especial en la ley.

14.- CASTAN Tobeñas Ob. Cit. T.III. Madrid 1977. p.431.

7. - Es un contrato CIVIL o MERCANTIL , si se rige según las disposiciones del Código Civil, o si por el contrario, cae dentro de la competencia de leyes mercantiles, es decir cuando recae sobre actos de comercio y se busque un propósito de especulación comercial por ejemplo: Compra-venta de acciones de sociedades mercantiles.

8. - Es TRASLATIVO DE PROPIEDAD, en el sentido de que sirve de título, para las transmisiones de la propiedad.

9. - Es también un contrato INSTANTANEO o de TRACTO SUCESIVO.

Será instantáneo cuando las prestaciones se realicen inmediatamente, es decir, cuando la operación sea al contado (ejecución instantanea), o bien de tracto sucesivo, cuando el precio de la operación pueda pagarse en abonos (ejecución escalonada), o a plazos (ejecución diferida).

10. - Es un contrato de ADHESION, muchas veces, por la seleridad y carácter reiterativo de las ventas realizadas como en autoservicios, grandes almacenes o distribuidores automáticos (máquinas de refrescos, cigarrillos, comestibles ,etc.)

Consideramos que la importancia que reviste el contrato de compra-venta es trascendental en la vida jurídica y económica de cualquier sociedad, 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, sirven para elaborar principios generales aplicables a todos los contratos onerosos y conmutativos y aún en materia de obligaciones, como la figura del saneamiento por evicción que actualmente es una responsabilidad general que se impone a todo enajenante a título oneroso en toda relación contractual de bienes.

## II. - ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA

### A) PERFECCION Y CONSUMACION DEL CONTRATO.

En la génesis del contrato de compra-venta existen dos momentos de interés trascendental:

1. - El de la perfección
2. - El de la consumación.

El contrato queda perfeccionado cuando los contratantes de común acuerdo, se han comprometido a cumplir las obligaciones que del mismo derivan; y se dice consumado cuando ambas partes han cumplido dichas obligaciones.

Aunque en legislaciones como la española y romana se distinguen estos dos momentos al requerir para su perfeccionamiento la entrega de la cosa, en nuestra legislación esta distinción desaparece, pues son actos distintos ponerse de acuerdo - (Perfección), y cumplir este acuerdo ambas partes (Consumación).

Es así que en México pueden ponerse de acuerdo comprador y vendedor en el precio de determinado bien, pero también convenir en diferir la entrega a un momento posterior como en la venta de cosas futuras o con reserva de dominio, y sin embargo la venta es perfecta desde ese momento y consumada al momento de verificarse la entrega.

### B). - ELEMENTOS PERSONALES

Las dos partes que intervienen son el COMPRADOR y el VENDEDOR, el comprador es la persona física o moral que adquiere la propiedad y el vendedor es la persona física o moral que transmite la propiedad.

Y para celebrar este contrato requieren solo de la capacidad general para contratar (art. 1798) Código Civil.

Por lo mismo el vendedor necesita la capacidad para disponer del objeto del contrato pues para tener la capacidad general es necesario tener la capacidad legal y natural por no hallarse en ninguno de los casos de incapacidad natural y legal, consagradas en el artículo 450 de nuestro Código Civil vigente, (cuya exposición se tratará en lo relativo al inciso de la capacidad), y dentro de la capacidad general se encuentra la capacidad para disponer.

En nuestro Código Civil en su artículo 1794 nos señala lo siguiente:

"Para la existencia del contrato se requiere:

a).- Consentimiento;

b).- Objeto que pueda ser materia del contrato".

Consentimiento.

"El consentimiento consiste en el acuerdo entre el vendedor y el comprador de transferir la propiedad de una cosa determinada por un precio determinado o determinable".<sup>15</sup>

La compra-venta moderna, a diferencia de la romana, es un contrato con EFICACIA REAL, es decir, que por regla general es traslativa de la propiedad de la cosa vendida por el simple consentimiento sobre la cosa y sobre el precio. (Consensus parit proprietatem) .

Nuestro Código Civil nos habla de eficacia real, en el sentido que una parte se obliga a dar una cosa y el otro a pagar el precio, más lo cierto es que debe ser Interpretado junto con el artículo 2249 el cual dispone:

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

15.- DEGNI Francisco Ob. Cit p.47.

Y se contempla el principio general por el que en los contratos que tienen por objeto la transmisión de la propiedad de un bien o derecho, ésta se transmite y se adquiere por efecto del consentimiento legítimamente manifestado, y la cosa queda a riesgo y ventura del adquirente aunque no se haya realizado la traditio.

Por tanto, de las diversas posiciones doctrinales que sobre esta cuestión han adoptado algunos autores, bien puede decirse que el efecto normal de la compra-venta moderna es que la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, es simultánea al consentimiento de las partes sobre la cosa y sobre el precio, sin que sea necesario ni la entrega de la cosa ni el pago de todo o parte del precio, por lo que el contrato es obligatorio para las dos partes y pueden por lo tanto compelerse recíprocamente su cumplimiento.

PEREZ GONZALEZ Y ALGUER afirma que cabe prescindir del exámen de los textos legales, ya que la jurisprudencia ha resuelto apodicticamente el problema a través de una interpretación amplificadora de la obligación de entrega en el sentido de que el vendedor está sujeto a transmitir la propiedad al comprador, estimando que la solución de la jurisprudencia ha sido muy racional sin duda. 16

En cuanto a la venta condicional, no quedará perfeccionada hasta que se cumpliese la condición convenida.

La compra-venta moderna tiene un contenido obligatorio con el consiguiente efecto de la transmisión de dominio de la cosa al comprador (esencial obligación asumida por el vendedor), pero que puede ser diferida a un momento futuro atendiendo a una determinada circunstancia a la cual está subordinado aquel consentimiento que ya perfeccionó la venta a pesar de que la transmisión de propiedad no sea simultánea a la constitución de la relación.

---

16.- Anotaciones Al Tratado de Derecho Civil de Enneccerus. Tomo II, Vol. 2º, p. 29.

Más sin embargo es indudable que es prevalente el elemento real del contrato de compra-venta que es la transmisión de la una y del otro.

Objeto.

Nuestro Código Civil en su artículo 1824 nos señala que puede ser objeto de los contratos:

- a).- La cosa que el obligado debe dar;
- b).- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

El artículo 1825 establece las características que debe tener la cosa objeto de los contratos y son las siguientes:

"La cosa objeto del contrato debe: 1.- Existir en la naturaleza; 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3.- Estar en el comercio".

El artículo 1827 establece: " El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

- 1.- Posible.
- 2.- Lícito.

C). - ELEMENTOS REALES.

Son dos los elementos reales del contrato de compra-venta:

- 1. - La cosa.
- 2. - El precio.

La Cosa. - La cosa vendida requiere:

1. - Que exista, sea corpórea o incorpórea, como derechos de crédito o energías ( electricidad, energía atómica, etc.,).

En el caso de que la cosa perezca antes del perfeccionamiento del contrato, éste será nulo por falta de objeto y el comprador puede exigir la devolución del precio que hubiere pagado.

"Si la pérdida de la cosa es parcial, el Código Civil de 1884 en su artículo 2236 expresamente permitía al comprador a desistir del contrato o mantener éste respecto de la parte de la cosa aún subsistente, con reducción del precio en forma proporcional". 17

Sánchez Meda continúa diciendo que : "Aunque en nuestro Código Civil vigente no existe una disposición semejante, la solución a este caso debe ser la misma por la gran protección que ofrece a la parte más perjudicada que es el comprador".

2. - Que la cosa sea susceptible de ser vendida o sea que esté en el comercio y que no exista disposición legal que prohíba su enajenación.

Al respecto podemos mencionar la llamada "Propiedad ilícita de bienes culturales", donde existen regulaciones específicas para adoptar medidas y prohibir e impedir la explotación y transferencia de propiedad ilícita de bienes culturales, como por ejemplo cuadros u obras de arte robadas de museos o colecciones públicas o privada. 18

Asimismo podemos mencionar la "venta de clientela"; que está permitida cuando se vende un establecimiento comercial.

Pueden ser objeto de compra venta los llamados "derechos de la personalidad" como los derechos de autor, ciertos órganos y tejidos humanos.

17.- SANCHEZ Meda Ramón. "De los Contratos Civiles". Editorial Porrúa, México 1989, p. 165.

18.- Idem p. 160.

Pero no así ciertos derechos ligados a la persona del titular que no pueden ser cedidos a otra persona como los derechos ya constituídos de uso y habitación, ni las servidumbres ya constituídas pueden venderse separadamente del predio sirviente o dominante a que pertenezcan.

Tampoco puede venderse el derecho a alimentos futuros.

Pueden venderse las cosas o derechos litigiosos, cuidando que el comprador haya sido debidamente informado de la existencia del litigio por el vendedor y ya que de no hacerlo queda obligado al pago de daños y perjuicios como enajenante de mala fe, y por lo cual podría ser sancionado como responsable del delito de fraude, ante ésta situación el comprador podría impugnar de nula la venta por el dolo o mala fe antes de llegar a dictarse sentencia para el caso de evicción y tener que esperar entonces la indemnización por medio del saneamiento.

3. - Que la cosa sea determinada o determinable en cuanto a su especie y a su cuota o cantidad.

Tratándose de cosa cierta o cuerpo cierto, la determinación de la cosa no ofrece ningún problema, pero cuando recae sobre géneros es menester 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 se lleva a cabo a través de una operación material de pesar, contar o medir.

4. - Que la cosa no sea ajena. Eso es que el vendedor sea o llegue después a ser el titular del derecho que vaya a transmitir por medio de la venta, derecho que no sólo puede ser la propiedad de una cosa, sino un derecho real o un derecho personal de crédito. Sin embargo este requisito no es absolutamente indispensable, de acuerdo con la exposición que adelante se dedica a la venta de cosa ajena.

### El Precio.

El precio deber reunir las siguientes características:

a) .- El precio ha de ser Cierto, sea que lo fijen las partes, o un tercero, o que lo refieran a otra cosa cierta (el precio corriente en determinada fecha o bien el precio en que se vendió por otra persona), es decir que sea determinado o al menos determinable.

Quando las partes se remitan a un tercero para la fijación del precio, hasta el momento en que éste lo fije se perfeccionará el contrato, por lo que si no lo hace, dicho contrato será nulo a menos que las partes decidan que el precio sea fijado por un juez. Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará sin efecto el contrato salvo convenio en contrario, cabe mencionar que el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (Art. 2254 ) Código Civil.

Ahora bien, el tercero no obra como perito pues no se requiere que sea experto, ni tampoco obra como arbitro pues no existe controversia jurídica, sino que ésta cuestión se identifica con la de un mandatario irrevocable de ambas partes que nivelará con equidad las pretensiones opuestas de uno y otro contratante.

b). - El precio debe ser en dinero, sea en moneda nacional o en moneda extranjera; sólo que si se pacta en moneda extranjera, debe de señalarse el equivalente de ésta en moneda nacional, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la ley monetaria.

Si la mayor parte del precio es una cosa y la otra parte menor es en dinero nos encontramos con la figura jurídica de la permuta y no de la compra venta.

c). - El precio también debe ser Justo, por la posibilidad de configurarse en forma excepcional la lesión en perjuicio del vendedor, esto es cuando el comprador paga un precio evidentemente desproporcionado al valor de la cosa aprovechándose

de la suma ignorancia, de la notoria inexperiencia o de la extrema miseria del vendedor.

Situación que nunca llegará a configurarse en materia comercial, ya que se entiende que tratándose de la materia mercantil los contratantes se encuentran en igualdad de condiciones al ser peritos en la materia.

d). - Según la doctrina, el precio ha de ser real, serio, sincero y verdadero.

Según Pothier: es verdadero cuando se conviene el precio, con la intención de que el vendedor podrá exigirlo, o bien que la contraprestación del comprador no sea ridícula o ilusa.

El precio es irrisorio si no existe proporción alguna entre el precio mismo y el valor real de la cosa vendida, pues se debatiría si hay venta o donación.

PUIG PEÑA afirma que el precio irrisorio diluye la sustancia sinalagmática de la compra venta. 19

Asimismo FERRARA opina que si en la venta hay un precio vil tal circunstancia puede constituir presunción de simulación de la venta.

El precio ha de ser serio y no lo es cuando es simulado o ficticio o cuando es irrisorio.

### III. - ELEMENTOS DE VALIDEZ

#### LA FORMA

El principio de libertad de forma domina en este contrato y de ahí que la doctrina esta acorde en admitir que la forma

19.- PUIG Peña. "Tratado de Derecho Civil Español", Tomo IV. Volúmen 2º, p. 89.

sea libre en todos aquellos casos en los cuales la ley no prescriba una norma determinada.

Por lo que es válido y exigible el cumplimiento de los contratos de compra venta convenidos de palabra o por escrito, obligados los contratantes a cumplir las obligaciones que impone este contrato.

Existen ciertas formalidades que determinan las leyes especiales para aquellos contratos de compra venta en que deban intervenir autoridades o funcionarios públicos, que han de constar en instrumento público, como es el caso de la compra-venta sobre bienes inmuebles, según el artículo 2316 del Código Civil Mexicano.

Se requiere que consten en escritura pública para que tengan las protecciones de la Ley Hipotecaria los contratos relativos a bienes inmuebles, los cuales, empero, aún sin este requisito tienen plena eficacia entre los contratantes, La protección que otorga dicha ley se refiere a las relaciones con terceras personas.

La inscripción al Registro Público de la Propiedad es necesaria para que la venta de inmuebles surta efectos contra terceros, según se desprende de nuestro Código Civil vigente que establece que se inscribirá en el Registro; los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles.

Consideramos que la venta de bienes inmuebles no surtirá efectos con relación a terceros, sino después de registrada en los términos prescritos en nuestro Código Civil vigente en su artículo 2322; por la necesidad y utilidad del Registro por prevención y tanto más con el objeto de cerrar la puerta a los abusos que se podrían cometer en los negocios en que hay mala fe, por ocultación de los gravámenes que sobre la cosa vendida fueron anteriormente impuestos.

En conclusión, podemos decir que la venta sobre muebles es consensual pues nunca requiere formalidad legal alguna, pero en cambio, cuando recae sobre bienes inmuebles es formal:

requiere de escritura privada por duplicado, firmada por vendedor y comprador ante dos testigos esto si el valor de la operación en avalúo no excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal (debiendo ratificarse las firmas ante juez competente, notario público, corredor o registrador) y; se exige de escritura pública si sobrepasa dicha cantidad, debiendo en uno y otro caso inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

### LA CAPACIDAD

Jurídicamente la capacidad la entendemos como:

"La aptitud que tiene una persona para ser sujeto de derechos y asumir obligaciones".

A la capacidad se le estudia desde dos aspectos diferentes:

a) La de goce.- Que es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, es un atributo de la personalidad que se adquiere con el nacimiento y se pierde con la muerte.

Galindo Garfias expresa:

"Mediante la capacidad de goce, en el derecho moderno, todas las personas se encuentran en la posibilidad de participar en la vida jurídica; son tenidas en cuenta por el Derecho, en cuanto pueden ser sujetos de derechos y obligaciones" ( artículo 22 del Código Civil para el Distrito Federal). La capacidad de goce se tiene independientemente de si se tiene o no la de ejercicio.

b) La de ejercicio.- Es la aptitud que requieren las personas para ejercitar por sí mismas sus derechos y cumplir sus obligaciones; se adquiere con la mayoría de edad o con la emancipación, y se pierde junto con las facultades mentales, esto es por estar situado dentro de uno de los supuestos del artículo 450 de nuestro ordenamiento Civil.

