

96
21



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
CAMPUS ARAGON**

"LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
DE BIENES INMUEBLES ANTE EL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
JOSE ARTURO CRISOSTOMO BAUTISTA

ASESOR: LIC. JOSE RICARDO LIMON PEREZ

SAN JUAN DE ARAGON, ESTADO DE MEXICO

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.

DEDICO EL PRESENTE TRABAJO A:

MI MADRE: HERMELINDA BAUTISTA BONILLA, por haberme inculcado desde pequeño el espíritu de superación, a acompañado de disciplina y fortaleza para alcanzar lo anhelado, gracias a su esfuerzo y apoyo, llevo a cabo la culminación de una de mis más deseadas metas.

"TE QUIERO MAMITA"

MI PADRE: PEDRO CRIBOSTOMO RODRIGUEZ, por el arduo e incansable trabajo para habernos sacado adelante a todos sus hijos.

"GRACIAS VIEJITO"

MI HIJO: OMAR ABRAHAM CRIBOSTOMO GONZALEZ, joya invaluable en el contexto de mi vida, orgulloso siempre de él, digno de admirarle y agradecerle la extraordinaria paciencia y comprensión de aquellos momentos de descuido y desatención.

"TE QUIERO OMARCITO"

MI NOVIA: GUADALUPE FERIA RODRIGUEZ, por haber encontrado en ella una linda y extraordinaria persona, cuyo apoyo y disponibilidad en los diversos órdenes de mi vida siempre han estado a la orden del día.

"GRACIAS LUPITA"

MIS GRANDES AMIGOS: ARQUIMEDES LORANCA LUNA, JOSE LUIS ALVAREZ, LEDEZMA, y ELISEO CARVAJAL BENITEZ, por aceptarme con mis defectos y virtudes y haberme ofrecido siempre su apoyo incondicional en la realización del presente trabajo, escalón de suma importancia para mi desarrollo profesional.

"GRACIAS POR SU AMISTAD"

MI SECRETARIA: ETELBINA GUZMAN TORRES, con profundo agradecimiento por su importante contribución en todo momento, sin escatimar en esfuerzo y horarios para la terminación del presente trabajo.

"GRACIAS MINA"

MI ASESOR DE TESIS: LIC. JOSE RICARDO LIMON PEREZ, por su valiosa colaboración en la culminación del presente trabajo, sin la cual hubiera sido de difícil obtención.

"GRACIAS POR SU GRAN APOYO"

LIC. ALFONSO OMAR VIVAS ZACARIAS:
Por su importante y destacada labor en el
seminario de Derecho Privado de esta
Institución.

**"GRACIAS POR SU ESFUERZO Y
LABOR"**

**MI AMADA UNIVERSIDAD (UNAM) Y
PROFESORADO:** Por haberme dado la
oportunidad de obtener una preparación en
el campo jurídico-profesional, pretendiendo
con ello serle útil a la sociedad.

**"SIEMPRE ESTARAN EN MI MENTE Y EN
MI CORAZON"**

INDICE

<u>CONTENIDO</u>	<u>PAG.</u>
-------------------------	--------------------

INTRODUCCION	1
---------------------	----------

CAPITULO PRIMERO

EVOLUCION HISTORICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN DIVERSAS CIVILIZACIONES

1.1 EN ROMA	5
1.2 EN FRANCIA	10
1.3 EN MEXICO	14
1.3.1 CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1984	14

CAPITULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN NUESTRA LEGISLACION

2.1 DEFINICION DE CONTRATO Y SU DIFERENCIA CON EL CONVENIO	17
2.2 DEFINICION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA	18
2.3 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	21
2.4 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA	25

2.5 ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA	30
2.6 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR	41
2.7 LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES DE CONFORMIDAD CON EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	64

CAPITULO TERCERO

LA SEGURIDAD JURIDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

3.1 SEGURIDAD JURIDICA INMOBILIARIA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	71
3.1.1 LOS FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	77
3.2 LA COMPRAVENTA Y SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	77
3.3 LOS EFECTOS DECLARATIVOS DE LA COMPRAVENTA EN EL REGISTRO PUBLICO	94
3.4 ANALISIS JURIDICO DEL ARTICULO 2321 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL	97

CAPITULO CUARTO

LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

4.1 LA CUANTIA DE LA COMPRAVENTA ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	101
--	------------

INTRODUCCION

Es muy evidente, que a través de la historia el contrato de compraventa ha sido objeto de múltiples modificaciones para alcanzar el desarrollo y conceptualización que tiene en la actualidad.

De esta forma podremos observar en el primer capítulo la evolución que tuvo el "trueque" como medio o actividad para comercializar en las civilizaciones más antiguas, el cual posteriormente se ve desplazado ante la aparición de la moneda y con ello el surgimiento de una nueva forma de comercializar llamada compraventa .

El Derecho romano se apoyó de importantes instituciones jurídicas tales como: la *injure cessio*, la *mancipatio* y la *traditio* para alcanzar el perfeccionamiento del contrato de compraventa.

En Francia con gran influencia del Derecho romano es adoptada la *traditio* como institución para el perfeccionamiento de la compraventa; aunque dicha institución fue marginada con posterioridad con el surgimiento del Código Napoleónico, el cual regula que la compraventa se perfecciona y se realiza la entrega de la propiedad por el sólo acuerdo de las partes, a su vez queda prohibida la venta de cosa ajena que en el Derecho romano se veía con mucha normalidad.

Observaremos como en nuestra legislación tanto en el primero Código Civil de 1870 como en el segundo de 1884 la compraventa se regula con gran influencia del Código Napoleónico, al considerarse un contrato de carácter consensual, es decir, que la propiedad se transmite por el sólo acuerdo de las partes sin necesidad de hacer la entrega material de la cosa vendida.

consensual, es decir, que la propiedad se transmita por el sólo acuerdo de las partes sin necesidad de hacer la entrega material de la cosa vendida.

Por otro lado en el segundo capítulo por considerar de capital importancia destacaremos algunas definiciones tales como convenio, contrato y contrato de compraventa; además sin dejar a un lado la clasificación del contrato de compraventa así como de los elementos de existencia y de validez los cuales son la parte medular para que dicho acto jurídico surta todos sus efectos legales.

En este mismo capítulo hablaremos con lujo de detalle de los derechos y obligaciones que contraen recíprocamente el comprador y el vendedor en este tipo de actos jurídicos; cabe señalar que también mencionaremos la forma que debe de llevar el contrato de compraventa de bienes inmuebles de acuerdo con nuestra legislación.

En el capítulo tercero hablaremos de la seguridad jurídica que debe imperar en el contrato de compraventa, haciendo hincapié en el papel tan importante que juega el Registro Público de la Propiedad en el tráfico jurídico inmobiliario; destacando los principales fines que persigue dicha institución, así como de los efectos declarativos que surte la inscripción o el registro del contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Además de lo anterior se hizo un análisis jurídico del artículo 2321 del Código Civil para el Distrito Federal por considerar que es el sustento legal de este trabajo de presentación.

Por último en el capítulo cuarto exponemos las razones principales por las cuales creemos que se exige una reforma sustancial y procedimental tanto del Código Civil como del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, en materia contractual de bienes inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad.

De esta forma ofrecemos algunas propuestas que consideramos necesarias para aumentar significativamente la utilización y la aplicabilidad del contrato de compraventa de bienes inmuebles ante el Registro Público; pretendiendo con ello, brindar mayores beneficios económicos y de seguridad jurídica a los particulares que recurrieran a este servicio de interés social.

CAPITULO PRIMERO

1.1 EVOLUCION HISTORICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN DIVERSAS CIVILIZACIONES

La compraventa aparte de ser en la actualidad una inagotable fuente de obligaciones y uno de los contratos mas frecuentes y de mayor trascendencia jurídico económica, tiene un remoto origen, se pueden hallar sus antecedentes en las civilizaciones mas antiguas, a partir del momento en que la producción de bienes para la satisfacción de sus necesidades humanas rebasó el ámbito de la primitiva comunidad y se diversificó imponiendo la división del trabajo y como consecuencia de ello, la necesidad de intercambiar lo producido. De esta forma surgieron el trueque o permuta; es decir, el intercambio de un producto por otro. Con la aparición de las mercancías moneda y después con los metales amonedados ese intercambio se facilita y universaliza.

A partir de la introducción de la moneda acuñada cuyo origen se remonta a los antiguos fenicios, podemos hablar con propiedad de operaciones de compraventa; es decir, de actos en los que no se cambia una cosa por otra, sino las cosas por dinero. Sin embargo, el contrato de compraventa no siempre fue traslativo de dominio; no lo fue por ejemplo en el Derecho romano antiguo, con arreglo al cual era preciso introducir otras figuras jurídicas tales como la mancipatio, la in jure cesio ó la traditio para que se considerara consumada la transmisión de la propiedad.

con el tiempo, la traditio sustituyó a las otras formas y en la compilación de Justiniano, toda cosa vendida se entiende que ha sido transferida, por tradición.

En el derecho francés antiguo se consagró en la práctica esta forma, ya que los contratos de esa época, exigían la entrega de la cosa para que se considerara transmitida la propiedad.

Así ha llegado a nuestro Derecho en el que como hemos visto, el contrato de compraventa es por naturaleza consensual para quien adquiere la propiedad de la cosa y pague un precio cierto en dinero.

1.1 EN ROMA

En el Derecho romano, la compraventa no fue traslativa de dominio; como observamos anteriormente se definía como un contrato por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa y a garantizar su posesión pacífica y útil, y el comprador, a pagar un precio; es decir, que por virtud de la compraventa el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa, y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, respondiendo de los vicios o perturbaciones jurídicas de tercero respecto de esa posesión. (1)

También en el Derecho romano la compraventa podía recaer sobre una cosa ajena, en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido, y el comprador no podía reclamar entre tanto no se le privara de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de lo que era

(1) cf. Rojas Villegas, Rafael; Compendio De Derecho Civil, Tomo IV "Contratos", Vigésima Primera Edición, Edil. Porrúa, Méx. 1991, pág. 50

ajeno. Esto no quiere decir que el Derecho romano permitiera la disposición de las cosas ajenas y considerara como lícita esa enajenación, pues podía la interpretación llevarnos al grado de considerar que en el Derecho romano se autorizaba el fraude, cuando alguien tomando una cosa ajena, la vendía lo único que significó fue que la obligación del vendedor no consistía en transmitir el dominio, y por consiguiente la venta era válida en tanto que garantizaba la posesión al comprador, pero es claro que si posteriormente el dueño de la cosa reivindicaba ésta, el vendedor era responsable por el incumplimiento de garantizar al comprador el uso y goce de la cosa.

Por otra parte, en el Derecho romano el contrato de compraventa por sí sólo no era traslativo de dominio, sino que era necesario recurrir a otras figuras jurídicas para que en unión del contrato se transmitiera la propiedad, dichas Instituciones Jurídicas eran: La mancipatio, La in jure cessio, y la traditio.

Además de estas figuras jurídicas existían otros medios de consolidar el dominio, como la usucapión, que partiendo de la compraventa o de algún contrato de los que en la actualidad son traslativos de dominio, otorgaba al adquirente, a través del tiempo, la propiedad. El efecto del contrato, era desde este punto de vista, conceder una posesión apta para adquirir el dominio por prescripción, o bien conceder la posesión pretoriana, que justamente se diferenciaba del dominio, en que no otorgaba la propiedad romana, pero que sí constituía una forma de posesión eficaz, para que a través del tiempo se convirtiera en dominium. (2)

Explica Ortolan que el primitivo contrato de permuta evolucionó hasta que llegaron a emplear diversos metales cuya cantidad se

(2) cfr. Sohm, Rodolfo; Instituciones De Derecho Privado Romano, Traducción de W. Roces; Edt. Cardenas Editor y Distribuidor, Méx. 1951, pág. 235

determinaba pesándolos como una mercancía común, para operar en las distintas operaciones de trueque.