Cabe señalar que las partes que intervienen en el contrato de compra venta para celebrarlo requieren solo de la capacidad general para contratar según lo indica el artículo 1798 del Código Civil que dice:

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

Quién tiene la capacidad general, es decir, la capacidad natural y legal, por no hallarse en ninguno de los supuestos de incapacidad natural y legal, tiene la capacidad de disponer.

Al hablar de la capacidad, es necesario acudir al estudio de la INCAPACIDAD, por ser esta una limitante de aquella, y por tal razón iniciamos su estudio:

Los que tienen incapacidad según el artículo 450 son:

- a). - Los menores de edad;
- b). - Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o la alteración en la inteligencia que éstos les provoquen no puedan gobernarse y obligarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio.

Cabe señalar que la protección que necesitan estas personas por la incapacidad natural y legal en que se encuentran de poder conocer la extensión de sus actos, y aún la falta de consentimiento, fundan las multiplicadas pretensiones y la prohibición para que se celebren o la nulidad en caso de que se hallan celebrado cuando no han concurrido las formalidades exigidas por la ley para su validez como la intervención de personas que

completen su personalidad, y que examinen la utilidad que les resulte, protegiéndoles contra el fraude y los abusos que se pudieren cometer perjudicando sus intereses.

#### Limitaciones de la Capacidad:

Junto a la regla general de la libertad para vender o comprar se dan diversas restricciones de carácter convencional, legal o judicial.

##### a).- Restricciones Convencionales.

Entre las convencionales podemos mencionar el pacto de preferencia, el pacto para no vender a determinada persona, 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.

##### b).- Restricciones Judiciales.

Las restricciones de carácter judicial son limitaciones impuestas por el juez.

A propósito de la compra-venta, 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 juicio por hechos o causas anteriores a la muerte del De cujus cuya situación bien podría extenderse por analogía a otros casos similares.

##### c).- Restricciones Legales.

Las restricciones de carácter legal tienen su fuente en disposiciones del legislador, impuestas generalmente por el derecho administrativo, (fijación de precios tope para la venta de artículos de primera necesidad); en 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 no puede exceder del precio

corriente desde la entrega de esos bienes hasta el fin de la cosecha siguiente).

Estas últimas restricciones de carácter legal, tienen su origen en una falta de legitimación para celebrar el contrato de compra-venta de que se trata; que en materia de compra-venta establecidas por nuestro derecho civil son las siguientes:

1. - Incapacidad especial de los extranjeros para comprar bienes inmuebles dentro de la zona prohibida.

2. - La de los extranjeros para comprar inmuebles fuera de la zona prohibida, que requieren como "formalidad habilitante" el permiso administrativo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, previa la renuncia convencional materia de la llamada "Cláusula Calvo".

3. - Las incapacidades especiales impuestas a magistrados, abogados, jueces, peritos, defensores oficiales, 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 aquellos.

Por lo que se refiere a los abogados, hay que limitar la prohibición solo a los bienes referentes a juicios todavía pendientes al momento de la compra y que aún no se hayan terminado.

Así como a los juicios, propiamente dichos y que no sean simples jurisdicciones voluntarias o procedimientos contenciosos, y además no hay que confundir las compras que hagan los abogados, con otras adquisiciones válidas que hagan los mismos en virtud del contrato de cuota litis celebrado antes de iniciarse el litigio. 20

---

20.- Criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Semanario Judicial de la Federación 5a época, tomo CXVIII, p. 281.

4.- Los mandatarios, tutores, curadores, administradores, albaceas, interventores nombrados por el testador o por los herederos, peritos, ejecutores testamentarios, corredores y los empleados públicos que no pueden comprar los bienes de cuya venta o administración estén encargados.

De lo anterior se desprende la intención de legislador de prohibir la compra de los bienes que administran, por el temor fundado de que, abusando de su posición, y del conocimiento que tiene de los bienes, los adquieran a bajo precio, valiéndose de artificios para separar a los demás postores o fingiéndose comprar, para eludir la rendición de cuentas.

5.- En los casos de derecho al tanto a favor de los copropietarios, coherederos, o inquilinos de una localidad en condominio y a favor de los socios en una sociedad civil, si la venta se hace a un tercero sin respetar aquel derecho.

En todos estos casos la sanción no es la indemnización por daños y perjuicios por violación a una obligación de no hacer como acontece cuando se viola un derecho de preferencia sino que la sanción es una nulidad porque se concede al preterido (aquella persona que no se le respetó el derecho al tanto) un derecho de retracto, es decir una acción para que quede sin efecto la venta hecha al tercero y se subroge dicho preterido en lugar del tercero en las mismas condiciones en que se hizo la venta indebida.

Lo anterior no parece difícil de comprender si analizamos que vender sin el consentimiento de los copropietarios o coherederos, etc., sería lo mismo que si vendiese una cosa ajena, pues uno de los efectos del contrato es que se adquiera por el comprador el dominio de la cosa.

Si alguno vendiere lo que no es de su propiedad, no transferiría ningún derecho, aunque no fuese más que por el principio de que nadie puede dar lo que no tiene, por lo mismo el que no tiene la propiedad de alguna cosa o un derecho legítimo a ella, no puede trasladar ni la propiedad ni el derecho, o en otros términos no puede venderla.

Una vez que nuestro Código Civil hace mención de las personas e instituciones que no puedan comprar, establece en el artículo 2282 la sanción en que incurrirán los mismos en caso de contravención; y establece lo siguiente:

"Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por intervención de otra persona " .

En estos casos que hemos hecho mención nos referimos a una incapacidad especial o falta de legitimación, distinguiéndose de la capacidad general para contratar que es, una incapacidad natural y legal (450).

#### VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

En la formación de la voluntad negocial deben concurrir dos elementos básicos: el entendimiento y la libertad de decisión.

Cuando la voluntad se ha formado sin que el declarante tenga conciencia de la realidad o no manifieste libremente su decisión, esa voluntad está viciada y las causas que perturban a la voluntad se denominan vicios de la voluntad, que son, el error, el dolo y la violencia o intimidación. Cualquiera de ellas impide que surja una voluntad negocial idónea y aunque no impiden que nazca el negocio jurídico, lo hacen anulable.

#### El Error.

El error consiste en el conocimiento falso de la realidad (ya se trate de un hecho o de una norma jurídica). El error puede ser de tal naturaleza que vicie la determinación volitiva y la desvíe en sentido diverso del que hubiera querido el sujeto si no hubiera ocurrido en error. El artículo 1813 del Código Civil, dispone: "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si

se prueba por las circunstancias del mismo contrato, que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa". Esa voluntad se habría formado en manera distinta si el sujeto hubiera conocido la realidad, de no existir el error.

Pero no todo falso conocimiento o total desconocimiento de la realidad vicia la voluntad; es necesario que el error sea determinante, que recaiga sobre la causa o motivo que impulsa a declarar.

Se requiere además que se declare en el acto de la celebración que el error fué el motivo por el que se celebró el acto, o que por las circunstancias del mismo, se pruebe que éste se celebró en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa (artículo 1813 del Código Civil).

#### El Dolo.

El dolo es todo artificio o maquinación engañosa para inducir en el error o mantener en él a la otra parte que interviene en el acto, procurándose por este medio, un provecho. El artículo 1815 del Código Civil establece: "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a uno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido". "El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquella, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico". (Artículo 1816 del Código Civil)

El artículo 1817 del Código Civil establece: "Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones".

#### La Violencia.

La violencia puede revestir dos formas la vis absoluta (fuerza física) y la vis compulsiva (amenazas).

En la vis absoluta se ejerce coacción material sobre el cuerpo de la persona. La vis compulsiva está encaminada a forzar una declaración creando en el ánimo de la víctima, el temor (metus) de sufrir un mal grave con el que se le amenaza para arrancarle una declaración que no es la que hubiese producido libremente, si no se le forzara a declarar amagándola. La vis compulsiva consiste en la violencia moral que se ejerce sobre el ánimo de una de las partes, por medio de "amenazas" que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado. (Artículo 1819 del Código Civil).

La amenaza debe ser seria en el sentido de que pueda impresionar el ánimo de una persona sensata despertando en ella un temor racionalmente fundado de acuerdo con las circunstancias. El mal en que consiste la amenaza ha de ponerse en relación con el que producirá la declaración que se pretende obtener por la violencia. El daño con el que se amenaza ha de ser grave y lo es aquel que resulte mayor comparado con la consecuencia de la declaración que pretende obtener el que amenaza, de modo que entre los dos males la víctima elige el menor: declarar en un sentido no querido por él.

#### La Lesión.

Aunque ha sido considerada la lesión como vicio del consentimiento, estimamos que en nuestro derecho no es vicio de la voluntad y por lo tanto no da lugar a la nulidad, sino a la rescisión del acto jurídico como lo establece el artículo 17 del Código Civil que dice: " Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, mas el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año."

#### IV. - DERECHOS Y OBLIGACIONES

##### DEL VENDEDOR

El artículo 2283 del Código Civil señala:

El vendedor está obligado:

- a).- A entregar al comprador la cosa vendida;
- b).- A garantizar las calidades de las cosas;
- c).- A prestar la evicción.

Dentro de las obligaciones del vendedor la entrega que debe hacer al comprador debe ser una entrega continuada, es decir, no solo debe procurar al comprador la posesión material y momentánea de la cosa, sino una posesión pacífica y útil esto es exenta de perturbaciones y libre de vicios.

De todas las obligaciones cabe afirmar que la obligación fundamental y esencial es el deber de transmitir al comprador la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, en su caso, dado que todas las demás obligaciones son corolarios de aquella y pueden, además modificarse con pactos especiales y en ocasiones hasta suprimirse.

Las obligaciones del vendedor entonces son las siguientes:

1a. - OBLIGACION. - CONSERVAR LA COSA hasta el momento de entregarla materialmente al comprador.

Esta obligación de cuidar y custodiar la cosa se encuentra en dos disposiciones de nuestro Código Civil, el párrafo tercero:

El artículo 2284 señala:

"Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder tendrá los derechos y obligaciones de un depositario".

El artículo 2292 establece:

"Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave".

Asimismo tiene la obligación de realizar los actos necesarios para la conservación material y jurídica, como intentar interdictos para retener o recuperar la posesión o cobrar los intereses de un crédito, y además en el cumplimiento de esta obligación de custodia o conservación material y jurídica de la cosa o derecho vendido responde el vendedor, "De los menoscabos, daños y perjuicios que las cosas depositadas sufrieren por su malicia o negligencia", según lo establece el artículo 2522 de nuestro Código Civil, ya que el vendedor ante esta situación responde como depositario de los bienes objeto de la compra venta.

2a. - OBLIGACION. - HACER ENTREGA de la cosa al comprador, ya sea real, virtual o jurídica, según el artículo 2284.

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

La entrega jurídica se verifica cuando aún sin estar entregada la cosa materialmente, la ley la considera recibida por el comprador.

La entrega virtual se verifica cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, por tanto se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la

conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

En cuanto a la forma o estado en que debe entregarse la cosa debe ser en el que se hallaba ésta al perfeccionarse el contrato, incluyendo además todos los frutos, rendimiento, accesiones y títulos de la misma cosa o derecho a partir también del perfeccionamiento del contrato; ya que si el comprador soporta el riesgo de la cosa desde ese momento, tan justo es también por contrapartida que obtenga las ventajas de la misma, según lo establece el legislador en los artículos 2288 y 2289 del Código Civil.

Según FRANCISCO DEGNI: "vendida la cosa principal, no hay duda que deben entregarse también los accesorios, incapaces de ser objeto de dominio separado por ello debe tratarse de cosas unidas a la principal con una relación de subordinación, como las tejas, las persianas, las puertas, el pavimento que forman parte de la casa". 21

En cuanto al lugar, la entrega debe realizarse en el lugar convenido y a falta de pacto expreso en el lugar que se encontraba la cosa en la época en que se vendió

En cuanto al momento de entrega, si no hay plazo convenido debe ser entrega simultánea al recibir el pago del precio, pues tiene el vendedor un derecho de retención sobre la cosa mientras no se le haya pagado el precio.

3a. - OBLIGACION: - TRANSMITIR LA PROPIEDAD de la cosa o del derecho en cuestión al comprador.

Por lo general esta transmisión opera simultáneamente a la celebración del contrato y por mero efecto de éste, sin embargo en ventas de inmuebles para que tal transmisión produzca efectos sobre terceros es menester su inscripción en el Registro.

21.- DEGNI Francisco, Ob. Cit, P. 284

Puede diferirse dicha transmisión a un momento posterior, como en la compra-venta obligatoria, es decir venta de géneros, de cosa futura, con reserva de dominio, de cosa alternativa y en la venta condicionada, y si no se llegase a transmitir se da un incumplimiento del vendedor.

4a. - OBLIGACION: - GARANTIA DEL HECHO PERSONAL, que consiste en una abstención de toda clase de perturbaciones de hecho o derecho, por parte del vendedor.

"En esta obligación se funda la imposibilidad de que el vendedor trate de reivindicar la cosa que le vendió, cuando dicha cosa no era de la propiedad del vendedor al momento de la venta, pero que la adquirió posteriormente, así como la prohibición de la competencia desleal, como cuando el vendedor de un comercio establece de inmediato junto a éste, otro negocio similar para hacer una competencia a su comprador y llevarse parte de la clientela". 22

5a.- OBLIGACION: - RESPONDER POR LOS VICIOS OCULTOS DE LA COSA, es decir aquellos defectos no apreciables de la cosa vendida y anteriores al contrato que hagan impropia a dicha cosa para los usos a los que esta destinada o que disminuyan de tal manera esos usos que de haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la adquisición o hubiera pagado menos precio por la cosa.

Los vicios ocultos son los defectos que tiene la cosa que no son apreciables por un examen normal de la misma y que además tengan las siguientes características:

1. - Que sean imprevisibles.
2. - Que el defecto haga inadecuada la cosa para el uso o destino a que estaba hecha, de tal manera que de haber conocido el defecto no hubiera celebrado la operación o la hubiera celebrado en condiciones menos onerosas.
3. - Que sean vicios anteriores a la compra-venta.

22.- SANCHEZ Medal Ramón, Ob. Cit. p.80.

Su fundamento radica: "En el deber del vendedor de procurar al comprador no sólo la propiedad de la cosa sino una posesión útil de la misma, se funda también en el deber que impone a todo contratante de informar al otro de aquellos hechos o circunstancias que pudieren determinarlo a desistir del contrato". (Diez Picazo). 23

Nuestra legislación considera que son cuatro los requisitos que deben tener estos vicios: ser ocultos, ignorados por el comprador, que perjudiquen la utilidad propia de la cosa y que sean anteriores a la venta, pero no es necesario que el vendedor haya conocido de tales vicios, ni tampoco que estos sean perpetuos o irremediables. Artículo 2157 del Código Civil.

La responsabilidad del vendedor se traduce en el derecho alternativo para el comprador, bien sea para solicitar la rescisión del contrato y para esto tiene la acción redhibitoria (volver las cosas al estado en que se encontraban) además de pagar daños y perjuicios, o bien; la reducción en el precio fijada a juicio de peritos y para esto ejercita la acción Cuanti Minoris o Estimatoria. Artículo 2144 del Código Civil.

6a. OBLIGACION: - GARANTIZAR LA EVICCIÓN. Que consiste en la obligación del saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida. - La debida explicación se realizará en su capítulo, pues es el objeto de la presente exposición.

Estas dos últimas obligaciones son efectos naturales, pero esenciales de la compra-venta, dado que pueden modificarse y aún suprimirse mediante pactos expresos entre las partes.

#### OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Exclusivamente son dos obligaciones que tiene el comprador: pagar el precio y recibir la cosa.

23.-Idem. p. 180.

1a. - OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO. - Pagar el precio convenido, éste debe ser cierto y en dinero, en moneda nacional del curso legal al momento de hacer el pago.

La única obligación y deber del comprador es pagar el precio. Gayo decía:

El precio debe ser cierto o sea determinado en calidad líquida, debe ser verdadero, debe ser justo el precio pero esto no se actualiza cuando hay lesión, el precio debe consistir en una suma de dinero, por tanto si la mayor parte del pago es en dinero es compraventa, en cambio si la mayor parte de la contraprestación consiste en bienes distintos al dinero estaremos en presencia de permuta. (cambio de una cosa por otra)

En principio no se deben pagar intereses no en ventas al contado ni a plazos, pues se supone que ya se tomó en cuenta dicho plazo para aumentar el precio de la venta, mas sin embargo existen cuatro posibles casos ; que obligan al pago de intereses siendo aplicable el interés legal del 9% (nueve por ciento) anual, salvo convenio expreso entre las partes, y son los siguientes:

- a). - Por convenio
- b). - Por mediar un tiempo entre la entrega de la cosa y el pago del precio; y ésta haya producido frutos o rentas.
- c). - Por mora del comprador.
- d). - Si con posterioridad a la celebración del contrato, se le concede un plazo adicional para el pago del precio.

El precio debe pagarse en el lugar y época en que se haga la entrega de la cosa salvo convenio en contrario.

Debe pagarse al vendedor o éste designar un tercero para que reciba en su nombre la contraprestación debida.

2a.- OBLIGACION DE RECIBIR LA COSA. - Consideramos que no es propiamente una obligación pues su incumplimiento no es causa de rescisión del contrato de compra-venta.

Aunque si se puede establecer esta situación en el pacto comisorio expreso, pues puede suceder que al vendedor no convenga reclamar posteriormente el pago de alquiler de bodega o gastos de conservación de la cosa, que aunque no será responsable del cuidado ordinario de conservar la cosa, si sería responsable del dolo o culpa grave. Artículo 2292 del Código Civil.

La obligación de recibir la cosa es corolario de la obligación de la entrega que se impone al vendedor, éste no puede estar obligado a entregar sino en atención a la obligación correlativa del comprador de pagar el precio. El vendedor de este modo queda descargado de la guarda de la cosa.

En cuanto al lugar de recepción de la cosa vendida será según el convenio entre las partes, sino hay tal, se hará la entrega en el lugar donde se encontraba la cosa en la época en que se vendió. Artículo 2291 del Código Civil.

En cuanto a los gastos de escritura y registros no son obligación exclusiva del comprador pues son comunes también para el vendedor quienes los pagarán por mitad, con la posibilidad de que se estipule que el pago quedará a cargo de cualquiera de los contratantes.

Lo mismo se observa respecto del pago de los correspondientes impuestos como el impuesto al valor agregado y el impuesto de traslación de dominio.

Esta obligación no deriva propiamente del contrato de compra venta, sino más bien, que es impuesta por las leyes fiscales, es una carga que se impone como tributo a las partes cuyo acreedor es el estado y no el otro contratante.

Por lo que el incumplimiento de esta obligación común no es una causa de rescisión sino que el pago faculta al estado el ejercicio de la facultad económico coactiva para el cobro de los impuestos respectivos.

#### DERECHOS DE LAS PARTES

El vendedor tiene los siguientes derechos para garantizar el pago:

- 1.- Derecho de retención de la cosa.
- 2.- Derecho de Preferencia. - En caso de concurso de acreedores del comprador, para ser pagado con preferencia a dichos acreedores sobre el valor de la cosa.
- 3.- La Acción Reivindicatoria. Que excepcionalmente puede intentar en caso de venta con reserva de propiedad.
- 4.- Resolución de la compra venta. - Pero con la limitación de que en las ventas a plazo es necesaria la cláusula resolutoria y que se inscriba ella en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos contra terceros; y que los efectos de la resolución del contrato están previstos por el legislador para cuantificar las respectivas prestaciones que han de devolverse.

#### V. - CLASIFICACION DE LA COMPRA VENTA.

Clemente de Diego dice que puede ser:

1.- Voluntaria.- Aquella que las partes celebran libremente.

Necesaria. - Aquella en que las partes celebran el contrato de compra-venta constreñidas por una necesidad u obligación verbigracia: Copropiedad.

2.- Privada. - Es una compra-venta entre particulares.

Pública. - Es aquella que se hace en almoneda al mejor postor verbigracia: cualquier remate judicial.

3. - Judicial. - Es la que se hace con intervención forzosa de los tribunales verbigracia: albacea que va a vender requiere de la autorización de los herederos.

Extrajudicial.- Es aquella que se hace sin intervención de los órganos judiciales.

4. - Civil. - Jamás se establece en el Código Civil pero el Código de Comercio establece los actos de comercio y la compra venta civil.

Artículo 371. Código de Comercio.

Artículo 75. Código de Comercio que establece los actos de comercio.

Los actos de comercio se clasifican según los siguientes criterios:

Criterio Subjetivo. - Atendiendo a los sujetos a intervenir en la relación, artículo 75 del Código de Comercio.

Criterio Objetivo. - Atendiendo al objeto.

5. - Comunes u Ordinarias. - Son las que se rigen o regulan por las disposiciones generales del capítulo de la compra venta.

Especiales.- Son las que están sujetas a una modalidad y se regulan por normas especiales. Verbigracia: Compra-venta con reserva de dominio.

## VI. - TERMINACION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA .

La compra venta puede terminar por dos situaciones debido a que se presenten hechos o circunstancias en dos momentos:

1. - Contemporáneos a la celebración del contrato
2. - Posteriores a la celebración del contrato

Dentro del primer modo de terminación, encontramos la nulidad que se puede dar por distintas causas:

a). - Por incapacidad natural y legal, es decir por incapacidad general para contratar de uno o ambos contratantes.

b). - Por incapacidad especial o de derecho o una falta de legitimación para celebrar la compra-venta que se trate.

c). - Por causa de lesión en el comprador o vendedor, si se demuestra que se le explota al perjudicado su suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria, tendrá derecho a pedir la rescisión del contrato o de ser posible la reducción equitativa de su obligación. Este derecho prescribe en un año.

d).- Por algún vicio en el consentimiento de cualquiera de las partes.

e). - Por ilicitud en el objeto o fin de la compra venta.

f). - Por no estar en el comercio el objeto vendido.

Asimismo existen ventas en las que no se produce la nulidad, sino solo se generan daños y perjuicios, es decir cuando estamos en presencia de los supuestos de pactar en el contrato la cláusula de que no se venda a determinada persona o conceder preferencia por el tanto a favor de otra persona.

g). - Violación a la prohibición legal del pacto de retroventa, la cual está afectada de nulidad absoluta, pues los actos

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

h). - Violación a la prohibición legal de la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de compra venta entre los mismos contratantes, está afecta de nulidad absoluta como el caso anteriormente señalado.

2. - Posteriores a la celebración del Contrato

a). - Agotamiento natural del contrato, en virtud de cumplimiento o ejecución de las respectivas obligaciones a cargo de las partes.

b). - Resolución o rescisión de la compra venta por incumplimiento de una de las partes.

## CAPITULO III

## DE LA COMPRA VENTA DE COSA AJENA

El problema que se han planteado los doctrinarios y juristas através del tiempo, es el relativo a la validez o invalidez de la compra venta de cosa ajena, así como los alcances y efectos de dicha operación.

A continuación plantearemos las posturas de quienes afirman que por regla general la compra-venta de cosa ajena es válida.

## I. - DERECHO ROMANO

Para Federico Rodríguez Morata doctrinario español, el contrato de compra-venta es un contrato con un contenido meramente obligacional, donde las obligaciones de los contratantes se desglosan de la siguiente manera:

1. - La obligación del comprador de pagar el precio pactado.
2. - La obligación del vendedor de entregar al comprador la cosa vendida y mantener a éste en la pacífica posesión de la misma.

En la compra venta del período clásico romano; el vendedor no tenía la obligación de transmitir al comprador la propiedad de la cosa vendida, pues solo estaba obligado a la simple entrega material (tradere) de la cosa objeto de la venta.

A este respecto Arangio Ruíz en su libro "Instituzioni Jurioni Di Diritto Romano", afirma que la característica original de la compra venta romana es la mera obligatoriedad, por ello se dirá que la compra venta clásica no transmite ni la cosa ni el precio, solamente crea obligaciones:

a) El comprador queda obligado a entregar el precio.

b) El vendedor queda obligado a entregar una cosa. Esto es el vendedor no estaba obligado a "dare " sino a "tradere", esto es a entregar la posesión de la cosa, mas esta obligación no se agotaba con el hecho de desplazar la posesión, sino que el vendedor debía sostener al comprador en la pacífica posesión de la cosa vendida.

Lo que si quedaba fuera de la validez de la compra-venta de cosa ajena, era cuando el objeto de la misma recaía en una cosa que se encontrare fuera del comercio.

Consideramos que la doctrina romana se inspira en la seguridad del tráfico de mercancías y objetos. En todo caso las causas de impugnabilidad de la compra venta clásica romana recaían no tanto en los elementos de validez de la misma, sino en el incumplimiento de las obligaciones por cualquiera de las parte interesadas.

Esto es en el derecho romano la transmisión del dominus no se consideraba como elemento esencial de la compra venta, sino que era una cuestión accidental de la misma.

La doctrina romana que aquí exponemos servirá de base para la explicación de los conceptos del riesgo de una posible evicción y el hecho mismo de la evicción.

Así también la doctrina romana servirá de base para explicar el verdadero significado y alcance del saneamiento para el caso de evicción, así como la responsabilidad derivada de la misma, situaciones que se explicarán más adelante.

## II . - DERECHO FRANCES

Posición contraria a la doctrina romana es el sistema que se sigue en el derecho francés. El Código Civil Francés de 1804 adoptó la regla general de que quien vende la cosa que no le es propia celebra una venta ineficaz.

La doctrina recogida en dicho precepto no sólo se desvía de los principios romanos, sino también del derecho histórico francés.

El artículo 1138 del Código de Napoleón establece que "la obligación de entregar...hace al acreedor propietario desde el momento que ella (la cosa) ha debido ser entregada, de ahí que en el derecho francés, la compra-venta por sí sola sea traslativa de la propiedad.

### III. - DERECHO ALEMÁN

Conforme a lo establecido en el Código Civil Alemán, la transmisión de dominio es una obligación del vendedor y cuando dicha transmisión no tenga lugar, podrá el comprador simplemente por esto, dirigirse contra el incumplidor.

A este respecto Rodríguez Morata establece que en relación con lo anterior, el derecho alemán se separa del derecho romano, en el que el vendedor estaba obligado a realizar todos los actos que hicieran posible la entrega de la cosa, pero no debía la consecuencia, el derecho mismo.

Lo anterior significa que en el derecho alemán la transmisión de la propiedad no constituye un elemento esencial de la compra venta, sino que es una obligación a cargo del vendedor, cuya imposibilidad de cumplimiento o mora en el mismo, se regirá por las reglas generales del incumplimiento relativas a los contratos bilaterales.

Del análisis de las doctrinas y sistemas expuestos, en relación con la compra venta de cosa ajena, podemos resumir que la transmisión de la propiedad es adoptada de la siguiente manera:

a) En el derecho romano la transmisión de la propiedad es una circunstancia incidental, derivada de la obligación continua del vendedor consistente en entregar la cosa al comprador y

mantener al mismo en la posesión legal y pacífica de la cosa objeto de la compra venta.

b) En el derecho francés la transmisión de la propiedad es considerada como un elemento esencial del contrato de compra venta, por lo que la ausencia de la misma al momento de perfeccionarse el contrato, faculta a las partes para demandar la nulidad del mismo.

c) En el derecho alemán la transmisión de la propiedad se considera como una obligación independiente del vendedor, así para el derecho alemán sobre el vendedor recaen diversas obligaciones a saber:

- 1.- Obligación de entregar la cosa.
- 2.-Obligación de transmitir la cosa sin vicios jurídicos.
- 3.- Obligación de transmitir la propiedad.

La imposibilidad de cumplir con dichas obligaciones o la mora en su cumplimiento, facultan al comprador para resolver el contrato, conforme a las reglas del incumplimiento de los contratos bilaterales.

Como se desprende de las teorías y doctrinas expuestas, la nulidad de la compra venta de cosa ajena, radica en la importancia que se le da a la transmisión del dominio de la cosa en cada sistema.

En principio consideramos que ante la corriente positivista y totalitarista de conceptos que vivimos hoy en día, no podemos realizar una afirmación apriori y absoluta en el sentido de que la compra venta de cosa ajena es nula o válida.

La validez o invalidez deberá analizarse caso por caso y dependiendo de varios objetivos:

1. - Si la compra venta es de naturaleza mercantil o civil.

2. - Si la intención de las partes fué de transmitir o adquirir el dominio de la cosa, y esta intención consta fehacientemente.

3. - La buena o mala fe, tanto del vendedor como del comprador.

Abundando haremos referencia a otro sistema que se inspira en el derecho romano y posteriormente analizaremos el sistema jurídico mexicano.

#### IV. - DERECHO ESPAÑOL

Para Federico Rodríguez Morata, el contrato de compra venta es un contrato con un contenido meramente obligacional, donde las obligaciones de los contratantes se desglosan de la siguiente manera:

1. - La obligación del comprador de pagar el precio pactado.

2. - La obligación del vendedor de entregar al comprador la cosa vendida y mantener a éste en la pacífica posesión de la misma.

Inspirado en el derecho romano clásico, Rodríguez Morata, afirma que el Código Civil Español mantiene la validez de la compra venta de cosa ajena por dos consideraciones:

a). - Por razones político económicas, como son las de agilizar y flexibilizar, el tráfico jurídico .

b). - Las ventas inspiradas en el sistema romano tienen y gozan de un carácter de obligatoriedad.

Sin embargo, el Código Civil Español a diferencia de nuestro Código Civil no tiene precepto expreso que declare la validez o nulidad de las ventas de cosa ajena. Apoyándose lo anterior en los artículos 1445, 1461, y 1474, del Código Civil Español, que establecen que el vendedor, solo contrae la obligación de proporcionar una cosa al comprador, por lo que al principio resulta indiferente que en el momento de la tradición de la cosa, el vendedor no sea propietario de la misma.