Por esto los romanos denominaron como *merx* al objeto que se daba a cambio y al metal *pretium*, y de esta forma nacieron los términos de mercancía y precio, términos importantes en el contrato de compraventa.

Como podemos observar, conforme a los principios del Derecho romano, el simple acuerdo de voluntades no era capaz de realizar ninguna transmisión de propiedad.

Pero la compraventa romana fue evolucionando en lo que se refiere a sus efectos, pues en este contrato lo mismo que en todos aquellos en los que el derecho de gentes introdujo serias modificaciones, se advierte que paulatinamente se van determinando por grados las distintas consecuencias jurídicas por el Derecho Civil.

Antes de que se adoptase abiertamente en el Derecho romano el carácter consensual de la venta, y aun después, cuando todavía no se precisaban con absoluta certeza en el Derecho Civil todos sus efectos, fue costumbre recurrir a la estipulación, mediante ella el comprador estipulaba la acción de la cosa, quedando de esta suerte obligado al vendedor a transferirle la propiedad así mismo se estipulaba la libre posesión, o la garantía de la evicción o de los vicios de la cosa podía convenirse la restitución del precio o del doble del mismo como era costumbre derivada probablemente de la Ley de las doce tablas.

DERECHO ROMANO POSTERIOR: En los últimos tiempos del Derecho romano, notamos la siguiente evolución : La *mancipatio* y la *in jure cessio*, que fueron necesarias en el primitivo Derecho romano y en Derecho Clásico, para

transmitir la propiedad, van perdiendo su importancia para ser substituidas por la Traditio. En un principio la mancipatio y la in jure cessio se referian las cosas mancipi y la traditio a las cosas nec mancipi. Si se recurría a la traditio para una cosa mancipi, no había transmisión de dominio, sino sólo de posesión que podía ser útil para la usucapio y convertirse a través del tiempo esa posesión en propiedad.

Era menester para estos bienes principales recurrir necesariamente a la mancipatio o a la in jure cessio.

En los últimos tiempos del Derecho romano, la traditio se consideró apta para operar la transmisión de la propiedad respecto de bienes mancipi y, por consiguiente, substituyó a la mancipatio y a la in jure cessio. A su vez, dentro de la traditio real, consistente en la entrega de la cosa, se operó una evolución que preparó el desarrollo del Derecho Moderno. Poco a poco se convirtió la traditio real en simbólica o ficta.

En las instituciones de Justiniano se dice que se enseñaban a los estudiantes las formas de la traditio real, únicamente por razones históricas, pero que ya era poco práctica, bastando la traditio simbólica, como la entrega de las llaves del local en donde se encontraba la cosa; o la traditio ficta, cuando se confesaba haber recibido el bien antes de que materialmente se hubiera entregado; pero para los efectos jurídicos, esta ficción en la entrega era bastante, como forma de traditio para transmitir la propiedad y así se dice en las instituciones, que habiendo caído en desuso para ciertos bienes la traditio real, se reconocen formas de traditio simbólica o ficta.

En la compilación Justiniana desaparece la distinción entre *res mancipi* y *res nec mancipi*, y convertida la traditio en modo general de adquisición, fatalmente debía suceder que la transmisión de la propiedad en la compraventa Justiniana se verificase siempre en el momento de la tradición, porque toda cosa vendida en el Derecho Justiniano, se transfiere con la tradición.

"La compraventa romana a diferencia del Derecho moderno, tenía únicamente efectos obligatorios; no deriva de ella ningún derecho real a favor del comprador, si no sólo obligaciones recíprocas entre las partes, no adquiría el comprador el dominio sobre la cosa, si no únicamente derechos de crédito que podían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor, éste quedaba obligado, ante todo a entregar la cosa vendida al comprador, entrega que atribuía a éste último la pacífica posesión de la cosa". (3)

Por otra parte el vendedor no se obligaba a transferir la propiedad, si no sólo a procurar la posesión pacífica; no estaba obligado a un "daré" si no a un "facere", esto es, a hacer que el comprador saliera victorioso en el juicio posesorio que eventualmente un tercero le promoviera en su contra. Naturalmente cuando se trataba de "res nec mancipi" en el derecho Justiniano, la "traditio" hacía adquirir al comprador el dominio sobre la cosa, siempre que el vendedor fuera el propietario de ella.

Para evitar los inconvenientes de esta singular estructura de la venta romana, se concedía la "usucapio" por la cosa, adquiría el "dominium" sobre ella con base en el título "por emptore"; y el pretor le concedía la "actio publiciana", cuando la cosa le había sido entregada.

(3) Sánchez Medel, Ramón; De Los Contratos Civiles; Edt. Porrúa, Cuarta Edición; México 1978, pág. 117.

1.2 EN FRANCIA

La evolución del Derecho romano preparó el camino al antiguo Derecho francés, para que a través de formas consuetudinarias, se conservara la traditio simbólica y ficta; pero seguía formalmente mencionándose en los contratos la entrega de la cosa como un elemento necesario para ser transmitida la propiedad.

Todavía en tiempo de Pothier que inspiró al Código Napoleón, y que se considera como el más fiel expositor del Derecho antiguo francés se sostuvo que la compraventa no era traslativa de dominio por sí sola, es decir, sin la traditio, no se podía llevar a cabo la transmisión, de la propiedad pero se reconoció que ésta podía ser simbólica o ficta. Sin embargo, ya autores contemporáneos de Pothier sostenían antes del Código Francés, que la compraventa por sí sola transmitía la propiedad. En estas condiciones, al redactarse en el año de 1804 el Código Napoleón, se partió de dicho principio y se consagró por los artículos 1138, 1582 y 1583 de dicho ordenamiento, estableciendo lo siguiente:

"La obligación de entregar la cosa será perfecta por sólo el consentimiento de los contratantes. Hará al acreedor propietario y pondrá a su cargo aquella, desde el instante en que haya debido entregársele aun cuando no se haya verificado la tradición, a no ser que el deudor sea moroso en entregársela en cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de éste último".

"La venta es el contrato por el cual uno se obliga a dar una cosa y otro a pagarla. Podrá hacerse en documento público o privado".

"Será perfecta entre las partes, y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se

convenga en la cosa y en el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo".

El artículo 1138 antes transcrito, se encuentra en el Código Napoleón a propósito de las obligaciones de dar y conforme el artículo 1136 : "La obligación de dar comprenderá la entrega de la cosa y conservaría hasta su entrega, so pena de indemnizar los daños y perjuicios al acreedor".

Relacionando los distintos preceptos invocados se concluye que para el ordenamiento francés la obligación de entregar la cosa lleva a parejada la transmisión del dominio, pues perfeccionándose por el sólo consentimiento de las partes hace al acreedor propietario.

Los redactores del Código Civil son quienes modificaron la noción histórica de la compraventa, al decir implícitamente que ésta supone la transmisión al adquirente de la propiedad de la cosa vendida. "Al final del antiguo derecho, Pothier afirmaba todavía que la transmisión, de la propiedad no era elemento de la venta, ya que ésta solamente hacía nacer obligaciones recíprocas a cargo de las partes". (4)

Claramente se ha aludido aquella evolución sufrida desde el Derecho de Justiniano, a través del antiguo Derecho francés y este principio tuvo una repercusión enorme en todo el mundo latino; con excepción de ciertos Códigos, se declaró por las legislaciones latinas que tratándose de cosas ciertas y determinadas, el contrato era apto para transmitir el dominio, pues ya no tenía sólo

(4) Planiol y Ripert; Tratado de Derecho Civil, Los contratos, Tomo X, Edt. La Ley, Buenos Aires, Argentina, 1965 pág. 8

un simple efecto obligatorio, sino que principalmente cuando era de compraventa, permuta, donación, sociedad, renta vitalicia, su efecto era traslativo de dominio, en forma directa e inmediata, ya no era menester la entrega de la cosa siempre y cuando fuera cierta y determinada.

El artículo 1583 del citado Código Napoleónico suprimió toda duda para la compraventa, debiendo aplicarse también a los demás contratos que seecaban de citar. Confirman la misma idea los artículos 1599, 1603, 1604, 1626 al prever lo siguiente:

"La venta de la cosa de otro, será nula; y podrá dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignore que era de otro".

"Existirán dos obligaciones principales (del vendedor): la de entregar y la de garantizar la cosa vendida".

"Cuando al tiempo de la venta no se haya estipulado nada sobre la garantía, estará de derecho obligado el vendedor a garantizar al adquirente de la evicción que experimenta en el todo o parte del objeto vendido, o de las cargas que le resulten sobre el mismo y que no se hayan declarado en el momento de la venta".

Al consignar el artículo 1599 el principio de que la venta de cosa ajena es nula, se separó del Derecho romano en el cual, según hemos ya indicado, existió el principio contrario. Es por consiguiente, a través de estos preceptos como tenemos que interpretar los artículos del Código Napoleón que se refieran a la compraventa, por que al edío nos limitamos al precepto especial que la define, podríamos tener la impresión aparente, de que seguía siendo un contrato al estilo romano, que sólo generaba la obligación de entregar la cosa.

DERECHO ESPAÑOL: En el Derecho español, como hace notar Manresa, el Código CMI no admite la transmisión de la propiedad por el mero consentimiento de las partes en el contrato de compraventa, sino que se requiere necesariamente la entrega de la cosa.

El citado autor Manresa explica los efectos de la compraventa en el Derecho español de la siguiente manera "La compraventa en nuestro Derecho ni siquiera puede decirse que produzca la obligación de transmitir el dominio sino únicamente la posesión de la cosa. En efecto, el vendedor se obliga, como dice el artículo 1445, a entregar la cosa, y se entiende entregada, según el artículo 1462, cuando se pone en poder y posesión del comprador. El sistema procede del Derecho romano." (5)

OTROS CODIGOS

En el artículo 1496 del Código holandés se dispone que el comprador no adquiriría la propiedad del objeto vendido sino después de que éste le haya sido entregado.

En el Código CMI argentino el artículo 1323 define a la compraventa así: "Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero". A primera vista podría pensarse que en el citado precepto se consagra con toda claridad el efecto traslativo de dominio como consecuencia directa del contrato, sin necesidad de la entrega de la cosa, pero el artículo 577 del propio Código nos lleva a la conclusión contraria el estatuir: "Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real".

(5) Manresa y Navarro; Concordancias, Motivos y Comentarios del Código CMI Español, Tomo X; Edit. Bosch, Barcelona 1976, pág. 23

1.3. EN MEXICO

1.3.1 CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884

La época moderna del contrato de compraventa se encuentra representada por nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884. En estos ordenamientos legales existe un problema semejante de interpretación, por cuanto, que en la definición de la compraventa, también se recuerda el concepto romano, al decir que el vendedor se obliga a entregar una cosa. No dice que el vendedor transmita el dominio de la misma. El artículo 2811 del Código de 1884 igual el relativo del Código de 1870 establece:

"La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero".