Consideramos que la razón técnico jurídica, para sostener la validez o invalidez de la compra venta de cosa ajena, no radica fundamentalmente en el estudio del contenido obligacional de la misma, sino en el estudio casuístico de los elementos de validez de la compra venta, esto es de la forma en que se presente el objeto y consentimiento en cada contrato. En tal circunstancia y realizando consideraciones apriori, sin tomar en cuenta por el momento lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito federal, podemos aventurarnos a afirmar:

a).- Si en la compra venta las partes se ponen de acuerdo entre cosa y precio y no consta la voluntad fehaciente del comprador, en el sentido de adquirir el dominio o bien no influye en el animo del comprador el hecho que el vendedor sea propietario o no; en tal situación consideramos que la compra venta de cosa ajena es válida, ya que los elementos esenciales de la misma no se ven afectados en momento alguno ( objeto y consentimiento). Puede suceder que yo quiera celebrar el contrato de compra venta, aún cuando yo se que el vendedor no es el propietario, pero celebro el contrato confiado en que posteriormente el vendedor adquirirá la propiedad de la cosa vendida.

b).- Si en la compra venta las partes se ponen de acuerdo entre cosa y precio, más sin embargo el consentimiento del comprador se encuentra influenciado por la adquisición del dominio de la cosa; esto es que el comprador en el contrato de compra venta manifieste su voluntad esencial de adquirir la cosa, siendo éste el principal móvil para que el comprador celebre el contrato de venta; consideramos que el contrato de compra venta de cosa ajena es nulo por estar viciado el consentimiento del comprador.

Por otra parte independientemente de la validez o invalidez de la compra venta de cosa ajena, no debemos soslayar que la misma produce efectos jurídicos, analizaremos los efectos de la venta de cosa ajena según los supuestos contemplados conforme a la legislación española que conforme al Licenciado Fernando Rodríguez Morata, contempla que la compra venta de cosa ajena es válida:

a). - Si el vendedor de cosa ajena no logra siquiera poner a disposición la cosa vendida entrarán en juego las reglas del incumplimiento, facultando al comprador a rescindir el contrato, toda vez que el vendedor incumplió con su principal obligación (transmitir la cosa).

b). - Si el vendedor en cumplimiento de su deber de entregar la cosa al comprador, procura adquirirla o con posterioridad a la compra venta la adquiere del verdadero dueño, el comprador deviene inmediatamente en propietario de la cosa vendida.

c). - Si el vendedor de cosa ajena cumple el contrato mediante la entrega o tradición de la cosa vendida; si el verdadero propietario reclama dicha cosa tardíamente, pasando el tiempo para que el comprador prescriba a su favor la cosa. El comprador será propietario siguiendo los pasos y procedimientos establecidos en la ley.

d). - Si habiendo realizado el vendedor la entrega de la cosa ajena, el comprador deviene propietario de la misma sin la cooperación del vendedor, se está ante lo que se conoce como evicción invertida, por lo que el comprador tiene derecho de reclamar del vendedor la indemnización de los daños efectivamente causados.

En principio podemos afirmar que la evicción afecta al desenvolvimiento o funcionalidad del carácter sinalagmático del contrato, no tanto a su formación o génesis. De ahí que la evicción no afecte tanto a los presupuestos de validez del contrato, sino a su ulterior eficacia. El contrato es válido y eficaz hasta el momento del acaecimiento de la evicción.

## V. - DERECHO MEXICANO.

Ahora bien, hasta este momento no se ha estudiado la validez o invalidez de la venta de cosa ajena en el Derecho Positivo Mexicano, por lo que pasaremos al estudio del mismo y en donde podremos darnos cuenta del sistema y doctrina que inspiró a nuestro legislador, ya sea si se sostiene, que la venta de cosa ajena es nula, o bien si la misma es válida y eficaz.

En principio el Código Civil para el Distrito Federal, categóricamente en su artículo 2270 establece: "La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe".

En principio Sánchez Medal afirma que la disposición del artículo 2270 del Código Civil es errónea, y por consiguiente debe considerarse que la venta de cosa ajena es válida.

Los razonamientos con los que Sánchez Medal funda su postura, son principalmente el que la transmisión de la propiedad no es un elemento esencial del contrato de compra venta, y por otra parte la compra venta es un contrato obligacional, abundando, que si se considerase: "la compra venta de cosa ajena es nula", el único efecto que conllevaría la declaración judicial de nulidad, sería la restitución recíproca de las prestaciones que se realizaron las partes; y como se desprende de nuestro ordenamiento común la obligación de saneamiento, es una obligación derivada de un contrato de compra venta que se considera como válido.

En tal situación el maestro Sánchez Medal, sostiene la doctrina del derecho romano clásico de la venta de cosa ajena, doctrina que fué plasmada en sus aspectos fundamentales en los códigos civiles españoles y alemanes vigentes.

Ahora bien ¿Cuales fueron los motivos por los que el legislador adoptó la regla de "la compra venta de cosa ajena es nula"? En principio el artículo 2270 del Código Civil para el Distrito Federal es una calca del artículo 1599 del Código Civil Francés, por lo que en primera instancia podemos afirmar que el

legislador ni siquiera analizó y estudió las diversas corrientes en torno al problema al estudio.

Sin embargo a la luz de la naturaleza jurídica del contrato de compra venta, en armonía con el sistema de las nulidades previsto en nuestro ordenamiento común, trataremos de fundamentar el razonamiento que sostenemos en el presente trabajo, relativo a que la compra venta de cosa ajena es válida y eficaz hasta en tanto no se declare la nulidad de la misma por la autoridad judicial competente.

Dentro de los razonamientos expuestos por Sánchez Medal tendiente a sustentar su afirmación consistente en que conforme al Código Civil para el Distrito Federal la compra venta de cosa ajena es válida, se encuentran la mención de varios ejemplos:

a).- La venta que hace el representante con facultades de disposición, respecto de un bien de su representado.

b).- La venta que efectúa el acreedor prendario respecto de la cosa pignorada, cuando se pactó la posibilidad de la venta extrajudicial de la misma, conforme a lo dispuesto en el artículo 2884 del Código Civil para el Distrito Federal.

c).- La venta que realiza el síndico.

d).- La venta que efectúa el albacea.

e).- La venta que se hace a un comprador de buena fe de parte de una persona sobre un bien inmueble inscrito a nombre de ésta en el Registro Público de la Propiedad y cuyo Título es declarado nulo posteriormente.

f).- La venta que lleva a efecto el heredero aparente de un bien que le ha sido adjudicado en una sucesión y al cual posteriormente se le declara incapaz para heredar. Considero que el sistema ejemplificador seguido por Sánchez Medal es correcto, sin embargo creo que la fundamentación de la postura relativa a que la compraventa de cosa ajena es válida debe sustentarse en los

artículos del Código Civil que regulan los elementos esenciales y de validez del contrato de compra venta en armonía con las disposiciones relativas a la inexistencia, nulidad y anulabilidad contenidas en el citado ordenamiento. Todas vez que éstas últimas figuras basan su contenido y aplicación en los elementos esenciales y de validez de los diversos actos jurídicos.

El Artículo 2249 del ordenamiento común establece que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido sobre la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho y así cuando se da la comunión de voluntades encaminadas a la adquisición de una cosa a cambio de un precio cierto y determinable nos encontramos ante una compra venta, por lo que en un principio cuando se convenga en la venta de una cosa aunque no sea propia, así como en el precio que le asigne a lo mismo, se puede hablar que la compra venta así otorgada es válida. Sin embargo la dificultad comienza con la redacción del artículo 2248 que establece que "habrá compra venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

La cuestión que tiene que deslindarse, derivada de la redacción del artículo citado, consiste en interpretar si el legislador consideró que la transmisión de la propiedad en el contrato de compra venta era un elemento esencial del mismo, o bien en un proceso de exclusión trato de definir la compra venta y encuadrar en la misma a todo acto jurídico que tuviere, como fin, transmitir la propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero, por lo que debe desentrañarse también el significado de la palabra habrá que dicho artículo refiere.

El Código Civil Alemán hace referencia a que "..... En la compra venta el vendedor se obliga a entregar la cosa vendida al comprador y a procurarle la propiedad....."

Se desprende la diferencia de redacción de la legislación mexicana y la alemana, mientras que para la segunda la transmisión de propiedad es una simple obligación derivada del

contrato, en la primera surge la duda cuando la ley en forma imperativa mencionó que: " Habrá compra venta cuando se transmita la propiedad ".

Sánchez Medal establece que entre los aciertos de la redacción del artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal, se encuentra que se mencionan las dos obligaciones esenciales que nunca pueden faltar en la compra venta:

La de transmitir la propiedad de la cosa y la de pagar el precio cierto y en dinero.

En este orden de ideas, tenemos que delimitar si la transmisión de propiedad es un elemento esencial del contrato de compra venta o una obligación esencial de la misma, como afirma Sánchez Medal, en todo caso ¿que debemos entender como obligación esencial?. Como hemos venido reiterando la respuesta debe desprenderse del texto de nuestro ordenamiento común.

Sin embargo el mismo Sánchez Medal confrontando la doctrina romana que se ha estudiado en la presente tesis con la doctrina moderna, abunda que en nuestro derecho la traslación de propiedad se verifica entre los contratantes por el mero efecto del contrato, sin dependencia de la tradición ya sea natural, ya sea simbólica, por lo que generalmente la compra venta tiene una eficacia real, a diferencia de la doctrina romana.

En tal virtud ¿como podríamos conciliar las siguientes cuestiones?

1. - Nuestro Código Civil establece que habrá compra venta cuando exista una transmisión de propiedad a cambio de un precio cierto y determinado.

2. - ¿Como debe entenderse la transmisión de la propiedad en el contrato de compra venta?

3. - Como se citó, Sánchez Medal considera que la transmisión de la propiedad es una obligación esencial de dicho contrato.

En este orden de ideas ¿Que debe entenderse por obligación esencial en el contrato de compra venta?. En todo caso ¿Podríamos equiparar la obligación esencial del contrato con uno de sus elementos esenciales.?

Continuando con el análisis de Sánchez Medal, establece como uno de los elementos reales del contrato de compra venta la cosa; abunda que una de las características que debe reunir la cosa, consiste en que ésta no sea ajena, esto es que el vendedor sea o llegue después a ser el titular del derecho que vaya a transmitir por medio de la venta, abunda dicho autor que sin embargo, este requisito no es absolutamente indispensable.

Pues bien, conociendo la opinión de Sánchez Medal, uno de los autores y doctrinarios en materia civil, mas reconocidos en nuestro país, llegaremos a nuestras propias consideraciones.

1. - En principio consideramos que en una estructura lógica jurídica, la compra venta de cosa ajena debe ser válida, toda vez que concurren los elementos esenciales del mismo (objeto y consentimiento).

2. - Sin embargo la aseveración contenida en el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal, tiende a confundir y a enredar la estructura lógico jurídica planteada por la doctrina clásica romana, toda vez que de una interpretación estricta el citado numeral claramente condiciona la existencia del contrato de compra venta a la transmisión de la propiedad, en el entendido de que si no opera dicha transmisión no hay compra venta.

Para encontrar el significado del artículo citado, debemos estudiar el origen del mismo. Como se sabe nuestro Código Civil se inspiró y tomo como base el Código Civil Francés.

Así las cosas, Planiol al comentar el artículo 1582 del Código Civil Francés, en relación con el 1599 del mismo ordenamiento afirma que la obligación de transmitir la propiedad es un elemento esencial del contrato de venta.

El artículo 1582 del Código Civil Francés establece la definición de compra venta:

"La compra venta es un contrato por el cual una persona, que se denomina vendedor, se obliga a transmitir a otra la propiedad de una cosa, mientras que esa otra, que es el comprador, se obliga a pagarle su valor en dinero".

El Código Civil para el Distrito Federal, a la definición antes citada agrega el futuro "habrá compra venta" ....., por lo anterior, en un principio se puede afirmar que nuestro Código Civil inspirado en el francés estipula como elemento esencial del contrato de compra venta la transmisión de la propiedad, generando la ausencia de la misma la nulidad absoluta del contrato. Esto es, aplicando en estricto derecho la teoría de las nulidades, si se considera la transmisión de la propiedad como un elemento esencial, la ausencia de la misma generaría la nulidad absoluta del contrato.

Ahora bien siguiendo el razonamiento y disposiciones de nuestro Código, el hecho que no se transmita la propiedad, al momento de perfeccionarse el contrato, no deriva en la nulidad del mismo, esto es la transmisión de la propiedad puede diferirse de la fecha en que se perfeccionó el contrato; por tal motivo afirma Planiol que en un principio, las partes habrán constituido una compra venta cuando hayan pactado la transmisión de la propiedad, sea cual fuere la fecha en que se efectúe dicha transmisión.

Por otra parte los autores franceses de apellidos Aubrey y Rau han afirmado con razón para Planiol: "Que la transmisión de la propiedad es de la propia naturaleza de la venta, no de su esencia".

Por tanto para Planiol, hay dos tipos de ventas que quedan perfeccionadas sin transmisión inmediata de la propiedad.

1. - Cuando las partes convienen en retardar la transmisión de la propiedad.

2. - Si la transmisión inmediata de la propiedad se ha hecho imposible por el hecho de que la cosa vendida no se ha individualizado.

Notese que Planiol en ningún momento se refiere a la compra venta de cosa ajena .

¿En todo caso el pacto que retarde la transmisión de la propiedad deberá ser expreso?.

Planiol abunda que en los casos citados la venta es perfecta y lo único que se aplaza es la transmisión de la propiedad.

En este orden de ideas, ¿Sería nula la venta que hiciere una persona; respecto de una cosa de la que no es propietaria, pero que pactare con el comprador que la propiedad le será transmitida con posterioridad a la fecha de celebración del contrato? ¿En todo caso el pacto citado deberá constar en forma expresa? ¿En todo caso no estaríamos en presencia de una promesa de compra venta?.

Conforme a lo expuesto y a la diversidad de dudas que surgen de la interpretación de nuestro ordenamiento común ¿no estaremos confundiendo los términos obligación esencial, elemento esencial o finalidad o causa esencial del contrato?

La causa de cada obligación en la compra venta se relaciona con el objeto de la otra obligación. En este sentido la obligación de pagar la cosa es la causa de la obligación de entregar la cosa.

Resumiendo las ideas antes expuestas y sintetizando, consideramos que debemos partir que la transmisión de la propiedad

no es un elemento esencial del contrato de compra venta, así como no es causa de las obligaciones derivadas del mismo, la transmisión de la propiedad si es una obligación en el contrato de compra venta, pero no es una obligación esencial para su perfeccionamiento.

Consideramos al igual que Planiol que la transmisión de la propiedad y la propiedad de la cosa objeto de la compra venta, deben analizarse dentro del tema de la capacidad de las partes en el contrato de compra venta.

Esto es, Planiol atribuye como parte de la capacidad de los contratantes en la compra venta el que el vendedor sea propietario; lo anterior según Planiol deviene de la prohibición general contenida en el artículo 1599 del Código Civil Francés: "No puede vender aquellos bienes que no le pertenecen, aún cuando ninguna causa especial los haga inalienables o intransmisibles para su propietario".

En relación con la citada disposición, a los tribunales franceses les pareció extremada y poco práctica, por lo que Planiol afirma que de lo anterior se derivó otro motivo que pudiera explicar el artículo 1599 del Código Civil Francés, sin atribuirle efectos absolutos.

El motivo o ratio legis del artículo 1599 del Código Civil Francés es el siguiente:

"La protección al comprador, en el sentido de facultar a éste para pedir la nulidad del contrato, sin esperar a ser perturbado por la reivindicación del verdadero propietario".

La afirmación de Planiol antes transcrita, nos lleva a volver a analizar al autor español Rodríguez Morata, quien como se vió, distinguía entre pendiente eviccion e y prestare eviccion.

El primer término consistía al riesgo contractual o de evicción que tiene todo comprador; así también como se estudió en su oportunidad en el derecho romano el comprador podía rescindir el contrato hasta en tanto no se verificara la evicción,

Por tanto, lo que hace el Código Civil Francés es proteger al comprador, facultándole pedir la nulidad de la compra-venta sin esperar a ser perturbado por la reivindicación del propietario de la cosa; pero dicha nulidad será relativa.

A diferencia del derecho romano y español, en donde la falta de la transmisión de la propiedad, podría en su caso facultar al comprador para rescindir el contrato por incumplimiento de una obligación, el derecho francés eleva a la transmisión de propiedad dentro de la capacidad de los contratantes, y por tanto la ausencia de la misma otorga al comprador a solicitar la nulidad del contrato. Dicha diferencia viene del sistema romano, en donde vimos que la compra venta es un contrato meramente obligacional.

En el derecho francés la transmisión de la propiedad es un elemento de la capacidad de las partes, mas sin embargo no es un elemento esencial de la compra venta, por lo que la ausencia de la transmisión de la propiedad, no provoca la nulidad absoluta.

Ahora bien, para que el comprador pueda solicitar la nulidad de la venta por ausencia de transmisión de la propiedad conforme al derecho francés, Planiol afirma que deben presentarse las siguientes condiciones:

1. - La compra venta ha de contraerse a una cosa ajena.

2. - La compra venta ha de tener como objeto la transmisión inmediata de la propiedad. En este sentido estamos de acuerdo con Planiol, ya que si la transmisión inmediata de la propiedad constituye un elemento esencial de la compra venta, en muchas ocasiones se da el caso de que algunas ventas no persiguen la realización de esa transmisión inmediata.

3. - La compra venta ha de hacer correr al comprador un riesgo contra el cual sea conveniente ampararlo.

Respecto a este requisito Planiol afirma que el comprador no podrá pedir la nulidad de la compra venta si no corre riesgo alguno, si ha adquirido de buena fé de un heredero aparente, o si la cosa vendida es un bien mueble, o si la prescripción adquisitiva, se ha cumplido a su favor.

Por tanto el comprador, conforme al derecho francés no pueda alegar la nulidad de la compra venta, si un hecho posterior a la venta ha hecho cesar todo riesgo.

En resumen Planiol abunda que la jurisprudencia francesa admite que el contrato no desaparece totalmente, continua produciendo ciertos efectos:

La compra venta de cosa ajena, hace nacer a cargo del vendedor la obligación de garantizar la evicción, cuando ésta ha quedado consumada.

Como se expuso, para Planiol la transmisión de la propiedad se ubica dentro de la capacidad de las partes para celebrar el contrato, por lo que la ausencia de la misma faculta al comprador para solicitar la acción de nulidad de dicho acto jurídico; nulidad que sería relativa.

Sin embargo existe una doctrina que establece que la venta de cosa ajena es nula por error esencial en el consentimiento contractual, doctrina que no comparte Planiol argumentando que no es compatible con el Derecho Francés.

Para mejor comprensión de la doctrina que considera nula la venta de cosa ajena por error esencial en el consentimiento contractual, expondremos un caso que resolvieron los tribunales españoles:

Así el señor Juan Carrillo (actor) había instado juicio ejecutivo mercantil contra los hermanos Sánchez Orellana (demandados), en consecuencia el Juzgado procedió a requerirlos de pago y embargar bienes suficientes, entre dichos bienes se encontraban unas fincas,

Las citadas fincas fueron designadas en el acto de ejecución por el ejecutante señor Carrillo; en dicho acto los ejecutados, hermanos Sánchez Orellana manifestaron que dichos bienes no eran de su propiedad.

A pesar de lo expuesto, prosiguió el procedimiento hasta recaer en sentencia ejecutiva.

En la subasta judicial y remate de los bienes que se celebró se adjudicó a Juan García como rematante las referidas fincas, procediéndose a otorgar la respectiva escritura pública de venta por el juez en sustitución de los ejecutados.

Posteriormente el ahora actor señor Juan García fué requerido por el juzgado para que reconociera como dueño y poseedor de las indicadas fincas a un tercero.

Asi mismo presentada la escritura de venta judicial en Registro éste procedió a extender nota negativa de Inscripción por considerar el registrador nula la subasta y remate y la venta subsiguiente, ya que las citadas fincas no eran propiedad de los ejecutados, sino de un tercero desde hacia dos años.

El señor Carrillo demanda la nulidad del procedimiento de apremio; y en su virtud, solicita que se declaren nulas y sin ningún valor ni efecto, la subasta y la venta de las fincas adjudicadas; y que se condenen a los hermanos Sánchez Orellana a que devolvieran al actor el importe de lo abonado en concepto de precio de los bienes objeto de dicha subasta.

El juez de primera instancia desestimó la demanda, pero el Tribunal Supremo declaró procedente la misma en base a:

"Según el artículo 1300 del Código Civil Español pueden ser anulados los contratos en que concurran los requisitos esenciales para su validez, si alguno de ellos adolece de vicios que lo invalide con arreglo al Código Civil Español ", y éste en su artículo 1265 dispone que:

"Será nulo el consentimiento prestado por error, si recae sobre la sustancia que fuese objeto del contrato o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubieren dado motivo a celebrarlo".

El Tribunal estima que no puede menos de estimarse error referente a la sustancia de la cosa, suficiente para invalidar el contrato en que haya concurrido el error que recaiga sobre lo que es base materia y motivo a un mismo tiempo, para celebrar el contrato; como es en el de compra-venta.

La adquisición de la cosa ofrecida por el vendedor, con la obligación de transferir el dominio de la misma al comprador, y para éste el propósito de adquirirla mediante la entrega de su precio cierto; debe considerarse notoriamente viciado por error en el consentimiento prestado en un contrato de dicha clase, cuando el comprador, que consiente en recibir el objeto de la venta y paga su precio lo hace en la creencia, cuya falsedad no le consta de que tiene derecho a transferirle el dominio quien aparece vendedor al que paga bajo este error el precio objeto del convenio.

Por tanto el Tribunal Supremo entiende que en esta venta concurren en principio los requisitos esenciales para su validez, pero que uno de ellos en este caso el consentimiento adolece de un vicio que lo invalida como contrato.

En concreto, entiende el Tribunal que el poder de disposición sobre la cosa vendida en el vendedor constituye la base, materia y motivo que movió la voluntad negocial del comprador al contratar.

Al analizar este caso el Licenciado Morales dijo: es cuestionable que el problema de la falta de titularidad del vendedor sea un problema que deba resolverse, recurriendo al fácil recurso de declarar anulable el contrato.

En opinión de Rodríguez Morata se plantea un verdadero conflicto de acciones, por lo que habrá que optar por la aplicación de la acción de resolución contractual, no porque se trate

de un supuesto de incumplimiento de las obligaciones del vendedor, pues éste no está obligado a transmitir la propiedad, sino más bien por la frustración de la finalidad esencial del contrato, que no era otra que adquirir un derecho sobre la cosa mediante su entrega.

Una vez analizado el ejemplo citado, así como las opiniones de doctrinarios españoles en relación al mismo, no debemos perder de vista que como se citó el Código Civil Español no contiene disposición alguna que indique que la compra venta de cosa ajena es válida o inválida, es omisa al respecto; por lo que Rodríguez Morata afirma que la compra venta de cosa ajena en el derecho español es válida y que la transmisión de la propiedad es una cuestión meramente incidental.

Por otra parte, nos adherimos a la opinión de Planiol y consideramos que la transmisión de la propiedad se vincula con la capacidad del vendedor en el contrato y que la falta de dicha transmisión faculta al comprador para anticipar la acción de garantía a través de la demanda de nulidad relativa que ejercite contra el vendedor.

Pero en nuestro punto de vista la compra venta de cosa ajena no puede ser anulable, basando ésta en la existencia de un error esencial en el consentimiento contractual, ya que el comprador creía que su vendedor era legítimo propietario de la cosa objeto de la venta; toda vez que el comprador libre y consiente contrata con el vendedor una compra venta respecto de una cosa determinada; y el hecho de que el vendedor no sea propietario de la misma al tiempo de la compra venta, no puede considerarse un factor que vicie el consentimiento del comprador.

En relación a la capacidad de las partes en la compra venta, Planiol afirma que:

"Toda persona puede vender los bienes enajenables y cedibles que le pertenezcan".

No puede, en cambio, vender aquellos bienes que no le pertenecen aún cuando ninguna causa especial los haga inalienables o

intransmisibles, así lo dispone el artículo 1599 del Código Civil Francés.

El problema sería delimitar ¿que clase de nulidad, vicia a dicho contrato?

Planiol al explicar el origen de la disposición contenida en el artículo 1599, establece que conforme a los interpretes del Código Civil Francés, prevalece la idea que la compra venta de cosa ajena es nula, aun cuando parezca difícil conciliar esa nulidad con la subsistencia de ciertos efectos del contrato.

Por otra parte, parece difícil hacer entrar esa nulidad en el cuadro clásico de las nulidades que afectan los actos jurídicos; si la nulidad prevista en el artículo 2270 del Código Civil para el Distrito Federal se considerase una nulidad por error contractual, como lo han afirmado ciertos tratadistas, entre ellos el autor español Federico Rodríguez Morata. En este caso conforme a nuestro sistema jurídico, la nulidad por error en la venta de cosa ajena no podría en ningún caso ser admitida cuando el comprador fuese de mala fe, y la buena o mala fe del comprador carece de influencia sobre la acción de nulidad que se funda en el artículo 2270 de nuestro Código Civil.

La nulidad contemplada en el artículo 2270 del Código Civil para el Distrito Federal, consideramos es relativa, Así Planiol afirma que la jurisprudencia francesa, sostiene que la nulidad de la venta de cosa ajena está destinada a proteger al comprador, permitiéndole actuar sin esperar evicción.

Así solamente el comprador tendrá el derecho de alegar la nulidad. El comprador alegará la nulidad, sea por vía de acción o por vía de excepción, esto es:

1.- Por vía de acción, si se dirige al vendedor exigiendo la restitución de su precio y ofreciendo restituir la cosa.

2. - Por vía de excepción, si es demandado por el vendedor por negarse a recibir la cosa y pagar el precio a cambio.

En cuanto al vendedor, como éste ha de garantizar la evicción en favor del comprador no puede alegar el defecto de propiedad sobre la cosa vendida, ni como acción ni como excepción.

En resumen la nulidad establecida en el artículo 2270 del Código Civil para el Distrito Federal, tiene como finalidad anticipar la acción de garantía que tiene a su favor el comprador respecto del vendedor, como afirma Rodríguez Morata estaríamos en la fase pendiente evicción.

Continuando con el análisis del artículo 1599 del Código Civil Francés, éste solamente admite la condena del vendedor de cosa ajena, únicamente si el comprador ignoraba que la cosa era ajena; en cambio en nuestro artículo 2270 del Código Civil sujeta el pago de daños y perjuicios a cargo del vendedor cuando éste proceda con dolo o mala fe.

Con lo cual en el derecho francés, aun cuando el vendedor hubiere actuado de buena fe, estará obligado al pago de daños y perjuicios.

Hasta lo aquí expuesto en este capítulo, es conveniente realizar un resumen con los puntos que consideramos mas importantes:

1. - Es necesario distinguir el sistema obligacional de la compra venta establecido por el derecho romano clásico y seguido por el derecho español, con el sistema francés por el cual se establece como prioridad del contrato de compra venta la transmisión de la propiedad.

2. - Conforme a lo anterior, nuestro Código Civil se inspiró principal y básicamente en el Código Civil Francés.

En tal virtud como regla general por simple efecto de la compra venta cuando esta se perfecciona se transmite la propiedad de la cosa vendida.

3. - No obstante lo citado en el punto 2 anterior; en nuestro sistema jurídico la transmisión de la propiedad no es un elemento esencial de la compra venta, por lo que su ausencia no provoca la nulidad absoluta del contrato.

4. - La transmisión de la propiedad se engloba dentro de la capacidad del vendedor, por lo que, si el vendedor no es propietario de la cosa vendida, el comprador podrá anticipar el riesgo de la evicción, demandando la nulidad al vendedor del contrato de compra venta; dicha nulidad será relativa ya que solo podrá ser invocada por el comprador; siguiendo a Planiol para que dicha acción de nulidad sea procedente se deberán presentar tres condiciones:

a). - La compra venta ha de contraerse a una cosa ajena.

b). - La compra venta ha de tener como objeto la transmisión inmediata de la propiedad.

c). - La compra venta ha de hacer correr al comprador un riesgo contra el cual sea conveniente ampararlo.

Confiamos que si el riesgo de la evicción desaparece, la acción de nulidad desaparecerá; ésta puede desaparecer por alguna de las siguientes causas:

1. - Que el vendedor adquiera después de celebrada la compra venta la propiedad de la cosa.

2. - Que la prescripción adquisitiva se cumpla en favor del comprador.

3. - Que el comprador se convierta por algún otro camino en propietario de la cosa.

4. - Que el verdadero propietario ratifique la venta.

5. - El que el vendedor no sea propietario de la cosa, cuando el comprador lo sabe no provoca una nulidad por error in-dominus y con esto se alegue una total ausencia del consentimiento por parte del comprador, sino que como citamos, la ausencia de transmisión de propiedad en la compra-venta es parte de la capacidad del vendedor, originando una nulidad relativa y no absoluta.

6.- Ahora bien, puede suceder que en ciertos contratos de compra venta se difiera la transmisión de la propiedad a un plazo determinado, en donde la nulidad podría demandarse después de que venza dicho plazo y no se verificase la transmisión de la propiedad.

7. - Debemos distinguir la incapacidad general de las personas para contratar, de las incapacidades especiales para celebrar el contrato de compra venta y de la compra venta de cosa ajena, en donde el vendedor no cuenta con la capacidad para vender y a diferencia de lo que afirma Sánchez Medal, cuando afirma: "Que la transmisión de la propiedad es una obligación esencial del contrato de compra venta"; Planiol argumenta que la transmisión de la propiedad resulta del contrato mismo, y en sí no es una obligación del vendedor.

Para Planiol, la transmisión de propiedad en el contrato de compra venta no puede considerarse como una obligación a cargo del vendedor, sino que dicha transmisión opera por efecto del propio contrato de compra venta; y la ausencia de dicha transmisión genera en el comprador el derecho a demandar la nulidad del contrato, nulidad que tendrá el carácter de relativa, porque el vendedor no contaba con la capacidad para vender, en virtud de que no era propietario en el momento en que se perfecciona dicha venta.

Una vez aclarado el tema de la venta de cosa ajena, no podemos dejar de relacionar el tema con las acciones que nacen en favor del comprador, por la ausencia de la transmisión de la propiedad en el contrato.

Por una parte encontramos la acción de nulidad que tiene el comprador, que procedería cuando éste tiene certeza de no haber adquirido la propiedad de la cosa; por otra parte tenemos la acción de garantía por actos de terceros, que tiene el comprador contra el vendedor.

En principio la garantía permite al comprador el mismo derecho, pero no le da derecho a ejercitar la acción más que si la perturbación procede de un tercero, la evicción o la amenaza de evicción es una de las condiciones esenciales de la garantía, la simple certeza de no haber adquirido la propiedad permite al comprador el ejercicio de la acción de nulidad, "pero no lo, autorizaría" para ejercitar la acción de garantía.