Es decir notamos, que por cuanto a la cosa hay sólo obligación de entregarla; por lo que se refiere al derecho, existe el deber de transferirlo. A primera vista, que el Código distinga las cosas de los derechos, y establezca la transferencia de éstos y simplemente la entrega de las primeras, podría orillar a concluir que expresamente, para las cosas la compraventa no fue translativa de dominio. Pero además de los principios fundamentales que hemos explicado, tenemos los siguientes:

"La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho" (Art. 2818).

Y en relación con este artículo el 2822 del mismo Código de 1884 mencionó:

"Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276 y 1436; el primero estatúa":

"Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza son conformes a la buena fe, al uso o a la Ley".

El segundo precepto justamente consagra el principio napoleónico de napoleónico de que, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se opera por efecto directo e inmediato del contrato, con la que queda perfectamente redondeado el principio de que la venta fue traslativa de dominio desde el Código de 1870; y por si esto no fuera bastante, en los artículos 2850, 2830 y 2831 del Código de 1884 se estableció respectivamente:

"El vendedor está obligado: I.- A entregar al comprador la cosa vendida. II.- A garantizar las calidades de la cosa. III.- A prestar la evicción".

"Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene algún derecho legítimo".

"La venta de la cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe".

A manera de conclusión podemos decir, que de conformidad con el artículo 2818 del Código Civil de 1884 y su relativo de 1870 la compraventa era

consensual ya que en el artículo antes descrito, como lo pudimos observar hacia perfecto el contrato con el sólo hecho de que las partes convinieran en la cosa y establecieran el precio de la operación, independientemente de que la primera se hubiere entregado y el segundo satisfecho; dicho ordenamiento tiene una gran similitud con lo previsto de nuestro Código Civil Vigente, el cual más adelante será objeto de nuestra atención.

CAPITULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN NUESTRA LEGISLACION

2.1 DEFINICION DE CONTRATO Y SU DIFERENCIA CON EL CONVENIO

Para tener una conceptualización más clara y sustancial del contrato de compraventa, es importante destacar la diferencia existente entre el convenio y el contrato ya que en la práctica profesional suelen confundirse dichos conceptos.

EL CONTRATO.- Se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios.

EL CONVENIO.- Es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir derechos y obligaciones, y otra negativa modificarlos o extinguirlos.

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. Cabe destacar que el convenio en lato sensu, comprende ambas funciones.

El fundamento legal para el convenio se encuentra en el artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal el cual establece: "Convenio es el

acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

Por lo que se refiere al contrato el artículo 1793 del mismo ordenamiento legal dispone: “Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

Esta distinción tiene su antecedente en el Código francés que distingue la convención o acuerdo de voluntades, que es el género del contrato que es acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación.

Por otra parte, hay que tener presente que el contrato, según la definición legal, no sólo puede dar nacimiento a obligaciones y a sus correlativos derechos de crédito, sino también puede crear o transmitir derechos reales, como ocurre en el contrato de hipoteca y en el de compraventa.

2.2 DEFINICION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

El contrato de compraventa indiscutiblemente es el que tiene mayor importancia entre los de su clase, en primer lugar por que se trata del contrato tipo de los traslativos de dominio y, además por que constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza.

Por otra parte, la compraventa es el medio primordial de adquirir el dominio. Las formas de adquisición del dominio están representadas por el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la adjudicación y la Ley.

El contrato es en el Derecho moderno la forma principal de adquirir el dominio y la compraventa es a su vez la figura indiscutible para adquirir la propiedad dentro de los contratos traslativos de dominio.

DEFINICION:

Para tener una definición integral del contrato de compraventa analizaremos algunas propuestas emitidas por tratadistas de la materia, al respecto el maestro Rojas Villegas lo define como:

"El contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero." (6)

Atendiendo a nuestra legislación el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2248 define de la siguiente forma:

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

La lectura de este precepto puede interpretarse en el sentido de que la transferencia de la propiedad de la cosa vendida se verifica con posterioridad a la celebración del contrato, el cual sólo tendría efectos obligatorios pero no traslativos.

(6) Rojas Villegas, Rafael; ob. Cit. pág. 49

"La redacción de este precepto observa y obedece sólo a razones históricas que se remontan al antiguo Derecho francés y aún al romano en los cuales se requería además del consentimiento, la entrega de la cosa, para la perfección del contrato, pero tanto la doctrina como la práctica judicial y nuestra jurisprudencia, son coincidentes en atribuir al contrato de compraventa un efecto traslativo de dominio a favor del comprador.

En la definición se comprende la venta de bienes corpóreos e incorpóreos (derechos) y señala los dos elementos esenciales del contrato: la cosa y el precio en dinero". (7)

Se ha pretendido censurar la definición legal de nuestro Código Civil, alegando que lógicamente se inspiró en el Código Civil argentino donde a diferencia del nuestro, se exige la entrega de la cosa para la transmisión de la propiedad en la compraventa, de la cual no se requiere por el legislador mexicano, dado que en nuestro Derecho Civil la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de hacer la transmisión ya sea natural o ya sea simbólica.

Carece de razón esta apreciación toda vez que en nuestro Derecho Civil al igual que en el francés, existe en la compraventa, a cargo del vendedor, la obligación de entregar la cosa, pero sin que tal entrega sea necesaria para transmitir la propiedad de la cosa vendida; por ello en el Derecho francés y en el nuestro, el riesgo o el peligro de la cosa lo corre el comprador desde el momento en que se perfecciona el contrato, porque a partir de entonces se transmite generalmente, por virtud de éste, la propiedad de la cosa; esto no ocurre, por

(7) Borja Soriano, Manuel; El Foro núm. 2, Vol. IX Abril-Junio de 1926; pág. 200

excepción, en la venta con reserva de dominio, la venta de géneros, en la venta de cosa futura, en la venta de cosa alternativa y en la venta bajo condición, en tanto que en el Derecho argentino y en Derecho alemán dicho riesgo o peligro lo corre el comprador hasta que recibe la cosa.

El objetivo principal que se persegue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos, bien sea que dicha transmisión se opere por el mero efecto del contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas, bien que se efectúe posteriormente, tal como sucede con las cosas determinadas sólo en especie.

2.3 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Para algunos autores al referirse a la clasificación de este contrato lo distinguen como características o peculiaridades que identifican a un contrato de otro, la mayoría de la doctrina casi coincide en las peculiaridades pero con ciertas variantes, haciendo una clasificación del contrato de compraventa sería la siguiente:

- 1.- Principal
- 2.- Bilateral
- 3.- Oneroso
- 4.- Ordinario Comutativo
- 5.- Instantáneo o de tracto sucesivo
- 6.- Voluntario y Forzoso
- 7.- Excepcionalmente Aleatorio
- 8.- Consensual para muebles y formal para inmuebles

9.- Compraventa Civil y Mercantil

1.- PRINCIPAL: Es un contrato principal por que existe y subsiste por si mismo, es decir no depende de ningún otro contrato.

2.- BILATERAL: Es bilateral por que engendra derechos y obligaciones para ambas partes.

3.- ONEROSO: Es oneroso por que confiere provechos y gravámenes recíprocos. En efecto, el provecho que recibe el vendedor cuando se le paga el precio reporta al gravamen de transmitir el dominio de la cosa; a la inversa, el provecho que recibe el comprador al transmírsele el dominio de la cosa, acarrea también la carga de pagar el precio.

4.- CONMUTATIVO: Es ordinariamente conmutativo porque las prestaciones son ciertas y determinadas desde el momento de la celebración del contrato.

5.- INSTANTANEO O DE TRACTO SUCESIVO: La compraventa puede ser un contrato instantáneo o de tracto sucesivo, es decir, pueden realizarse las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es al contado, o puede pagarse el precio en abonos caso en el cual será una operación de tracto sucesivo.

6.- VOLUNTARIO Y FORZOSO: Es voluntario cuando el contrato de compraventa es celebrado voluntariamente por el vendedor y el comprador y de esta forma se ponen de acuerdo respecto a cosa y precio. Es forzoso, cuando la celebración del contrato se le impone al vendedor aún en contra de su voluntad,

dependiendo en este caso el carácter del contrato, por no haber consentimiento propiamente dicho, podríamos tomar como ejemplo: la venta judicial.

7.- EXCEPCIONALMENTE ALEATORIO: La compraventa puede ser un contrato aleatorio cuando se trata de una compra de esperanza, es decir, cuando se adquieren los frutos futuros de una cosa corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero pagando siempre su precio, independientemente de que no lleguen a existir. Esta operación está clasificada en los contratos aleatorios, y además, el Código Civil Vigente al hablar de modalidades de la compraventa estatuye:

"Artículo 2308.- Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza."

El artículo 2792 nos proporciona una definición de este tipo de contrato de compra de esperanza al establecer:

"Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que pueden estimarse en dinero.

El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados."

8.- CONSENSUAL PARA MUEBLES Y FORMAL PARA INMUEBLES: La compraventa es un contrato consensual para muebles y formal

para inmuebles. En materia de muebles no se requiere de formalidad alguna para la validez del acto; es decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la voluntad la cual puede ser tácita o expresa. En el consentimiento tácito se admite que por hechos indubitables la compraventa de bienes muebles se forme y constituya, generalmente en aquéllos casos en que se toma la cosa y se deposita el precio: hecho indubitable de la manifestación de la voluntad para celebrar el contrato. En cuanto al consentimiento expreso, se acepta que verbalmente, la compraventa puede celebrarse por señas, o por escrito si así se prefiere, sin que sea menester esta formalidad para los bienes muebles.

En cuanto a los inmuebles, el contrato siempre debe constar por escrito, pero el documento puede ser público o privado, según sea el valor de avalúo del inmueble a enajenar, al respecto el artículo 2317 del Código CMI de la materia prevé que se podrá otorgar el contrato de compraventa de bienes inmuebles en contrato privado cuando el valor del mismo no exceda de 365 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, por lo tanto aquéllos bienes que rebasan dicha cantidad deberán otorgarse en escritura pública.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal difiere del artículo 2317 ya comentado en relación con el valor del inmueble, requerido para el otorgamiento de la operación en instrumento público ante notario ya que establece lo siguiente en su artículo 78:

"Artículo 78.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2817 del Código CMI para el Distrito Federal."

9.- COMPRAVENTA CML Y MERCANTIL: Desde otro punto de vista podemos clasificar la compraventa, distinguiendo la civil de la mercantil, la primera se caracteriza en nuestro Derecho en forma negativa, diciendo que es aquella que no tiene los atributos de la compraventa mercantil y ésta se determina en forma positiva, al respecto el artículo 371 la define:

"Serán mercantiles las compraventas a las que este Código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar."

Al referirnos a la compraventa mercantil, consideramos que es requisito esencial en la misma, el deseo de comprar para vender, es decir, la adquisición con el ánimo de transferir nuevamente la cosa.

El Código de Comercio, aún habla de lucro, criterio ya definitivamente abandonado, supone que en estas adquisiciones y enajenaciones, el propósito de especulación mercantil se lleva a cabo a través de la reventa y por esto dice que también son mercantiles las ventas que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar.

2.4 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA

En la compraventa es absolutamente necesario, para desprender múltiples consecuencias, diferenciar los elementos esenciales o de existencia de los de validez; sin embargo, la influencia del Código Napoleón al mezclar tales elementos, han tenido consecuencias en la doctrina para el estudio de la compraventa, y así encontramos autores que confunden en su exposición los

requisitos de existencia con los de validez, mezclando, por ejemplo, el estudio de la capacidad con el objeto o el consentimiento.