Esto es, una cosa es la acción de nulidad y otra la acción de garantía.

La acción de nulidad procede aún cuando no exista una perturbación en el derecho del comprador real y concreta, promovida y realizada por un tercero.

Esta perturbación según Planiol debe referirse a cuestionar la posesión de la cosa vendida, en virtud de ciertos derechos anteriores a la venta; como propiedad, servidumbre, hipoteca, etc.

Además es necesario, que la perturbación sea actual, así el comprador no podrá alegar la obligación de garantía del vendedor mientras no haya sido perturbado por el tercero, por ejemplo: el comprador de un inmueble hipotecado no puede exigir la acción de garantía hasta después de haber sido demandado por el acreedor hipotecario.

## CAPITULO IV

## DE LA EVICCIÓN

## I.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

## A) EN EL DERECHO ROMANO.

En la época primitiva, cuando la venta era una *venumdatio*, que consistía en una traslación de propiedad operada por mancipación, el vendedor estaba obligado a ir en auxilio del comprador accionado en reivindicación por un tercero a fin de probar que siendo él mismo el propietario había transferido la propiedad. Así sostenía al comprador en el pleito, como un tutor sostiene al pupilo: *Praestat auctoritatem*. Si el comprador sucumbía estaba obligado a pagarle el doble del precio.

Es así que nace como una obligación impuesta al vendedor de garantizar al comprador el hecho de "*vacuam possessionem illi tradere*" (una posesión quieta y pacífica); esta garantía se hacía efectiva a través de una cláusula según la cual si el comprador era privado de la posesión de la cosa, el vendedor se comprometía a pagar una pena equivalente al doble del precio estipulado (*stipulatio duplae*). En los comienzos, la estipulación del doble debía pactarse expresamente. Después se le consideró como una obligación derivada naturalmente del contrato.

Más tarde, cuando la venta se realizó por una doble estipulación, el comprador pudo ponerse en guardia contra la evicción. Mediante las palabras mismas de la estipulación: haciéndose prometer por el vendedor "*rem licere habere*", lo que le autorizaba a reclamar una indemnización si era despojado.

El día en que la venta se convirtió en contrato consensual la buena fe que debe presidir el contrato, permitió al comprador exigir del vendedor la promesa "*rem licere habere*", es decir, la garantía de la evicción. 24

En fin esta obligación de garantía terminó por derivarse naturalmente del contrato mismo. 25

Al mismo tiempo se establecía otro uso: es unir a la venta una estipulación por la cual el vendedor se prometía a pagar al comprador, en caso de evicción, una cantidad que podía variar del simple al cuádruplo del precio, pero que generalmente era el duplo, de ahí el nombre de stipulatio duplae, dado a ésta cláusula penal. 26

No era usado más que en las ventas de gran valor. 27

En este límite, el uso de la stipulatio duplae se hizo tan frecuente que la obligación para el vendedor de hacer esta promesa fué considerada como resultante del contrato y que el comprador pudiera obligarle por la actio empti.

El comprador tiene pues en general, dos medios para hacerse indemnizar en caso de evicción

1. - La actio empti. Sancionada la obligación de la garantía nacida de la venta, esta acción es de buena fe y el comprador puede usarla cuantas veces el vendedor no haya plenamente satisfecho sus obligaciones.

2. - La actio ex stipulatu. Que sanciona la obligación nacida de la stipulatio duplae.

Ambas acciones no se dan en los mismos casos y solo se puede ejercer alguna de ellas, ya que no procuran al comprador la misma satisfacción, de ahí que la indemnización varíe según la naturaleza de la acción.

24.- Neracio Digesto, 31,1,11,8.

25.- Juliano, Digesto 21, 2,7.

26.- Ulpiano, Digesto, 21,2,37.

27.- Digesto, 21, 2, 37, 1.

Si el comprador ejercita la acción *ex stipulatu* tiene derecho invariablemente a la cantidad estipulada, ordinariamente al doble del precio.

Si ejerce la acción *empti* obtiene una indemnización regulada equivalentemente por el juez y debe ser igual al perjuicio causado por la evicción.

Es así que la figura de la evicción nace originalmente como una simple obligación de auxilio en conciencia del vendedor, hacia el comprador. Más tarde se configura como cláusula penal en los contratos donde el vendedor se responsabiliza por el perjuicio que sufre el comprador al ser despojado de la cosa comprada por una acción de reivindicación, por parte de un tercero ajeno al contrato de compra venta, debido a la casualidad del contrato y a la frecuencia con que se utilizaba se derivó como cláusula natural del mismo pudiendo establecerse en forma alternativa una estipulación que delimitaba el alcance de responsabilidad (*duplae, triplae, cuadruplae*)

#### B) EN DERECHO ESPAÑOL

Según el artículo 1474 del Código Español, el vendedor, es responsable ante el comprador, en dos hipótesis:

- a). - Por la pérdida o turbación en la posesión, pues debe garantizar que ésta sea quieta, pública y pacífica.
- b). - Por los vicios ocultos que tuvieren.

El Código Civil Español, adolece del error metódico de tratar la evicción como una Institución propia del contrato de compra-venta, olvidando que sus reglas tienen vigencia para todos los contratos onerosos. 28

28.- CASTAN Tobeñas. Ob. Cit. p.118.

Pese al mencionado defecto, los principios de la evicción también son utilizados en otros contratos como: permuta, arrendamiento, enfiteusis, etcétera.

En general siguiendo el parecer de Borrell y Soler, podríase afirmar que en el derecho español los requisitos para el funcionamiento de la garantía de evicción y su consecuencia (la obligación de saneamiento), son los siguientes: 29

- a). - Que el comprador haya sido privado, total o parcialmente, de la cosa que compró:
- b). - Que la privación provenga de sentencia judicial o administrativa (artículo 1450 Código Civil español)
- c). - Que el vendedor haya sido oído en el juicio de evicción, para lo cual debe ser citado y emplazado en tiempo oportuno por el comprador "faltando la notificación. - dice el artículo 1481 del ordenamiento español el vendedor no estará obligado al saneamiento".

En lo que atañe a los efectos que se siguen de una evicción declarada por sentencia, cabe enumerarlos con arreglo al artículo 1478 del Código Civil español según el cual la obligación de sanear comprende para el garante:

- 1). - La restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta.
- 2). - Los frutos o rendimientos, si se le hubiere obligado a entregarlos al que lo haya vencido en juicio.
- 3). - Las costas del pleito que haya motivado la evicción, y, en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento.

---

29.- BORRELL Y SOLER. "El Contrato de Compra-Venta", p.126

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

5). - Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe.

Por tanto, tendrá lugar la evicción: "Cuando se prive al comprador por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra de todo o parte de la cosa comprada".

La evicción es considerada como un acto de iniciativa extraña al comprador y vendedor, por virtud del cual la cosa comprada pasa a ser propiedad de un tercero total o parcialmente, consistiendo el saneamiento por evicción en la indemnización de daños y perjuicios debida por el vendedor al comprador que ha sido privado por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra del todo o parte de la cosa comprada.

Según el derecho español la obligación de sanear por evicción tiene su fundamento en el derecho natural, fundamentándose éste en el siguiente razonamiento:

En que si nada se transmitió al comprador, nada debe recibir del mismo, y si éste le ha pagado el precio de aquello de que resulta desposeído por decisión de la autoridad legítima, a la que sirve de fundamento un derecho anterior a la compra, debe ser indemnizado, tanto del precio como de cuantos daños y menoscabos haya sufrido el patrimonio del comprador por directa consecuencia de la privación del derecho que justamente había adquirido en el contrato.

No existirá obligación de garantía cuando se trate de un título inexistente, como por ejemplo: en la compra de un inmueble que haya sido erróneamente incluido en la escritura algo que las partes recíprocamente no habían entendido vender y comprar. Tampoco hay evicción en los casos de venta nula o simulada, pues solo procede en casos de compra-venta con título existente aunque ineficaz, pues cuando no hay compraventa efectiva no hay venta invocable.

### C) EN DERECHO ITALIANO

Según Barbero, la responsabilidad por evicción es una obligación típica del vendedor. La evicción se da cuando el comprador resulte privado de su derecho sobre el bien adquirido, como consecuencia de una sentencia judicial que declarase un defecto en el derecho del vendedor en favor de un tercero, que ha visto reconocido el suyo como consecuencia de la interposición de una acción reivindicatoria, confesoria o de reducción. "evincere est vincendo auferre". 30

### D) EN DERECHO COLOMBIANO

Habrà evicción cuando el comprador es privado de la cosa comprada en todo o parte de ella, por sentencia judicial.

## II. - CONCEPTO Y NATURALEZA JURIDICA.

Una de las obligaciones a cargo del que transmite onerosamente a otra persona un derecho es la de responder por las consecuencias de una eventual evicción, que pudiera sufrir el adquirente.

Para comprender el concepto y apreciar adecuadamente el funcionamiento de la evicción en el campo de los contratos onerosos creemos conveniente comenzar por desentrañar su significación etimológica.

El vocablo evicción encuentra raíces etimológicas en el latín jurídico *evictio* (*nis*), equivalente a la expresión castellana "recuperación de una cosa por sentencia judicial" en el verbo transitivo *evinco* (*ere*), que significa "vencer, ganar, triunfar por completo" por ello se afirma que la palabra evicción sirve en general

30.- BARBERO Doménico, "Sistema del Derecho Privado". Contratos, t IV, p.18,nº737.

para hacer referencia a la situación que sobreviene después que el adquirente de un derecho es derrotado en juicio.

El concepto clásico de la evicción lo encontramos en el artículo 2119 de nuestro Código Civil que a la letra dice:

"Habrà evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".

La evicción es una obligación principal de derecho público, pues la norma jurídica presume su existencia. Artículo 2120 del Código Civil que establece lo siguiente:

"Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato"

Los artículos 2121 y 2122 contemplan una expresión del principio de la autonomía de la voluntad al permitir la posibilidad de que las partes pacten que se aumenten o disminuyan los efectos de la evicción, inclusive que se exima al que enajena de responder de la evicción siempre que obre de buena fe, de lo contrario si obra de mala fe da origen a la nulidad de dicho pacto.

Consideramos que aún y cuando haya buena fe para adquirir en virtud de compra venta de un inmueble si se demuestra un derecho anterior a tal adquisición, prevalece ese derecho anterior y opera la evicción en contra del segundo que adquirió para que se restituya el precio que pagó por la cosa y además se le indemnizará de los daños y perjuicios recibidos.

Lo anterior está corroborado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que dice lo siguiente:

"Aún siendo de buena fe la adquisición que se haga de un contrato de compra venta de un inmueble, si se demuestra un derecho anterior a tal adquisición, ese derecho debe prevalecer y, en consecuencia, operará la evicción en contra del segundo adquirente,

quien a su vez tiene acción contra los vendedores para que se restituya el precio recibido y se indemnice de los perjuicios". 31

El contrato de compra venta como bilateral que es impone obligaciones recíprocas al comprador y vendedor; por lo tanto es de suma importancia determinar a quien puede imputarse la evicción para poder establecer quien puede ejercer la acción correspondiente.

Es correcto afirmar que se comete un hecho ilícito, no solo cuando negándose a ejecutarla sino que también es igual de ilícito al realizar la conducta de pagar pero sin hacerlo conforme lo que dicte la voluntad de las partes en el contrato, la buena fe, el uso y la ley.

Es ilícito el cumplir una obligación de dar en su especie que traslada el dominio de cosa cierta ya en todo ya en parte, porque si se da debe dar una cosa de la que no será privado legalmente el que la recibe, éste debe tener la certeza de que obtiene un dominio legítimo protegido y amparado por la ley, por ello si el deudor transmite no el dominio, sino la tenencia de la cosa y quien la recibe es mas tarde privado de ella por otra persona con legítimo derecho certificado judicialmente, anterior a la adquisición que resulte que en verdad se le había transmitido algo que no era de su deudor, si éste realizó así una conducta ilícita, toda vez que no cumplió con la obligación de dar una cosa de su propiedad o de una de la que pudiera disponer conforme a derecho.

En estos casos la víctima del hecho ilícito sufre evicción por parte del legítimo titular de la cosa y tendrá por tanto derecho a ser saneado.

Corresponde al adquirente el ejercicio de la acción de evicción no así, la obligación de saneamiento ya que es propia del enajenante.

31.- 19 de Abril de 1996 Instancia. 3a Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Epoca 5a, Tomo CXXVI, pág. 274. Amparo Directo 1771/55. Eleodora Ortiz Ramírez. 20 de octubre de 1955. Cinco votos, ponente: José Castro.

### III. - ELEMENTOS PERSONALES

- a). - Adquirente.
- b). - Enajenante.

### IV. - ELEMENTOS REALES

Si la evicción es total corresponde al enajenante pagar la totalidad del precio o valor de la cosa tradita y pagar los daños y perjuicios según si hubo mala fe por parte del mismo.

En caso de evicción parcial el elemento objetivo está constituido por la reparación e indemnización de daños y perjuicios a no ser que el adquirente opte por rescindir el contrato.

Para configurarse la institución de la evicción es menester que se den los siguientes elementos:

1. - Que el demandado directa o indirectamente haya vendido la cosa evicta al demandante.

2. - Que haya transmisión del dominio de una cosa.

3. - Que haya juicio seguido contra el adquirente de ella, es decir pleito de evicción, juicio en el que el adquirente se ve amenazado por un tercero en el cual el enajenante debe defenderlo de manera que la sentencia le sea favorable estableciendo el Código Civil la posibilidad de que el enajenante se encuentre en condición de hacer defensa efectiva, oponiendo las defensas que procedan pues le impone al adquirente la obligación de que luego que sea aplazado a denunciar el pleito de evicción al que enajenó según lo establecido en el artículo 2124. Estableciendo una sanción en caso de omisión por parte del adquirente en el artículo 2140 al liberar al enajenante de responder por la evicción si el adquirente no cumple lo prevenido en dicho artículo.

A su vez el ordenamiento común en el artículo 2128 establece una presunción de que el enajenante ha obrado de mala fe cuando no sale sin justa causa al pleito de evicción en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna o no alega, quedando obligado al saneamiento en términos de enajenante de mala fe . Artículo 2127 de nuestro Código Civil que más adelante mencionaremos.

4. - Que lo siga la persona que tenga sobre la cosa un derecho anterior a la transmisión de la misma, o bien juicio seguido contra la persona que tenga la posesión de la cosa.

5. - Que haya sentencia dictada en ese juicio condenando al adquirente a entregar la cosa al actor en el juicio, o se declare improcedente la demanda del adquirente, es decir que haya perdido total o parcialmente el dominio o posesión del bien comprado directa o indirectamente al demandado.

6. - Que la cosa evicta en la sentencia sea la misma que adquirió el comprador del vendedor.

7. - Que la sentencia cause ejecutoria pues es necesario que por ella el comprador pierda definitivamente el dominio es decir que contra ese proveído no haya medio legal alguno capaz de invalidarlo para recobrar así el dominio que por el se había perdido transitoriamente.