De conformidad con el artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal los elementos de existencia de todo contrato son:

- 1.- El consentimiento y
- 2.- El objeto

1.- EL CONSENTIMIENTO: De acuerdo con nuestro Código Civil, habría compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ella un precio cierto y en dinero. Es decir, el primer elemento esencial o sea el consentimiento, en la compraventa se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de voluntad en este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y por la otra a pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de voluntad, no hay compraventa.

Por otro lado en la práctica es común que pueda existir un error en la naturaleza del contrato, por ejemplo, cuando una parte cree recibir en donación y la otra parte cree vender, fenómeno que ocurre en aquellos casos en que por simples hechos se celebra la operación.

También se presenta un segundo caso de ausencia del consentimiento, cuando haya error sobre la identidad del objeto, de tal manera que una parte cree vender una cosa y la otra comprar una semejante, y esto puede ocurrir frecuentemente en el comercio, cuando se confundan las mercancías sobre las cuales las partes están tratando, por lo que, generalmente en el momento de

pagar el precio de una mercancía, se aclara el error sufrido por los contratantes, ya que el vendedor se ha referido a determinada cosa y el comprador ha pensado en una distinta.

La falta de consentimiento ocurrida por error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto, origina la inexistencia de la compraventa, con sus características clásicas, es decir, no se producen efectos jurídicos; en cualquier tiempo puede invocarse dicha inexistencia; todo interesado tiene posibilidad jurídica de hacerla valer, y no se requiere declaración judicial para constituiría, pero si una controversia surge al respecto, si será necesaria la sentencia que así lo decida, la cual será declarativa y no constitutiva. (8)

2.- EL OBJETO: El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto, este puede ser directo o indirecto; el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa o de un derecho por una parte, y de pagar un precio cierto y en dinero, por la otra. El indirecto respecto al contrato, el directo respecto a la obligación están constituidos por la cosa y el precio, respectivamente.

3.- LA COSA: En términos generales puede ser objeto del contrato de compraventa todas las cosas y derechos que reúnan los requisitos que establece el artículo 1825 del Código CMI; de dicho artículo se desprende que pueden comprarse y venderse los bienes muebles, los bienes inmuebles, los derechos reales, (con ciertas limitaciones) y hasta las simples expectativas de derechos, ya que el artículo 2248 del Código CMI no establece ninguna limitación al respecto, siempre y cuando como ya se dijo se reúnan los requisitos a que se refiere el artículo 1825, dichos requisitos son:

(8) cfr. Pisanol y Ripert; ob. cit. pág. 124

a).- La cosa debe existir en la naturaleza (cabe señalar que aunque no existan actualmente puede ser también objeto de éste contrato como sucede en los casos de compra de esperanza y compra de cosa futura). No obstante que las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, no puede serlo la herencia de una persona viva aunque ésta manifieste su consentimiento, ya que expresamente lo prohíbe el artículo 1826 del Código CMI, al disponer lo siguiente:

"Artículo 1826.- Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento."

b).- La cosa objeto del contrato debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie. Existen dos clases de determinación: la individualidad, que es aquella en que por haberse puntualizado ciertos datos respecto a la cosa, no es posible su confusión con otra; ejemplo: un inmueble en el que se especifique su ubicación, colindancias y medidas; y la determinación en especie que es aquella que se designa atendiendo a datos de género, calidad, cantidad, peso o medida; ejemplo: cien litros de alcohol de 96°. Estableciéndose además, que en el caso de que no se especifique la calidad de la cosa, la Ley suple dicha omisión, determinando que el deudor cumple su obligación entregando una mediana calidad, de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 2016 del Código CMI.

c).-La cosa debe estar en el comercio; respecto a este requisito, el artículo 748 del Código CMI mencionado establece:

"Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley"; y por otra parte el artículo 749 del mismo ordenamiento legal regula que las cosas estén fuera de comercio por su naturaleza cuando no

pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, a manera de ejemplo: sería el sol, el aire, etc. o cuando la Ley las declare irreductibles a propiedad particular como ejemplo: los bienes de uso común, y los destinados a un servicio público; artículo 768 y 770 del Código Civil.

EL PRECIO.- Por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente, es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en especie, el precio, como debe de observarse, no admite más que una forma de determinación y ésta debe ser precisa, es decir matemáticamente exacta.

El precio según el artículo 2248 del Código Civil debe ser cierto y en dinero: este último es la cantidad en numerario que el comprador entrega o se obliga a entregar a cambio de lo que compra. No es necesario que la totalidad del mismo sea en dinero, ya que se puede pagar parte del valor en numerario y parte en otra cosa, basta que la cantidad del primero sea igual o exceda al valor de la cosa dada en cambio para que la operación se considere como compraventa (artículo 2250 del Código Civil). Además el precio, dice el artículo 2248 antes citado, debe ser cierto, entendiéndose esto como un precio real, verdadero no simulado o también aquél que se ha determinado; esto es, se debe fijar al celebrarse el contrato de una manera precisa, matemática, exacta, o bien dar reglas necesarias para fijarlos. No es necesario que el precio sea fijado por las partes por que en algunas ocasiones éste queda encomendado a un tercero, como se prevé en el artículo 2151 del Código Civil. En este caso, el contrato no se perfecciona sino hasta el momento en que el tercero lo haya fijado y sólo puede ser rechazado por las partes contratantes de común acuerdo (artículo 2146 del Código Civil); en otros casos se vende la cosa conforme al valor que tenga en el mercado, ya que el citado artículo 2251 establece que las partes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados, o bien la misma Ley

lo fija, como sucede en los precios fijados para la venta de medicinas; en estos casos la disposición legal tiene por objeto salvaguardar la economía nacional y proteger a los particulares consumidores.

El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, según lo dispone el artículo 2254 del cuerpo legal múlticidado ya que si se permitiera que una de las partes señalara el precio de la cosa, sería tanto como permitirle que el cumplimiento del contrato quedara a su arbitrio, situación que es prohibida expreosamente por el artículo 1797 del mismo ordenamiento lega, al considerar que el cumplimiento y validez de los contratos no pueda dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Además de estos requisitos, el precio debe ser justo, pues si hubiere una desproporción notoria entre las prestaciones, el contrato estaría afectado de nulidad relativa, por existir lesión. (artículo 2228 del Código Civil).

2.6 ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA

De conformidad con el artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal, los requisitos de validez de todo contrato son:

- 1.- La capacidad;
- 2.- La forma ;
- 3.- La ausencia de vicios en la voluntad o del consentimiento, y
- 4.- Licitud en el objeto, motivo o fin. consentimiento y licitud en el objetivo motivo a fin.

Respecto a estos elementos, sólo tiene interés mencionar la capacidad de las partes y las formalidades ya que respecto a los vicios de la voluntad, así como la licitud en el objeto, motivo, o fin o condición son aplicables las reglas generales a todos los actos jurídicos.

Estos requisitos de validez son exigidos para que el contrato de compraventa no se vea afectado de nulidad relativa o absoluta.

1.- LA CAPACIDAD: Respecto a este requisito se puede hacer notar las siguientes distinciones:

- a).- Requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones, y
- b) Prohibiciones para vender y para comprar.

a).- REQUISITOS QUE DEBEN OBSERVARSE PARA CELEBRAR CIERTAS ENAJENACIONES: El Código CMI previene en su artículo 2274 lo siguiente: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus Leyes reglamentarias".

En el citado precepto constitucional está previsto lo siguiente: "Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de las minas, aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio de perder en

beneficio de la Nación los bienes que hubieran adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

El Estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones, conceder autorización a los Estados Extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los poderes federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o de legaciones".

Es de gran importancia la disposición contenida en el artículo 8o. de la mencionada Ley Orgánica, en virtud de que en él se previene: "Los actos ejecutados y los contratos celebrados contra las prohibiciones contenidas en esta Ley serán nulos de pleno derecho. La falta de cumplimiento de los artículos 4o. y 6o. dará lugar al remate de los bienes en ellos señalados". A su vez el artículo 16 del Reglamento de la repetida Ley Orgánica, publicada en el Diario Oficial del día 29 de Marzo de 1926, estatuye que "La declaración de la nulidad que establece el artículo 8o de la Ley, será hecha por los tribunales federales competentes, a petición del Ministerio Público, quien obrará por instrucciones de la Secretaría de Relaciones. En todo caso, se oír al respectivo interesado.

Por otro lado las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y su ley reglamentaria, tendrá capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria (artículo 27 Constitucional, Fracción II).

Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediato o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria (artículo 27 Constitucional Fracción III).

Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto. (artículo 27 Constitucional Fracción IV).

Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo. (artículo 27 Constitucional Fracción V).

Los estados y el Distrito Federal lo mismo que los municipios de toda la República, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos. (artículo 27 Constitucional Fracción VI).

b).- ENAJENACION DE UNA PARTE ALICUOTA EN LA PROPIEDAD: Un segundo caso relativo o requisito para observar en la adquisición de bienes, se presenta en la copropiedad, en relación con el derecho del tanto de los condueños. Todo partícipe para enajenar su parte alícuota, bien sea en la copropiedad ordinaria o en la hereditaria, debe notificar previamente a los demás copropietarios para que ejerciten el derecho del tanto, es decir, para

que sean preferidos en la venta en igualdad de condiciones, ante un tercero. En caso de que varios coparticipes quieran hacer uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor interés por su porción alícuota, y si todos tienen partes iguales, la suerte decidirá quien será el elegido, salvo convenio en contrario, para hacer uso del citado derecho.

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

Transcurrido los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

Los preceptos que anteceden han planteado en el derecho mexicano, el problema relativo a determinar si en los casos de violación del derecho del tanto, se trata de una inprobabilidad, de una inexistencia, o bien de una nulidad absoluta o relativa. En el Código Civil Vigente, cuando se vierta el derecho del tanto en la copropiedad hereditaria, el artículo 1292 claramente determina que se tratará de una nulidad, dicho artículo dispone lo siguiente:

"El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario, debe notificar a sus coherederos por medio de Notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de este derecho, el vendedor

está obligado a consumir la venta a su favor conforme a las bases concertadas. Por el sólo lapso de los ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula”.

En la copropiedad ordinaria el artículo 973 del mencionado Código no prevé expresamente que la venta será nula cuando se viole el derecho del tanto, sino que emplea esta otra expresión: “La venta no producirá efecto legal alguno”. Ante estas disposiciones, cabe preguntar si el legislador de 1926 ha querido seguir dos criterios diferentes respecto a la misma materia, no obstante que no existe diferencia substancial alguna, pues tanto la copropiedad ordinaria como la hereditaria coinciden en sus atributos esenciales al constituir dos formas de condominio.

Como la carencia de efectos jurídicos a que se refiere el artículo 973 puede significar que el legislador se quiso referir a la nulidad, cabría sostener desde un primer punto de vista, que en nuestro derecho vigente la violación del tanto debe sancionarse con la nulidad, pues ella se refiere expresamente su derecho, sin notificar a los demás coherederos para que hagan uso del tanto.

En relación con este problema, se ha pensado que en rigor el artículo 973 consagra una imposibilidad, ya que expresamente dispone: “La venta no producirá efecto alguno”, cuando se viola el derecho del tanto; lo que significa que el copropietario preferido tiene el derecho de ejercitar su preferencia como si no hubiese habido venta, a fin de que a pesar de la enajenación ya efectuada, se le venda la parte alícuota correspondiente, prescindiendo en lo absoluto de la primera enajenación. De esta suerte, en el momento en que sepa de la misma interpelará al copropietario que vendió, a su efecto de que cumpla con el tanto.

En tal caso dicho enajenante tendrá el deber jurídico de rescindir, si ello es posible, la venta indebidamente concertada; pero si no lo lograre la

resolución por negativa del mismo adquirente o por que se rehuse a pedirla el enajenante entonces la inoponibilidad se manifiesta en el derecho del preferido para exigir: que se declare sin efecto la venta realizada con violación del derecho del tanto, tal como lo previene la Ley, y segundo que se venda la porción respectiva en las mismas condiciones en que había sido indebidamente enajenado.

Deducido lo anterior el juez simplemente deberá declarar inoponible la venta frente al copropietario preferido, aplicando la parte final del repetido artículo 973. Declarada la inoponibilidad, ordenará la restitución de la cosa y del precio con las compensaciones respectivas de frutos e intereses, para salvaguardar los derechos del adquirente, y a su vez ordenará al copropietario enajenante a vender en los mismos términos en que hizo al tercero, apercibiéndolo de que de no hacerlo, el contrato se firmará en su rebeldía por el juez. En esta forma se ha entendido la sanción impuesta por el precepto aludido, considerando que constituye así la manera más perfecta de proteger el derecho del tanto.

La tesis de inoponibilidad tiene su antecedente en el Código Civil de 1870 y, especialmente la tradición jurídica española.

e).- COMPRAVENTA ENTRE CONSORTES: Los artículos 174, 175 y 176 del Código Civil Vigente, regulan la compraventa entre consortes en los siguientes términos:

1.- Los cónyuges requieren autorización judicial para contratar entre ellos, excepto cuando el contrato sea el de mandato para pleitos y cobranzas o para actos de administración (artículo 174).

2.- También requieren autorización judicial para que el cónyuge sea fiador de su consorte o se obligue solidariamente con él, en asuntos que sean del

interés exclusivo de éste, salvo cuando se trate de otorgar caución para que el otro obtenga la libertad (artículo 175).

3.- El contrato de compraventa sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio esté sujeto al régimen de separación de bienes (artículo 176).

Tomando en cuenta lo dispuesto por el artículo 174 podría concluirse a simple vista que todo contrato de compraventa entre el marido su cónyuge sólo puede celebrarse mediando la autorización judicial la cual a su vez se negará cuando resultaren perjudicados los intereses de la esposa; pero esta afirmación o absoluta a este precepto especial para el contrato de compraventa, tal operación podrá celebrarse entre consortes cuando el matrimonio esté sujeto al régimen de separación de bienes, lo cual significa que existiendo sociedad conyugal, si aún mediando la autorización del juez podría celebrarse la compraventa. En verdad esta limitación sólo se justifica en el caso de que dicha sociedad comprenda absolutamente todos los bienes de los consortes, tanto los anteriores a la celebración del matrimonio, como los que se haya adquirido con posterioridad. Ahora bien existiendo la posibilidad de que la sociedad conyugal sólo comprenda determinados bienes, de tal suerte que los consortes mantengan la propiedad exclusiva de otros, es evidente que el artículo 176 debió también permitir el contrato de compraventa aún en los casos que existiere sociedad conyugal, limitando a los bienes propios de cada consorte.

d).- **COMPRAVENTA ENTRE PADRE E HIJO:** El artículo 2276 del Código Civil Vigente dispone que: "Los hijos sujetos a patria potestad sólo pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de los mencionados en el artículo 428".

Conforme a este último artículo: "Los bienes del hijo, mientras esté en la patria potestad, se dividen en dos clases:

I.- Bienes que adquiera por su trabajo;

II.- Bienes que adquiera por cualquier otro título."

En consecuencia el artículo 2278 prohíbe la compraventa de los bienes que adquiera el hijo por cualquier otro título distinto de su trabajo.

Considerando que el artículo 2278 se refiere a los hijos sujetos a patria potestad, es evidente que, para los mayores de edad no habrá limitación alguna a efecto de que puedan vender sus bienes cualquiera que sea su naturaleza, a sus propios padres.

Respecto de los hijos menores de edad se presenta el problema relativo a la representación del menor, que ambos padres y, por lo tanto, la enajenación tendrá la representación, deberá consultar con la madre, requiriendo su consentimiento expreso para los negocios de mayor importancia. En tales condiciones, bien sea que la venta se lleve a acabo en favor del padre o de la madre, supuesto que ambos deberán dar su consentimiento, estaremos en presencia de la figura jurídica denominada: Contrato consigo mismo, pues por ser el hijo menor de edad, no podrá concurrir al acto. De esta suerte, la voluntad de la parte vendedora estará constituida por el mutuo consentimiento de ambos padres, quienes actuaran en nombre y representación del hijo vendedor. A su vez, la voluntad de la parte compradora se formará exclusivamente por la del padre o de la madre que en su propio nombre adquieran el bien de que se trate. En el supuesto de que sólo viviera el progenitor contratante tanto la voluntad de la parte vendedora como la de la parte compradora, correspondería desde el punto de vista psicológico a la misma persona (padre ó madre), pero en sentido jurídico

dicha voluntad se expresaría en nombre y representación del hijo vendedor. En cuanto a la voluntad del comprador, esta sí correspondería en lo personal a la propia del ascendiente o progenitor que celebre el contrato.

Dados los términos del artículo 2278 que se refiere a la venta que ejecutare el hijo en favor del padre, cabe concluir que nada se dispone respecto a la compra que hiciere el menor, quien con el producto obtenido de su trabajo, si estaría en condiciones de adquirir un bien de su progenitor. Ahora bien, surge el problema relativo a una compra en condiciones de evidente perjuicio para el hijo, pues cabe también la posibilidad de que, como en el caso anterior, el precio no guarde relación con el valor de la cosa.

Independientemente de que se configure la lesión en los términos del artículo 17, lo cual puede ocurrir aun cuando no hubiere contrato consigo mismo, cabe de observar que en esta figura especial y por razones que justifican el artículo 2280, (este artículo enumera a las personas que no pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados) la venta o la compra deben prohibirse no sólo a las personas que enumera este último precepto, sino también a todos aquellos representantes que pudieran abusar de su carácter para representar al vendedor o al comprador con el fin principal de perjudicarlo, olvidándose de que por su calidad misma, están obligados a anteponer a su interés personal el de sus representados. Es por este motivo y atendiendo además las razones que inspira el artículo 2280, por lo que pensamos que no debe hacerse una interpretación restrictiva del precepto, sino que debe entenderse no sólo a los casos en que el representante, compre sino también a aquellos en que venda y en general en los que ejecuten contratos bilaterales que expongan al representado a sufrir una lesión en su interés, por existir una notoria desproporción entre las prestaciones, desapareciendo así la equivalencia que debe reinar respecto a las mismas.

2.- LA FORMA: Tomando en consideración que la forma del contrato de compraventa de bienes inmuebles va a ser objeto de un minucioso estudio en el siguiente capítulo, hablaremos en términos generales en el presente punto, respecto a la "FORMA" como elemento de validez de dicho contrato.

Ya se habló con anterioridad que el contrato de compraventa es de carácter consensual, si recae sobre bienes muebles, pero será formal cuando se trate de compraventa de bienes inmuebles, tal y como lo dispone el artículo 2316 del Código Civil.

Cabe señalar que en el artículo antes señalado que cuando el valor del inmueble que va a ser objeto de una compraventa no exceda de 365 veces el salario mínimo General Diario Vigente en el Distrito Federal, se podrá otorgar en contrato privado y cuando rebase dicho monto deberá otorgarse necesariamente en escritura pública.

Por otro lado el artículo 2317 del mismo ordenamiento legal prevé dos hipótesis más: que se podrán otorgar en contrato privado cuando el Departamento del Distrito Federal enajene casas o terrenos para la constitución del patrimonio familiar o para personas de bajos recursos económicos, siempre y cuando el valor del inmueble no rebase 3650 veces el salario mínimo Diario Vigente para el Distrito Federal, así mismo, también cuando se trate de programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra en los cuales intervenga el Departamento del Distrito Federal; estos dos tipos de contratos se podrán otorgar en escritura pública haciéndose constar en el protocolo especial a cargo de los notarios del Distrito Federal; reduciendo éstos sus costos hasta en un 50% las costas que correspondan conforme al arancel respectivo.

Por otra parte el artículo 2321 del Código de la materia regula una situación muy especial de la forma del contrato de compraventa de inmuebles, ya que establece que dicho contrato se podrá otorgar en documento privado ante el registrador quien expedirá el certificado de inscripción del inmueble a enajenar, tal contrato podrá otorgarse siempre y cuando el valor del inmueble no rebase 365 veces el salario mínimo Diario General Vigente para el Distrito Federal; como ya se hizo la observación anteriormente este artículo va a ser objeto de un minucioso estudio en el siguiente capítulo.

2.6 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR

Tomando en consideración que la compraventa es un contrato de carácter bilateral que impone derechos y obligaciones tanto al vendedor como el comprador; a continuación señalaremos el conjunto de derechos y obligación que les corresponde a cada una de las partes en dicho contrato.

LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

De conformidad con el artículo 2283 del Código Civil son las siguientes :

- 1.- Entregar al comprador la cosa vendida.
- 2.- Garantizar las calidades de la cosa.
- 3.- Responder a la evicción.

Estas obligaciones son según la naturaleza del contrato, por lo tanto admiten modalidades de diverso sentido y aun algunas pueden ser suprimidas por mero convenio de las partes.

La última de las obligaciones establecidas por este artículo debe entenderse en el sentido de que el vendedor está obligado al saneamiento en el caso de que el comprador sufra evicción.

Por otra parte algunos autores como el maestro Ramón Sánchez Medel opina que las obligaciones del vendedor son seis:

- 1.- Conservar la cosa hasta el momento de entregarla materialmente.
- 2.- Hacer entrega de la cosa.
- 3.- Transmitir la propiedad de la cosa.
- 4.- Garantizar por el hecho personal.
- 5.- Garantizar por los vicios ocultos de la cosa.
- 6.- Garantizar por la evicción.

El maestro comenta: "De todas estas obligaciones puede afirmarse que la obligación fundamental y esencial derivada de la compraventa a cargo del vendedor, 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 pueden modificarse con pactos especiales y en ocasiones hasta suprimirse."

La mayoría de los autores difieren de las obligaciones del vendedor, nosotros consideramos que las obligaciones principales que tiene el vendedor son:

- 1.- Transmitir la propiedad de la cosa vendida.

2.- Conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador.

3.- Entregar la cosa.

4.- Responder de los vicios ocultos de la cosa vendida.

5.- Responder al saneamiento para el caso de evicción.

1.- TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA: Están de acuerdo la mayoría de los tratadistas de la materia que la principal obligación que se le impone al vendedor es la de transferir la propiedad de la cosa o derecho; obligación establecida en la propia definición que se establece en el Código Civil de este contrato, ya que en su artículo 2248 menciona: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

En relación a cuando opera esta transferencia que señala el artículo antes relacionado, se encuentra previsto por los artículos 2014 y 2015 del múltiplo Código Civil. El primero de ellos 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 la tradición ya sea natural, ya simbólica; debiéndose tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público". Del artículo antes transcrito se desprende que si el objeto del Contrato lo constituyen cosas ciertas y determinadas basta la celebración del mismo para que se opere la traslación del dominio, sin necesidad de que exista entrega de ninguna clase, de la cosa objeto del contrato, advirtiendo que esta transmisión sólo produce efecto respecto a las partes contratantes, pero no respecto a terceros.