Analizando la figura de la evicción encontramos las siguientes notas distintivas:

a). - Se trata de una figura triangular, pues es menester que intervengan por lo menos tres partes a saber:

1. - Aquella persona que transmite el dominio de la cosa

2. - Aquella persona que adquiere el dominio de la misma

3. - Aquella persona considerada como un tercero ajeno a la relación jurídica.

b). - El tercero tiene que haber derrotado en juicio mediante una sentencia que cause ejecutoria en contra del adquirente; privándolo del derecho que se le transmitió.

c). - Ante una eventual privación, el que transmite al momento de celebrar el contrato con el adquirente; asume la obligación de garantizar al adquirente que no sufrirá evicción (ni total, ni parcial).

#### V. - CLASES DE EVICCIÓN

La evicción puede variar en extensión y ser de dos tipos: Total y Parcial.

Evicción Total. - Es aquella en la cual una persona es privada de una cosa por una sentencia ejecutoriada y en virtud de un mejor derecho que el suyo, anterior a la adquisición.

El saneamiento en caso de evicción total comprende dos rubros principales:

1. - Devolución del precio. Cabe afirmar el siguiente principio:

El evicto ( adquirente vencido en juicio y desposeído), está facultado para reclamar la devolución de la cantidad efectivamente pagada por él a su transmitente; sin importar si el precio es mayor o menor, el evicto siempre limitará su pretensión a lo que él hubiera pagado.

El vendedor debe restituir el precio recibido "sin intereses", pero es necesario formular una serie de distinciones para determinar que intereses son los que se deben pagar.

a) Desde que el evicto entra en posesión del bien hasta el momento en que sufre efectivamente la privación, opinamos que no se deben intereses, pues se ha de tener en cuenta que los intereses que no se pagan, se deben considerar compensados con el uso y goce de la cosa durante el tiempo que el adquirente la tuvo en su poder.

b) Desde que el evicto pierde la posesión de la cosa, la suma por él pagada (precio) comienza a devengar intereses moratorios; resulta justa esta solución, pues a partir de la pérdida el comprador no gozará de la cosa que compró, mientras que si el vendedor no restituye el precio en ese momento seguirá gozando de ese capital gratuitamente.

Machado Olegario autor argentino opina que los intereses sólo se deberían a partir del requerimiento de pago que hiciera el evicto desposeído al vendedor. 32

De la afirmación anterior Opinamos que el vendedor está obligado a restituir los frutos del capital desde que el evicto sea privado de la posesión.

Si el vendedor conocía al tiempo de la venta los riesgos de la evicción estará obligado a restituir los intereses.

c) Para resolver el problema de si se deben pagar intereses se tiene que hacer la siguiente distinción: 1) Si el evicto desposeído citó en garantía al vendedor, de quién reclama la restitución, los intereses corren desde el momento de la desposesión . 2) Si el evicto omitió la citación en garantía, los intereses sólo corren a partir de la notificación de la demanda que, por restitución del precio, el evicto promueva contra el vendedor.

---

32.-MACHADO Olegario, "Exposición y Comentario del Código Civil Argentino", Tomo I, p.518; Salvat Raymundo M.- Acuña Anzorena, Arturo, Tratado de Derecho Civil. Fuentes de las obligaciones, Tomo III, N°2257

Esta evicción puede operar de dos maneras:

En caso de defensa. - Se produce cuando el adquirente de una cosa es demandado por la entrega de toda la cosa por el que tiene mejor derecho, y es vencido en juicio.

En caso de acción. - Se produce cuando el adquirente desea tomar posesión de la cosa y demanda su entrega a un tercero que la detenta, pero no obtiene judicialmente la entrega de la misma por no tener mejor derecho que ese tercero que la posee.

Evicción Parcial. - Nuestra legislación Civil establece dos artículos en los cuales se habla de evicción parcial:

Artículo 2134 del Código Civil que dice:

"Cuando el adquirente sólo fuere privado por la evicción de una parte de la cosa adquirida se observará respecto de ésta las reglas establecidas en este capítulo, a no ser que el adquirente prefiera la rescisión del contrato".

Artículo 2135 del Código Civil:

"También se observará lo dispuesto en el artículo que precede cuando en un solo contrato se hayan enajenado dos o más cosas sin fijar el precio de cada una de ellas, y una sola sufriera la evicción".

Artículo 2136 del Código Civil:

"En el caso de los artículos anteriores, si el que adquiere elige la rescisión del contrato, está obligado a devolver la cosa libre de los gravámenes que le haya impuesto".

Esta evicción puede operar de dos maneras:

En caso de defensa. - Se produce cuando el adquirente es privado de una parte de la cosa, no del todo, en vista de una

sentencia que cause ejecutoria y que favorece a quien demuestra tener derechos anteriores a la adquisición sobre la cosa.

En caso de acción. - Se realiza cuando el adquirente pide la entrega de la cosa a un tercero que la detenta, y éste en virtud de sentencia que causa ejecutoria, sólo es condenado a entregar una parte de la cosa, pues demuestra derecho bastante para retener otra parte de ella.

Esta evicción parcial se puede presentar de tres maneras:

1. - Evicción de una parte de la cosa enajenada es decir: cuando el adquirente sólo fuere privado por la evicción de una parte de la cosa adquirida, se observarán respecto de ésta las reglas establecidas en el capítulo II, título cuarto del Código Civil para el Distrito Federal a no ser que el adquirente prefiera la rescisión del contrato. Artículo 2134.

2. - Evicción de una de las cosas enajenadas. "También se observará lo dispuesto en el artículo que precede cuando en un sólo contrato se hayan enajenado dos o más cosas sin fijar el precio de cada una de ellas y una sola sufriera la evicción". Artículo 2135.

3. - Obligación del adquirente si elige la rescisión del contrato:

"En el caso de los dos artículos anteriores, si el que adquiere elige la rescisión del contrato, está obligado a devolver la cosa libre de los gravámenes que le haya impuesto". Artículo 2136.

## VI. - CASOS EN LOS QUE EXISTE Y CASOS EN LOS CUALES NO EXISTE EVICCIÓN

### Casos de evicción:

1. - Un contratante enajena una cosa que no es de su propiedad al otro contratante, el verdadero dueño de la cosa entabla una acción reivindicatoria en contra del que aparece como adquirente y en ese juicio se pronuncia sentencia que cause ejecutoria declarando que el actor tiene dominio sobre la mencionada cosa y ordenando que se la entregue el demandado el cual sufre evicción.

2. - El adquirente no ha obtenido la posesión de la cosa y la reclama del tercero que la tiene en su poder, éste prueba ser propietario de la ella y en consecuencia la sentencia declara improcedente la acción.

A la evicción se le deben asimilar los siguientes casos:

a) El adquirente para evitar un juicio inútil, abandona voluntariamente la cosa, cuando el derecho del propietario que la reclama es evidente.

b) El adquirente conserva la cosa a título distinto de la enajenación que se le ha hecho.

Existen casos en los cuales una persona adquiere una cosa y después es desposeída de ella y por tanto no puede aducir que se sufrió evicción, aunque exista privación de la cosa, estos casos son los siguientes:

1. - Cuando el adquirente tiene conocimiento de que la cosa que recibe, no es de quien se la transmite, y que su titular no la reclama de momento es decir que actuó de mala fe.

2. - Cuando el que adquiere es desposeído por vías de hecho ya por un tercero que no pretende tener ningún derecho sobre aquella, o bien por el legítimo titular de la cosa, no se podrá decir

que sufre evicción pues para que esta se realice, debe ser privado de la cosa con base en una sentencia judicial que cause ejecutoria.

Nuestra legislación Civil establece ciertos supuestos en los cuales se exime al enajenante de la responsabilidad de sanear por evicción:

Artículo 2140 que establece:

"El que enajena no responde por la evicción:

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

Nuestra legislación establece otro supuesto de irresponsabilidad para el caso de evicción que se da cuando el adquirente y enajenante actúan de mala fe.

## Artículo 2129 del Código Civil:

"Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie".

## VII. - PLEITO DE EVICCIÓN

Es obligación del transmitente de salir en defensa del adquirente cuando cualquier tercero pretenda turbar o privar a éste del derecho transmitido. Cabe señalar que el enajenante también está obligado a no turbar por actos propios al adquirente en el goce y disfrute de su derecho. 33

Esta obligación que tiene el enajenante de asistir o sustituir procesalmente al adquirente en razón de toda defensa, excepción o pretensión de terceros, por la cual aquél se vería privado total o parcialmente del derecho adquirido implica un comportamiento positivo y constituye una obligación de hacer.

En cambio la obligación del enajenante de no turbar de la cosa al adquirente implica un comportamiento omisivo y constituye por tanto una obligación de no hacer. Verbigracia: Que el enajenante invocara la usucapión contra el comprador.

Se le llama pleito de evicción al juicio en el que el adquirente se ve amenazado por un tercero y en el cual el enajenante debe defenderlo, de manera que la sentencia le sea favorable. Nuestra legislación civil en su artículo 2124 dice lo siguiente:

"El adquirente, luego que sea emplazado, debe denunciar el pleito de evicción al que le enajenó ". Este artículo le da libertad al enajenante de oponer las excepciones y defensas correspondientes para la conservación de su respectivo derecho.

33. -LOPEZ DE ZAVALIA, Teoría. Parte General, p.442.

En definitiva la obligación del garante de asistir al adquirente en el proceso defendiéndolo de los ataques de terceros, es siempre suceptible de ejecución en especie. Sólo en caso de incumplimiento, la obligación se resuelve en pagar daños y perjuicios.

#### VIII. - MODIFICACIONES CONVENCIONALES DE LOS EFECTOS DE LA EVICCIÓN

Nuestro Código Civil establece la posibilidad de que las partes puedan aumentar o disminuir los efectos de la evicción, y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso.

1.- Convenio sobre saneamiento para el caso de evicción.

Puede celebrarse un convenio sobre responsabilidad proveniente de un hecho ilícito, y congruente a ello resulta que si el derecho al saneamiento por evicción proviene de un hecho ilícito, también se puede celebrar entre las partes un convenio para graduar la responsabilidad por evicción. Por tanto se pueden establecer tres tipos de pacto:

a) Pacto en el que se aumente el monto de la responsabilidad por evicción.

Pueden el enajenante y el adquirente pactar una cláusula en la cual se diga que si el adquirente sufre evicción, el que enajena aunque haya obrado de buena fe responderá del saneamiento como si hubiere obrado de mala fe y por tanto sus obligaciones serán las que señala el artículo 2127 del Código Civil mismas que más adelante haremos mención de ellas.

Borda opina. "Son pactos muy poco comunes en la práctica, pues el sistema legal cubre suficientemente las eventuales pérdidas que resulten de la derrota del adquirente en el pleito respectivo. Añade más que una garantía contra los perjuicios posibles, sería una verdadera cláusula penal". 34

Opinamos que realmente se hablará de una cláusula penal en el caso en que se estipule que el enajenante deberá pagar una suma superior al precio y a los posibles perjuicios, pues en este caso se tratará más de una sanción que se le impone al enajenante que de una verdadera reparación de los daños y perjuicios derivados de la privación sufrida por el comprador.

Los términos en que deben ser redactados estos pactos deben ser claros, precisos y expresos, para que no dejen dudas acerca del objeto que persiguen. Verbigracia: En caso de evicción el vendedor se obliga a pagar el cuádruplo del precio del inmueble.

Por tanto es necesario señalar que partimos del principio de la "Buena Fe" que debe existir en ambos contratantes, en consecuencia el monto y gravedad de la sanción debe acomodarse a este principio.

b) Pacto en el que se disminuya la responsabilidad por evicción.

Estos pactos pueden ser redactados en forma genérica, pues para hacer desaparecer una obligación basta con referirse a ella. Los juristas franceses opinan que aunque estos pactos sean redactados en forma genérica, su inserción en el contrato debe ser expresa, puesto que significa la modificación de uno de sus elementos naturales.

Las partes pueden incluir dentro del contrato una cláusula en la cual se diga que por actuar de buena fe el enajenante y no creer que se pueda presentar la evicción, si se llegara a presentar éste responderá del precio íntegro que recibió por la cosa y de los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente, no así de los gastos causados en el pleito de evicción y saneamiento y el valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe.

---

34. - BORDA, Tratado. Contratos, t. I, p. 157 n° 214.

c) Pacto en el que no se responderá de la evicción

Dentro de este supuesto podemos encontrar la figura de la renuncia para el caso de evicción. Pues puede darse la posibilidad de que las partes acuerden en el contrato que si el adquirente sufriera la evicción, el enajenante no responderá de ella y no estará obligado a sanear. Así lo establece el artículo 2121 del Código Civil al decir que:

"Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción, y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso".

Esta norma se encuentra reproducida en el artículo 2140 fracción primera que dice: "El que enajena no responde por la evicción:

I.- Si así se hubiere convenido".

"Este convenio tiene un alcance limitado ya que de acuerdo con nuestra legislación, cuando el adquirente ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa".<sup>35</sup>

En el caso en que el enajenante hubiere obrado de mala fe éste tendrá la obligación de devolver; a elección del adquirente el precio que tenía la cosa al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción.

El simple convenio de que el enajenante no responderá por la evicción no tiene más efecto que liberarlo de pagar daños y perjuicios, pero siempre estará obligado a pagar el precio de la cosa, pues en nuestra legislación se le da una protección al comprador en caso de que sea desposeído por un tercero que demuestre tener un

35.- BORJA Soriano Manuel, "Teoría General de las Obligaciones", México 1989. Editorial Porrúa S.A. p. 518.

mejor derecho anterior a la adquisición. Sin embargo nos encontramos una excepción en el artículo 2123 del Código Civil penúltimo párrafo que establece:

"Que no responderá el enajenante de entregar el precio de la cosa, en caso de que el adquirente tuviere conocimiento de los riesgos y consecuencias de la evicción".

El Código Civil habla del conocimiento de los riesgos de la evicción. En vez de riesgos debía decir causas, pues lo que el comprador puede no saber y lo que importa que sepa para que su renuncia produzca la plenitud de los efectos y el vendedor no venga obligado a restituir el precio, son las causas que pueden dar motivo a la evicción para que, conociéndolas y pensando su importancia, se decida o no a renunciar en esta forma completa, absoluta e ilimitada.

Pues se considera que esta estipulación hace al contrato de enajenación aleatorio para el adquirente: se reputa que ha adquirido una esperanza mas bien que un derecho firme y no es temerario suponer que en consecuencia el precio se ha fijado en una cifra muy baja, para que la cláusula tenga efecto es necesario que el enajenante sea de buena fe. 36

Pero es difícil probar el extremo consistente en que el adquirente conocía antes de celebrar el contrato de los riesgos y consecuencias de la evicción, por tanto consideramos que este artículo es muy difícil que se aplique en la práctica forense. Sería conveniente que existiera un procedimiento en el cual se pudiera demostrar lo anterior o establecer presunciones iuris tantum que pudieran probar tal extremo.

Denotamos al respecto que existe el principio de la autonomía de la voluntad, en la cual las partes podrán determinar los límites y alcances que se derivan del contrato de compra-venta, se le deja a las partes una libre apreciación sobre los riesgos y beneficios que sufra el mismo contrato.

---

36.- PLANIOL Marcel, t. II, núm 1520 y Baudry-Lacantinerie, et Saignat núm 409.

La obligación del saneamiento para el caso de evicción es una obligación natural, pues se presume por ley pero puede ser excluida por voluntad de las partes, por tanto es menester que se exprese en el contrato que no se responderá de la evicción, de lo contrario al ser cláusula natural del mismo si no se dice nada se entiende que se es responsable.