Por eso, en última parte del artículo que nos ocupa se establece que deben tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público, con

objeto de que dicha transmisión produzca efectos respecto a terceros; así mismo lo reconoce el artículo 2322 al disponer lo siguiente: "La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código." En las enajenaciones de alguna especie indeterminada la propiedad no se transfiere sino hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada, con conocimiento del acreedor, según lo dispone el artículo 2015 del Código CMI.

Siendo el objetivo principal de la compraventa la transmisión del dominio, en algunas ocasiones no opera dicha transmisión, como sucede en la compraventa con reserva de dominio, modalidad que se presenta cuando el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el comprador haya satisfecho totalmente su precio.

Tal situación puede presentarse tanto sobre bienes inmuebles como muebles plenamente identificables, según lo previene el artículo 2310, en relación con el artículo 2312 del Código CMI. En este caso, y por lo mismo no se transmite el dominio, ya que dicha transmisión está supeditada a una condición suspensiva consistente en el pago posterior del precio.

VENTA DE COSA AJENA: Como cuestión importante relacionada con la obligación que tiene el vendedor de transmitir el dominio de la cosa, se plantea el interesante problema relativo a la venta de cosa ajena.

Los preceptos jurídicos que en el Código CMI regulan esta cuestión establecen lo siguiente:

"Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad." (artículo 2289).

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

"El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida." (artículo 2271)

El primer problema que surge respecto a la venta de cosa ajena, consiste en determinar si el contrato es nulo o bien, si sólo debe rescindirse por incumplimiento de la obligación que contrajo el vendedor para transmitir el dominio.

La tesis de la nulidad es la que consagra expresamente el artículo 2270 que ya hemos transcrito, por lo que surge la cuestión relativa a determinar si se trata de una nulidad absoluta o relativa.

En nuestro derecho quienes se han ocupado de este problema, tanto en la cátedra como en el ejercicio profesional, o en los criterios sustentados por jueces, magistrados o ministros de la Suprema Corte de Justicia, se desprende la tendencia a considerar que la venta de cosa ajena está afectada de nulidad relativa, en virtud de que el artículo 2271 permite la revalidación de la misma, si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida. Se razona al efecto en el sentido de que sólo la nulidad relativa puede confirmarse, pues la absoluta por disposición expresa del artículo 2226 no es susceptible de confirmación.

2.- CONSERVAR LA COSA HASTA EL MOMENTO DE SU ENTREGA AL COMPRADOR: Es importante analizar esta obligación que tiene el vendedor y que consiste en conservar y custodiar debidamente la cosa enajenada

entre tanto la entrega al comprador, pues el presente análisis lo aplicaremos a todos los contratos en los cuales el deudor de la cosa debe conservarla durante cierto tiempo y, por lo tanto, incurrirá en determinada responsabilidad si falta en mayor o menor grado a ese deber jurídico.

Partiremos del siguiente principio fundamental: Siempre que se custodia cosa ajena, el derecho exige una determinada diligencia en la custodia y conservación del bien, de tal suerte que si no se observa esa diligencia en el grado previsto por la ley, incurrirá en culpa que a la vez puede presentar diferentes grados, es decir, ser grave, leve o levísima.

A su vez, al incurrirse en alguna de esas culpas, existirá una mayor o menor responsabilidad a cargo del deudor frente a sus acreedores. En consecuencia, todo caso de conservación y custodia de las cosas ajenas, impone, por lo tanto, obligaciones al deudor de las mismas.

Respecto al contrato de compraventa, estimamos que de un acuerdo con el artículo 2292 del Código Civil Vigente, el vendedor debe custodiar la cosa entre tanto la entrega, observando la diligencia media de un buen padre de familia es decir, se le hace responsable de la culpa leve y de la culpa grave, como es evidente en el caso contrario.

En el Código Civil de 1884 el artículo 1429 expresamente decía: "El obligado a dar alguna cosa, o está a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia, y a entregarla, bajo la responsabilidad establecida en el capítulo IV de este título."

En el artículo 2292 del Código Civil Vigente ya no se emplea la expresión "buen padre de familia", pero su sentido es el mismo, estimamos que se acepta la teoría romana de la culpa grave.

En efecto, establece: "Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vajiles 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." Es necesario interpretar lo que quiere decir el precepto cuando contempla "del cuidado ordinario de conservar la cosa", y solamente responderá del dolo o de la culpa grave, cuando el comprador incurra en mora de recibir.

Al respecto para el maestro Sánchez Medel deben distinguirse dos etapas: "la primera comprende la época anterior al momento en que el comprador se constituya en mora de recibir, durante la cual el vendedor deberá observar esa diligencia media a que nos referimos, que en el lenguaje del Código significa tener el cuidado ordinario de conservar la cosa, incurriendo en culpa leve de no proceder en esa forma.

La segunda etapa, el vendedor queda descargado del cuidado ordinario de conservar lo vendido sólo responde del dolo o de la culpa grave, lo que claramente nos está indicando que se exige sólo la diligencia mínima del hombre común y corriente". (9)

Por otra parte el artículo 2284 del Código Civil en su último párrafo establece: "Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que lo conserve en su poder tendrá los derechos y obligaciones de un depositario."

Por tratarse de un deber análogo a los de un depositario, el vendedor tiene la obligación de realizar los actos necesarios no sólo para la conservación material de la cosa vendida, sino también los conducentes a la

(9) Sánchez Medel, Ramón, ob. cit. pág. 142

conservación jurídica de la misma o del derecho vendido, como por ejemplo, intentar los interdictos para retener o recuperar la posesión y como cobrar los intereses de un crédito y demás en el cumplimiento de esta obligación de custodia o de conservación material y jurídica de la cosa o derecho vendido, responde el vendedor "de los menoscabos, daños y perjuicios que sufrieren por su malicia o negligencia" (artículo 2522 del Código Civil), presumiéndose que la pérdida o deterioro que sufra la cosa fueron por culpa del mismo vendedor salvo prueba en contrario. (10)

3.- ENTREGAR LA COSA : Existen tres formas de hacer la entrega de la cosa, la entrega real que consiste en el entrega material de la cosa vendida o en la entrega del título si se trata de un derecho; la entrega jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley considera recibida por el comprador, como ocurre cuando las dos partes convienen en que quede la cosa en poder de un tercero o en que quede en poder del mismo vendedor, pero ya no como dueño, sino por otro título (arrendatario, comodatario, depositario, etc.); y la entrega virtual que tiene lugar cuando el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, pudiendo considerarse también como entrega virtual de un derecho incorpóreo, el hecho de que el comprador haga uso de tal derecho con la conformidad del vendedor. Como entrega virtual estaban previstas dos formas en los Códigos de 1870 y 1884, que hoy día también pudieran admitirse como entrega presunta, salvo pacto en contrario, y que consistían en que si la cosa vendida es raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, o si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca.

También se acostumbra distinguirse la entrega Longa Manu, haciendo entrega de las llaves de la bodega o almacén donde se encuentran las cosas; la entrega brevimanu, que tiene lugar cuando el comprador tenía ya en su

(10) cfr. Sánchez Medel, Ramón; ob. cit. pág. 142

poder la cosa como arrendatario o por cualquier otro título no traslativo de propiedad; y la entrega en el llamado constituto posesorio, que es el caso inverso al anterior, esto es, cuando el vendedor continúa reteniendo la cosa que vendió, pero ya no como dueño de ella, sino título de arrendatario o bajo cualquier otro título semejante que hubiere convenido con el comprador.

En cuanto a la forma o estado en que debe entregarse la cosa, el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba ésta al perfeccionarse el contrato, incluyendo además todos los frutos, rendimientos, acciones y títulos de la misma cosa o derecho a partir también del perfeccionamiento del contrato, dado que si el comprador, en la compraventa real y no puramente obligatoria, desde ese momento soporta el riesgo de la cosa, es justo por contrapartida que obtenga también las ventajas de la misma cosa :

Cuando se trata de la venta de un inmueble, puede ser una venta admesuram, o sea precisando las medidas y superficie, en cuyo supuesto la entrega debe hacerse conforme a tales medidas o superficie, pues de no ser exactas éstas podría haber lugar a una rectificación correlativa en el precio para corregir el error de cálculo o de multiplicación en que se hubiera incurrido; o bien puede ser una venta adcorpus, que tiene lugar cuando se determinan únicamente los linderos sin asegurar la superficie comprendida dentro de ellos, en cuya hipótesis la entrega debe hacerse por el vendedor de toda la superficie que esté comprendida dentro de los linderos señalados aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato, no pudiendo por tanto exigirse ninguna rectificación en el precio.

En cuanto al lugar en que debe hacerse la entrega de la cosa, el vendedor ésta obligado a hacerlo en el lugar convenido y a falta de pacto expreso en el lugar en que se encontraba la cosa a la época en que se vendió siendo los gastos de entrega de la cosa, o sea los de su traslado hasta el lugar en que debe

entregarse la cosa, por cuenta del vendedor, no así los demás gastos para trasladar o transportar dicha cosa de tal lugar a otra diferente, ya que estos últimos gastos corren ya por cuenta del comprador, salvo pacto en contrario.

En cuanto al momento a que debe entregarse la cosa, el vendedor está obligado a hacerlo, sino hay plazo convenido para ello, simultáneamente al momento en que reciba el pago del precio pues tiene el mismo vendedor un derecho de retención sobre la cosa mientras no se le haya pagado el precio y después el vendedor debe entregarle la cosa, a pesar de una equívoca disposición.

Este precepto sólo establece directamente que el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, pero sin disponer expresamente que el comprador deba pagar el precio antes de recibir la cosa, ya que esta pretensión sería contraria a la igualdad de derechos que debe mantenerse siempre entre las partes y, además hay otro precepto también equívoco en sentido contrario, del que aparentemente se podría colegir que el pago del precio deberá hacerse hasta que se entregue la cosa, razón por la cual la solución justa consiste en que una y otra prestación se haga simultáneamente.

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

Sin embargo, aunque a virtud de un pacto expreso debiera entregarse primero la cosa y después de un plazo debiera pagarse el precio, puede el vendedor, también en virtud de un derecho de retención, rehusarse a entregar la cosa, a menos de que el comprador le otorgue fianza para asegurarse del pago oportuno del precio, en caso de que se descubra después de la venta

que el comprador se encuentra en estado de insolvencia y que ello constituya para el vendedor un inminente riesgo de poder cobrar el precio.

El vendedor debe no sólo transmitir la propiedad y la posesión jurídica de la cosa, sino la misma tenencia material de ella al comprador.

No puede pensarse que ha cumplido el vendedor con esta obligación con el hecho escueto de haber transmitido la propiedad y con ella también la posesión jurídica en virtud de que a partir de aquella transmisión de propiedad se convierte jurídicamente el comprador en un poseedor de la cosa.

4.- RESPONDER DE LOS VICIOS OCULTOS DE LA COSA

VENDIDA: La expresa obligación no sólo se le impone al vendedor, sino a todo enajenante cualquiera que sea el contrato en virtud del cual se transmite la cosa. Como hemos mencionado con anterioridad esta obligación se encuentra regulada en el artículo 2283, fracción II del Código Civil el cual establece "El vendedor está obligado a: A garantizar las calidades de la cosa." Pero la regla general se encuentra regulado en el artículo 2142 del Código Civil.

Los vicios o defectos ocultos son aquellos que hacen impropia la cosa para el fin al cual se va a destinar, o bien disminuyen de tal modo este uso que el comprador, de haberlos conocido, no hubiera hecho la adquisición, o hubiera dado menor precio por la cosa. Para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- 1.- La existencia de un defecto de la cosa objeto del contrato.
- 2.- Que dicho defecto sea anterior a la enajenación.
- 3.- Que ese vicio o defecto haga impropia la cosa para el uso convenido o aquel que sea de acuerdo con su naturaleza.

4.- Que de haber conocido esos vicios el adquirente no hubiera adquirido la cosa o hubiera pagado menor precio por la misma.

De esto se desprende que el enajenante no es responsable de los vicios que estén manifiestos, es decir de aquéllos que no están ocultos; tampoco será responsable de los vicios que se presenten con posterioridad a la celebración del contrato ni cuando el adquirente es un perito que, por razón de su oficio, pueda fácilmente advertirlos, según lo expresa el artículo 2143 del Código Civil.

La circunstancia de que el enajenante conozca o ignore los vicios al momento de la celebración del contrato, no influye sobre su responsabilidad, sino que el sentido de aumentarla en el caso de que el adquirente pida la rescisión del contrato, excepto en los contratos en que el mutante o el comodante responden de los vicios o defectos ocultos cuando los conocen y no se les comunican a la otra parte contratante.

Si se llegan a presentar los vicios o defectos ocultos sobre la cosa que se adquiere, el comprador tiene dos acciones, la rescisoria o redhibitoria y la "quanti minoris", estimatoria o compensatoria. Dichas acciones se encuentran reconocidas en el artículo 2144 del Código Civil: "En los caso del artículo 2142 (que habla de los vicios o defectos ocultos) puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y pago de los gastos que por él hubiere hecho, pedir que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos".

Si el adquirente pide la rescisión del contrato de compraventa, debe, además, ser indemnizado de los daños y perjuicios si probare que el enajenante conocía los vicios o defectos ocultos y si no se los manifestó (artículo 2145 del Código Civil).

El adquirente no puede ejercitar las dos acciones a la vez, ya que estas son contradictorias, pero si tiene derecho de elegir una de ellas; una vez que le hubiere hecho la elección, no podrá variarla sin el consentimiento del enajenante (artículo 2146 del Código Civil).

Si la cosa enajenada pareciere o mutare de naturaleza a consecuencia de los vicios, que tenía y éstos eran conocidos del enajenante, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios (artículo 2147 del Código Civil).

Si el enajenante no conocía los vicios, solamente deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el adquirente los haya pagado (artículo 2148 del Código Civil).

Las acciones antes mencionadas (rescisorii y quanti minoris) prescriben a los seis meses, contados desde que se entregue la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 21384 y 2139 del Código Civil. Los artículos últimamente citados se refieren al caso en que la finca se halla gravada con alguna carga o servidumbre no aparente de lo cual no se haga mención en la escritura, en cuyo caso se concede el plazo de un año para ejercitar las acciones de rescisión o de indemnización.

Si la enajenación se declara resuelta, debe devolverse la cosa enajenada en el estado en que se entregó, siendo responsable el adquirente de cualquier deterioro que no proceda del vicio o defecto ocultados.

Por medio de peritos, nombrados uno por cada parte y por un tercero que nombrará el juez en caso de discordia, se hará la calificación de los vicios. Los peritos tendrán que determinar si los vicios eran anteriores a la

enajenación y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa a los usos para que fue adquirida; así mismo incumbe al adquirente probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición; al no probarlo, se juzga que el vicio sobrevino después alega que tiene vicios redhibitorios, presentándose además la circunstancia de que es una cosa que rápidamente se descompone, el adquirente tiene la obligación de avisar inmediatamente al enajenante que no recibe la cosa, pues de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios que por su omisión se ocasionaren.

Las partes pueden restringirse, renunciar o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorios, siempre que no haya mala fe. El enajenante no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios, si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial.

GRAVAMENES OCULTOS.- El artículo 2138 establece: "Si la finca que se enajena se halla gravada, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamen, o la rescisión del contrato." De acuerdo con este precepto, gravamen oculto es el no declarado. En consecuencia, si el gravamen aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pero no se declara o manifiesta en el contrato respectivo es indiscutiblemente un gravamen oculto para los efectos claros y precisos del artículo 2138, por ser evidente la mala fe del enajenante al no declarar o denunciar la existencia del mismo, lo que jurídicamente equivale a ocultarlo, independientemente de que el adquirente tuviera la posibilidad de conocerlo, acudiendo al Registro Público de la Propiedad.

Para Planoll, es obligación del enajenante declarar los gravámenes ocultos, aún cuando consten en el Registro Público de la Propiedad, pues debe proceder de buena fe manifestando la verdadera situación jurídica de la cosa. Por consiguiente, faltaría a la buena fe y por lo tanto, incurriría en incumplimiento del

contrato si oculta esos gravámenes, bajo el pretexto de que el adquirente puede conocerlos si acude al Registro Público. En tal virtud, considera que, conforme al sistema del Código Napoleón y también de acuerdo con nuestro artículo 2138 que impone el deber de declarar todas las cargas o servidumbre, procedería la responsabilidad del enajenante, justamente por que el tercero pondría su derecho al adquirente, sufriendo éste daños y perjuicios.

De esta tesis se desprende que el carácter oculto de los gravámenes debe serlo en sentido material, tanto por que no sean visibles, cuanto por que no los declare el enajenante o transmitente del derecho real.

De aquí que la publicidad del gravamen por su inscripción en el Registro no le priva de su carácter como gravamen oculto y, dentro de la buena fe que debe reinar en la celebración y cumplimiento de los contratos, arrojará responsabilidad civil sobre el enajenante. (11)

Borja Soriano considera lo siguiente: "Si al inscribirse la enajenación de la finca en el Registro Público existe una carga o servidumbre voluntaria no aparente, la cual no se ha inscrito en el Registro Público ni es conocida del adquirente, ese gravamen no puede producir efecto alguno contra el adquirente, como veremos al estudiar la institución del Registro Público, así es que no hay razón para que pueda exigir indemnización alguna al enajenante, o la rescisión del contrato en este caso". (12)

6.- RESPONDER AL SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN: El saneamiento para el maestro Rafael De Pina debe entenderse como:

(11) *cf.* Flanó; *ob. cit.* págs. 226 - 227

(12) Borja Soriano, *Manual de Teoría General de las Obligaciones*, Tomo II, Edt. Porrúa, Méx. 1944; pág. 204

"Obligación que recae sobre el vendedor, salvo caso de renuncia expresa de parte del comprador de indemnizar a éste por los daños y perjuicios que le haya ocasionado la evicción de la cosa adquirida, con arreglo a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal dictadas al respecto, según haya existido mala o buena fe de su parte al efectuarse la venta.

Obligación del vendedor de resarcir por los vicios ocultos de la cosa enajenada que le hagan impropia para los usos a que se le destina o que disminuyan de tal modo este uso que, al haberlo conocido, el adquirente no habría hecho la adquisición o hubiera dado menos precio por ella, así como la de indemnizar por los vicios de los animales adquiridos". (13)

Por otra parte el artículo 2119 del Código Civil nos proporciona una definición de evicción: "Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón del algún derecho anterior a la adquisición."

Por consiguiente, como hemos observado, la evicción supone varios aspectos o requisitos:

a) Que haya habido una enajenación y, por lo tanto, sólo se da en obligaciones de dar traslativas de dominio.

b) Que con anterioridad a la enajenación, un tercero sea propietario de la cosa, es decir, que se enajene un bien ajeno.

c) Que ese tercero obtenga sentencia que cause ejecutoria, en la que se reconozca su derecho de reivindicar la cosa.

(13) De Pina, Rafael; Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, Méx. pág. 433

d) Que el adquirente sea privado de la misma en forma total o parcial, por virtud de aquel derecho reconocido en sentencia ejecutoria y que sea anterior a la enajenación.

En la ejecutoria pronunciada por la tercera sala de la Suprema Corte de Justicia en el amparo directo 6157/959, del 7 de Septiembre de 1960, se exponen y comentan distintos conceptos que en la doctrina jurídica se han sustentado respecto de la evicción, para atribuirle bien un alcance restringido como privación que sufra el adquirente respecto al dominio de la cosa enajenada, o un alcance más amplio, a efecto de comprender también las perturbaciones que sufra en la posesión o la pérdida de la misma, por virtud de una sentencia ejecutoriada en la que se reconozca un derecho de tercero anterior a la enajenación. La misma se aprobó por unanimidad de cuatro votos y fue ponente el Ministro Gabriel García Rojas.

Es importante destacar la buena o mala fe para determinar el grado de responsabilidad del vendedor; ya que si existe buena fe la obligación del vendedor una vez que se priva al comprador de la cosa por evicción consiste en restituir el precio de la misma, los gastos del contrato si los hubiere hecho este último y los del juicio de evicción; por otro lado si existe mala fe, la obligación consiste en restituir, a elección del comprador, el precio que tuvo la cosa en el momento de la venta o el que tenga al realizarse la evicción, así como pagar los daños y perjuicios, además de los gastos hechos en el contrato y en juicio de evicción.

Al respecto el artículo 2126 establece: "Si el que enajeno hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción :

1.- 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 saneamiento. (Hay dos juicios lógicamente: el primero de evicción, y el segundo, aquél que entable al comprador para exigir al vendedor el pago de todas estas prestaciones. La responsabilidad del vendedor vendrá a gravarse entonces con los gastos del segundo juicio).

IV.- El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe." (Generalmente se decide en el fallo que el que obtenga debe pagar las mejoras útiles que se hubieran hecho).

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

Puede renunciarse expresamente al saneamiento para el caso de evicción, y esta renuncia tiene dos interpretaciones en el derecho según los términos en que se haga. Si es lisa y llana, se entiende que no se renuncia al precio, sino a todas las prestaciones accesorias. Se ha considerado por equidad, aunque parece lógico, que la renuncia del saneamiento no es al precio, sino a los

daños, perjuicios y gastos accesorios originados con motivo de la evicción. Pero puede renunciarse de una manera absoluta, diciendo que en el caso de que el comprador sufra evicción, renuncia de manera total al saneamiento, por que acepta el riesgo consiguiente, entonces el comprador no tendrá derecho ni a la devolución del precio.

Al respecto dispone el artículo 2123: "Cuando el adquirente ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, legado que sea éste, debe el que enajena, entregar únicamente el precio de la cosa, conforme a lo dispuesto en los artículos 2126, fracción I, y 2127, fracción I; pero aún de esta obligación quedará libre, si el que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose a sus consecuencias."

Puede también quedar libre el enajenante liberado de esta obligación aparte de la manera ya dicha, o sea por convenio expreso, en los casos que enumera el artículo 2140: "El que enajena no responde por evicción:

I.- Si así se hubiere, convenido.

II.- En el caso del artículo 2123.

III.- Si conociendo el que adquiere el derecho del que entabla la evicción, lo hubiera ocultado dolosamente al que enajena.

IV.- Si la evicción procede de una cosa posterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto.

V.- Si el adquirente no cumple lo prevenido con el artículo 2124.

VI.- Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen, el negocio en árbitros sin conocimiento del que enajena.

VII.- Si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente."