## 2. - Mala Fe del enajenante.

Aunado a lo anterior cuando el adquirente ha renunciado al saneamiento para el caso de evicción, el enajenante que ha obrado de mala fe sólo tiene que devolver a elección de éste el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción.

Nuestra legislación Civil en su artículo 2122 nos dice:

"Es nulo todo pacto que exima al que enajena de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya".

El fundamento de esta disposición cuya fuente es García Goyena, es concordante con el artículo 2099 del Código Civil argentino que dice:

"Nadie puede eximirse de la responsabilidad proveniente de su propio dolo" (pacta quae turpem causam continent non sunt observanda). 37

Tales cláusulas serían notoriamente contrarias a la moral y a la buena fe comercial, razón suficiente para que el orden jurídico las reprima, fulminándolas de toda nulidad. 38

37.- GARCIA Goyena, Florencio, "Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español", t.III, art. 1399 y su glosa.

38.- GARCIA Goyena, Florencio. Ob.Cit

Entendemos que habrá mala fe del enajenante: "cuando éste oculte al adquirente la existencia de que un tercero goza de un derecho preferente sobre la cosa que transmitió".

En suma podríamos decir, que una vez que se demuestra una actitud mal intencionada por parte del enajenante la ley le otorga al adquirente el privilegio de elegir entre dos opciones terminales que responsabilicen al enajenante que son:

- a) El precio íntegro que pago por la cosa.
- b) El precio actualizado al momento en que sufra la evicción.

Nuestro Código Civil establece que responsabilidad tendrá el enajenante según si obra de buena o mala fe, ya que en caso de actuar de mala fe se agrava su responsabilidad. También cabe señalar que si ambos contratantes actúan de mala fe, el adquirente no tendrá derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie.

El artículo 2126 del Código Civil establece:

"Si el que enajenó hubiere procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

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

El artículo 2127 del Código Civil establece:

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

I. - Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción.

II. - Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa.

III. - Pagará los daños y perjuicios".

#### IX.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN

Según el diccionario de la lengua española sanear significa:

"Afianzar o asegurar el reparo o satisfacción del daño que puede sobrevenir". Esto es hacer sana una cosa, repararla o remediarla.

Cuando el adquirente es privado de la cosa con base en un derecho anterior a la adquisición, tiene a su vez derecho a que se le repare el daño sufrido, y ese derecho recibe el nombre de saneamiento. Por tanto por saneamiento entendemos:

"Es el derecho que tiene la víctima que sufre la evicción, para que quién le transmitió el dominio de la cosa de la que se ve privada, le restituya la prestación que a su vez recibió y sus accesorios".

Tradicionalmente las acciones de saneamiento bien sea porque el comprador sufriese la pérdida de la cosa através de un

juicio o encontrarse que la misma tuviese defectos ocultos que la hagan inpropiá para el fin al cual está hecha, surgieron como obligaciones que tiene el vendedor según el artículo 2283 fracciones II y III, nuestro legislador clasificó a las acciones en dos rubros diferentes:

1. - Saneamiento por evicción.
2. - Saneamiento por vicios o defectos ocultos.

El que ha enajenado debe sanear al que adquirió cuando el bien objeto del contrato le sea privado del todo o parte por sentencia que cause ejecutoria, en favor de un tercero que tenga un mejor derecho anterior a la adquisición.

El tercero pudo haber tenido éxito en un juicio en función del ejercicio de una acción reivindicatoria, confesoria o publiciana. La pérdida es jurídica en función de que el adquirente le ha enajenado una cosa que no era de su propiedad, y esto por el principio que dice: "Nadie puede transmitir a otro más de lo que tiene", principio que tiene su fundamento en el ordenamiento jurídico que se vería destruido si se permitiese que se enajenaran cosas que no son de propiedad del vendedor.

Si después de tener la cosa en su poder el comprador se viera desposeído de ella por el ataque realizado en su contra por un tercero, o viera que la cosa tuviese vicios o defectos que la hiciesen impropia para los usos a los cuales estuviese destinada o disminuyesen notablemente su utilidad. De ahí que existan dos clases de saneamiento:

a) Saneamiento por evicción que asegura la posesión pacífica de la cosa, y para que proceda se exige que la privación o pérdida tenga carácter definitivo e irremediable. Debemos entender por posesión a la propiedad misma de la cosa o derecho vendidos.

b) Saneamiento por vicios ocultos aseguran la posesión útil. Procede en caso de perturbación económica de la posesión de la cosa merced a la existencia de vicios o defectos.

Tradicionalmente el saneamiento era considerado como un efecto característico de la compra venta, pero no debemos olvidar que es aplicable a todos los contratos traslativos a título oneroso.

La doctrina distingue tres momentos:

1. - Peligro de evicción.- Se da en el caso en que el adquirente aún no ha pagado el precio, a consecuencia de una venta a plazo o con espera de precio, puede suspender el pago si fuera perturbado en su posesión o derecho o tuviere justo temor de serlo. El enajenante podrá exigir el precio si asegura la posesión al adquirente, le da fianza o hay convenio en contrario. En forma semejante el permutante que ha recibido la cosa y "acredita que no era propiedad del que la dió, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumple con devolver la que recibió". Artículos 2299 y 2328 del Código Civil para el Distrito Federal.

2. - Evicción anunciada.- Si un tercero ha ejercitado la acción reivindicatoria, confesoria o publiciana, el adquirente, una vez que reciba la notificación de la demanda, tiene la carga de pedir que se llame a pleito a su enajenante, de otra suerte podría suceder que el enajenante tuviera excepciones y defensas y medios de prueba que el adquirente no conociera, por eso la fracción quinta del artículo 2140 del Código Civil, pues si no pidiere que se notifique a su enajenante, el que adquiere corre el riesgo de que su transmisor no responda por la evicción.

Por tanto si se da el aviso y el enajenante no sale al pleito de evicción o no rinde prueba o no alega, se considera que su enajenación fué hecha de mala fe.

3. - Evicción consumada.- Si la evicción se hubiese decretado en favor de un tercero, el adquirente tiene la facultad de exigir el saneamiento.

Hay que distinguir en este tipo de evicción si hubo buena o mala fe por parte del enajenante, ya que la responsabilidad será diferente.

Si el que enajenó ha procedido de buena fe, está obligado a entregar al que sufrió la evicción el precio íntegro que recibió por la cosa, el importe de los gastos del contrato y el de los del pleito de evicción y de saneamiento, y asimismo el valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe.

Si el que enajenó ha procedido de mala fe su situación se agravará, pues además de tener la responsabilidad antes dicha, deberá, a elección del adquirente, pagar el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción y satisfará el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer y el pago de daños y perjuicios.

Por otro lado, aún cuando la pérdida de la cosa através del juicio ejercitado por un tercero fuese parcial, el adquirente podrá tener la facultad de exigir la rescisión del contrato o bien las responsabilidades en la forma en que han quedado explicadas.

## CONCLUSIONES.

I. - Podemos concluir que tanto en el Derecho Francés como en nuestro sistema jurídico Mexicano se le da al contrato de compra venta efectos traslativos de dominio.

II. - Nuestro Código Civil considera a la transmisión de la propiedad como efecto del contrato de compra venta y no como objeto del mismo.

III. - Una vez analizados los antecedentes doctrinales y legislativos, nacionales y extranjeros, relacionados con la transmisión de la propiedad llegamos a la conclusión de que siempre se ha hecho la distinción y separación entre el contrato y la transmisión de propiedad.

IV. - El contrato de compra venta es perfecto independientemente de que se entregue o no la posesión física de la cosa y se pague o no el precio de la misma al momento de celebrarlo.

V. - La evolución del derecho en México ha culminado en un proceso codificador, en donde se contemplan todos los supuestos normativos para la regulación de la vida jurídica de los individuos. Más sin embargo estamos conscientes de que el trasplante de normas jurídicas francesas a la vida jurídica mexicana; experimentó un análisis escueto y no consensado de dichas disposiciones por lo que al abordar el tema del presente trabajo, nos encontramos con una disposición ambigua y aparentemente hermética y precisa que al adentrarnos a la legislación civil en conjunto nos damos cuenta que existen en forma difusa, disposiciones jurídicas en relación a tal norma general que en forma legítima pone en contradicción y duda el alcance legal de aquella.

VI. - El tema de la compra venta de cosa ajena consideramos que debe ser estudiado con profundidad ya que nuestros legisladores utilizaron para definirla y aún más para regularla una disposición muy tajante que establece "Es nula la venta de cosa ajena", la cual en la práctica jurídica requiere de ciertas válvulas de escape; ya que existen negocios jurídicos que tienen ciertas partículas que no pueden ser calificadas por una sola disposición pero si puede ser utilizada como regla general en el entendido de que cada negocio jurídico se tendrá que ir adecuando a la disposición o norma jurídica que le revista mejor.

VII.- Existen ciertos negocios jurídicos fundamentados en norma legal y vigente los cuales algunos autores los consideran como excepciones a dicha norma general como por ejemplo:

La venta hecha por un representante con facultades de disposición, respecto de un bien de su representado, la venta que efectúa el acreedor prendario respecto de la cosa pignorada cuando se pactó la posibilidad de la venta extrajudicial de la misma , la venta hecha por el albacea y por último la venta hecha por el síndico los cuales no son representantes sino sustitutos. Como nos pudimos dar cuenta son actos válidos respecto del patrimonio ajeno.

VIII. - La garantía de evicción es una cláusula natural de los contratos onerosos con finalidad traslativa, impuesta de pleno derecho por la ley, que no requiere de pacto expreso para su debido cumplimiento. Es así que consideramos que los elementos naturales son aquellos que la ley incorpora a los contratos, pero no de modo imperativo, de tal suerte que las partes pueden prescindir de ellos, o dejarlos de lado mediante cláusula expresa en contrario, sin que ello afecte la existencia o validez del contrato . Verbigracia: la garantía de evicción,

IX. - Son nulas las cláusulas por las cuales se exonera de responsabilidad al enajenante que transmite un derecho viciado de mala fe e igualmente cuando se pretende garantizar las consecuencias de sus propios actos.

X. - Si existen cargas o derechos reales que graven la cosa que se transmite, y el enajenante los denuncia, se puede liberar de responsabilidad, de lo contrario es responsable, de los daños y perjuicios que sufra el comprador por la pérdida de la cosa.

XI. - El deber de garantizar al adquirente contra los ataques de terceros, implica siempre un comportamiento positivo contra los terceros; y un comportamiento omisivo, absteniéndose de turbar al adquirente.

XII.- Consideramos, que sería conveniente reglamentar de forma más completa la venta de cosa ajena, puesto que su análisis en tan solo dos artículos (2270 y 2271) resulta escueto y poco práctico, es necesario determinar con exactitud el tipo de nulidad a que está expuesta ya que como vimos existen casos en los que se convalida y es válida si ocurren determinadas circunstancias que nuestro Código aún no reglamenta con precisión.

## BIBLIOGRAFIA

BADENES Gasset Ramón, "El Contrato de Compra Venta", Editorial Tecnos, Tomo I, Madrid 1969.

BARBERO Doménico "Sistema de Derecho Privado" Contratos Tomo IV.

BEJARANO Sánchez Manuel, "Obligaciones Civiles", Editorial Harla, México 1980.

BORJA Soriano Manuel, "Teoría General de las Obligaciones", Editorial Porrúa, S.A. 11a edición, México 1989.

CASTAN Tobeñas José. "Derecho Civil Español, Común y Foral". Vol. I Tomo II Instituto Editorial Reus, Madrid, 1964.

C. WAYAR Ernesto, "Evicción y Vicios Redhibitorios" I, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires 1989.

C. WAYAR Ernesto, "Evicción y Vicios Redhibitorios" II, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires 1992.

DEGNI Francisco, "La Compra Venta", Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1957.

GARCIA Goyena Florencio "Concordancia, Motivos y Comentarios del Código Civil Español" Tomo III.

GARFIAS Galindo, "Derecho Civil". Parte General. Personas-Familia. Editorial Porrúa, México 1993

GAUDEMMENT Eugene, "Teoría General de las Obligaciones", Editorial Porrúa, México 1974.

GUTIERREZ y González Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Editorial Porrúa, México 1993.

MACHADO Olegario "Exposición y Comentario del Código Civil Argentino" Tomo I Buenos Aires.

MAZEAUD "Lecciones de Derecho Civil" 2a. Parte. Vol. IV Ediciones Jurídicas Europa-América Buenos Aires.

ORTOLAN M. "Instituciones de Justiniano" Madrid 1984.

PACHECO Escobedo Alberto, "La Persona en el Derecho Civil Mexicano", Panorama Editorial, 1era edición, México 1985.

PETIT Eugene "Tratado Elemental de Derecho Romano", Editorial Nacional, México 1959.

PLANIOL Marcel "Tratado Elemental de Derecho Civil" Los Bienes Editorial Cajica, Puebla 1986.

PÚIG Peña "Tratado de Derecho Civil Español" Tomo IV Vol 2.

ROJINA Villegas Rafael, "Derecho Civil Mexicano", Contratos, Editorial Porrúa. 3a edición, Tomo VI, México 1977.

SANCHEZ Medel Ramón, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, 10a edición, México 1989.

TRABUCCHI Alberto, "Instituciones de Derecho Civil" Tomo I, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1967.

TRABUCCHI Alberto, "Instituciones de Derecho Civil" Tomo II, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1967.

LEGISLACION

Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, 61a edición, México 1992.

Código de Comercio para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, 54a edición, México 1990.

## INDICE

## "COMPRA VENTA DE COSA AJENA Y EVICCIÓN"

	Página
INTRODUCCION	
CAPITULO I	
ANTECEDENTES HISTORICOS	
I. - Derecho Romano	3
II. - Derecho Español	8
III. - Derecho Alemán	9
IV. - Derecho Francés	10
V. - Derecho Mexicano	12
CAPITULO II	
DE LA COMPRA VENTA EN GENERAL	
I. - Concepto y Naturaleza Jurídica	16
II. - Elementos del Contrato de Compraventa	20
a). - Perfección y Consumación del Contrato	20
b). - Elementos Personales	20
c). - Elementos Reales	23
III. - Elementos de Validez	27
La forma	27

La capacidad	29
La incapacidad	30
Vicios del Consentimiento	34
IV. - Derechos y Obligaciones	37
Obligaciones del Vendedor	37
Obligaciones del Comprador	41
Derechos de las partes	44
V. - Clasificación de la Compra Venta	44
VI. - Terminación del Contrato de Compraventa	46

### CAPITULO III

#### DE LA COMPRA VENTA DE COSA AJENA

I. - Derecho Romano	48
II. - Derecho Francés	49
III. - Derecho Alemán	50
IV. - Derecho Español	52
V. - Derecho Mexicano	55

### CAPITULO IV

#### DE LA EVICCIÓN

I. - Antecedentes Históricos	73
a). - En el Derecho Romano	73

b). - En Derecho Español	75
c). - En Derecho Italiano	78
d). - En Derecho Colombiano	78
II. - Concepto y Naturaleza Jurídica	78
III. - Elementos Personales	81
IV. - Elementos Reales	81
V. - Clases de Evicción	83
VI. - Casos en los que existe y casos en los cuales no existe evicción	87
VII. - Pleito de Evicción	89
VIII. - Modificaciones Convencionales de los Efectos de la Evicción	90
IX. - Saneamiento para el caso de Evicción	96
CONCLUSIONES	100
BIBLIOGRAFIA	103
LEGISLACION	105