DENUNCIA DEL DELITO DE EVICCIÓN Y RESPONSABILIDAD DEL ENAJENANTE.- Es obligación esencial del comprador para tener derecho al saneamiento, denunciar en tiempo oportuno el pleito de evicción al enajenante según previenen los artículos 2124 y 2140 fracción V. Conforme a esta última disposición, el que enajena no respondería de la evicción si no se le llama a juicio al tiempo de ser emplazado el comprador.

El Código CMI en su artículo 2124 prevé: "El adquirente luego que sea emplazado, debe denunciar el pleito de evicción al que le enajena." Agrega el artículo 2128 que: "Si el que enajena no es o sin justa causa al pleito de evicción, en tiempo hábil, o si no rinde prueba alguna, o no alega, queda obligado al saneamiento en los términos del artículo anterior". Es decir como si hubiera procedido de mala manera. De los preceptos transcritos y en relación con nuestro sistema procesal vigente, se desprende que el adquirente debe denunciar el pleito de evicción al enajenante, en tiempo hábil, es decir, para que pueda contestar la demanda y oponer excepciones, pues las pruebas sólo podrán rendirse, en relación con los puntos controvertidos, de lo contrario sería imputable al comprador la falta de defensa oportuna de la propiedad de la cosa vendida.

JURISPRUDENCIA DEFINIDA HASTA LA FECHA

EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.- La evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido por título

oneroso, o sea el abandono que dicho adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de que resulte su legítimo dueño, en razón de algún derecho anterior a la adquisición; y el saneamiento es la obligación que se impone al que hizo la enajenación, de devolver al adquirente el precio de la cosa enajenada. (*)

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Las obligaciones del comprador son las siguientes :

1.- PAGAR EL PRECIO.

2.- RECIBIR LA COSA..

1.- **PAGO DEL PRECIO:** En cuanto a esta primera obligación del precio debe pagarse en tiempo, lugar, forma y modo convenidos; pero también existen normas supletorias de la voluntad de las partes cuando no se estipula en que tiempo, lugar, forma o modo deberá pagarse el precio.

a) **Tiempo en que debe entregarse el precio de la cosa vendida** el artículo 2255 del Código Civil establece que: El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo debería pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeuda.(14)

Si no se ha fijado plazo, el pago se hará al tiempo que se entregue la cosa, según lo ordena el artículo 2294 del mismo ordenamiento legal. Cuando no

(*) Compilación citada, cuarta parte, vol. II, tesis 137, pág. 567

(14) Travieso García, Ricardo; *Contratos Chiles y sus Generalidades*, Tomo II, Ed. For, Cuarta Edición, Buenos Aires, Argentina 1974, pág. 132

se hubiere fijado plazo para el pago del precio y tampoco se hubiere pagado éste cuando se entrego la cosa, tiene aplicación lo dispuesto en el artículo 2080 del Código Civil, que perpetúa que el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación a los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Esta regla general se aplica en el presente caso, en virtud de que se trata de una obligación de dar.

b) Lugar en que debe entregarse el precio de la cosa vendida. El precio deberá entregarse en el lugar convenido, esta forma lo prevé el artículo 2293. Si no se designó el lugar en que el comprador deba pagarlo, éste deberá ser hecho en el lugar en que se entrego la cosa vendida, tal como se dispone en los artículos 2084 y 2294 del Código Civil.

c) Exactitud en cuanto a la substancia El maestro Rafael Rojas Villegas opina "Por lo que se refiere a la exactitud en cuanto a la substancia, rige en esta materia el principio de que el valor debe de ser en dinero; pero éste puede sufrir, por las disposiciones de la Ley monetaria, que son de interés público, alteraciones en su valor; es decir, la ley monetaria puede derogar el principio de exactitud en la substancia, al permitir, como lo dice la ley vigente, y según se dispuso desde el año de 1906, que todo pago en dinero se hará conforme a la moneda circulante y no a la convenida; que son nulos de pleno derecho los pactos en los que el deudor se obligue a pagar determinada especie de moneda, pues siempre tendrá el derecho de pagar en la moneda que tenga curso legal el día del pago. Lógicamente esto nos conduce a declarar que no hay exactitud en la substancia por lo que se refiere a la calidad de la moneda, y que puede haber una alteración de cuantía, como ocurre en México, la moneda va constantemente perdiendo su valor intrínseco, cada vez inferior." (15)

(15) Rojas Villegas, Rafael; ob. cit. págs. 134-135

Consecuencia de falta de pago del precio da derecho al vendedor para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, también da derecho a exigir el cumplimiento de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios.

2.- RECIBIR LA COSA: En el capítulo VI del Código Civil corresponde a las obligaciones del comprador no se manifiesta expresamente la que tiene el comprador de recibir la cosa ya que en el artículo 2293 establece: "El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenido pero esta obligación ha sido contemplada desde el punto de vista doctrinario.

Al respecto el maestro Rojas Villegas opina lo siguiente: "Se plantea el problema de saber si el comprador está obligado a recibir la cosa, de tal manera que su incumplimiento origine la rescisión del contrato, o si en nuestro derecho vigente tiene sólo tal facultad, pero no el deber relativo, de tal manera que el vendedor no pueda rescindir el contrato cuando el comprador no acude puntualmente a recibir la cosa."

Para Louis Jossarand considera que: "No es solamente una obligación para el vendedor, la de entregar la cosa vendida, es también un derecho para él, el de efectuar la entrega, el de imponer al comprador la toma de dicha cosa; como es por otra parte un derecho para todo deudor el de liberarse en la época convenida." (16)

Hemos observado que el Código Vigente no contiene ni la obligación de recibir la cosa, ni el derecho del vendedor para resolver de plano al contrato cuando el comprador no recibe, y sólo hay una disposición que decide que

(16) Jossarand, Louis ; Derecho Civil, Torno II, Vol. II, Edil. Esfinge; Octava Edición, Méx. 1985 pág. 87

cuando el comprador incurra en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas o vasijas en donde se contenga lo vendido; es decir, ya no es en la actualidad obligación del comprador y, por lo tanto, ya no da lugar a una acción rescisoria del contrato, ni menos a una resolución de pleno derecho.

El precepto que impone sólo esta obligación del comprador de pagar el alquiler de las bodegas y que nos aclara la situación establece lo siguiente: "artículo 2292.- 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."

Es decir la consecuencia jurídica ya no es rescindir el contrato, sino descargar al vendedor del cuidado ordinario de conservar la cosa como buen padre de familia y convertirlo en depositario que sólo responde de la culpa grave.

2.7 LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES DE CONFORMIDAD CON EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Uno de los elementos que constituyen mayor importancia entre los elementos de validez de la compraventa de bienes inmuebles, indudablemente es el de la "FORMA", ya que en la práctica profesional se requiere una mejor, eficaz y económica manera de otorgar dichos actos jurídicos, a continuación, analizaremos los diferentes preceptos legales del Código Civil, así como del artículo 78 de la Ley del Notariado que se encargan de regular la forma de otorgarse el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

Como ya se comentó con anterioridad el contrato de compraventa es de carácter consensual para bienes muebles y formal para bienes inmuebles tal como lo dispone el artículo 2316 del Código Civil el cual establece: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

Por lo que respecta al Código Civil la regulación legal de la forma de otorgarse la compraventa de bienes inmuebles se encuentra prevista por los artículos 2317, 2320 y 2321, que respectivamente establece lo siguiente:

"Artículo 2317.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación y la contestación o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

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

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

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

De la lectura de este precepto se desprende el sentido de la reforma de que fue objeto, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de Enero de 1988, esta fue con el objeto de facilitar y al mismo tiempo estimular la celebración de los contratos de compraventa de inmuebles cuyo valor económico no exceda del que el mismo precepto señala, con la finalidad de lograr la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal.

En efecto, la disposición que se comenta ordena que los contratos de compraventa de inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general en el Distrito Federal, así como la constitución o transmisión de derechos reales, por la misma equivalencia o que garanticen el cumplimiento de obligaciones cuyo importe no sea mayor de dicha suma, pueda celebrarse en escrito privado que las partes firmarán en presencia de dos testigos y ratificarán las firmas correspondientes ante notario público, juez competente o ante el Registro Público de la Propiedad a quien corresponda llevar a cabo la inscripción del contrato.

Al tomar como índice de referencia al importe anual del salario mínimo general en el Distrito Federal, para determinar la validez del otorgamiento del contrato en documento privado, el precepto establece un sistema flexible que permite mantener actualizado el valor real de los bienes o derechos que sean materia de esos contratos.

Por otra parte el avalúo a que se refiere el precepto debe ser el que se practique por una institución de crédito a través de un perito valuador autorizado para tal efecto, en primero lugar por que en la práctica ha sido el que ofrece mayor confianza a las partes para determinar el posible precio de la venta; en segundo lugar, por que es el avalúo bancario el que ha servido de base la determinación de los impuestos que se originan de dicha enajenación.

Siguiendo el mismo criterio simplificador de las formalidades requeridas en relación con los actos y contratos relativos a la propiedad raíz, el segundo párrafo del artículo al que se refiere esta nota, que no fue objeto de la reforma a la que nos hemos venido refiriendo, dispuso que las enajenaciones de terrenos o cosas que realice el Departamento del Distrito Federal para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos cuyo valor máximo sea equivalente a tres mil seiscientos cincuenta veces el importe del salario mínimo general diario en el Distrito Federal, podrán otorgarse en escrito privado, sin que sea necesario para la validez del contrato, la presencia de los testigos y la ratificación de firmas. Por lo que se refiere a la supresión del requisito de la presencia de testigos y de la ratificación de firmas, obedece a la intervención del Departamento del Distrito Federal en su carácter de parte vendedora y a la vez siendo el facultado para la realización y expedición de los contratos respectivos; por lo cual dichos instrumentos se ven revestidos de autenticidad y formalidad, que no deja en tela de juicio lo oficial del documento.

El mismo criterio de valorización se aplica para permitir el otorgamiento en escrito privado de los contratos que se celebren sobre inmuebles de propiedad particular, en la ejecución de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que lleva a cabo el Departamento del Distrito Federal, podrán revestir la forma escrita, sin la presencia de testigos ni ratificación de firmas. La dispensa del otorgamiento en escritura pública notarial, se explica por las mismas razones que se exponen en el párrafo anterior de este comentario.

En el párrafo final del precepto se establece que la constitución del patrimonio de la familia, y los contratos que se celebren conforme a los programas para la regularización de la tenencia de la tierra, previstos en los párrafos segundo y tercero de este artículo, pueden formalizarse ante Notario Público, y se harán constar en el protocolo especial que para el caso debe llevar dicho fedatario, quien debe reducir en un cincuenta por ciento las cuotas que establece el arancel de notarios.

Lo dispuesto en este párrafo final del precepto, parece superfluo frente al sistema sencillo del documento privado que en párrafos anteriores adopta la reforma. Sin embargo, es plausible la opción que allí se establece para el efecto de la reducción del cincuenta por ciento en la cuota de arancel.

No obstante consideramos que la aplicación de este artículo debe hacerse con suma cautela, pues no basta la ratificación de las firmas ante fedatario público para constatar la legitimación de las partes y su capacidad negocial y el poder de disposición del vendedor.

El párrafo final establece la intervención notarial en los programas de regularización de la tenencia de la tierra, utilizando el "protocolo especial" que son hojas sueltas debidamente autorizadas y foliadas por el Departamento del Distrito Federal y el Consejo del Colegio de Notarios que agilizan y abaten el costo de las escrituras correspondientes. En estos casos el notario cobrará como honorarios máximos el cincuenta por ciento de lo señalado por su arancel.

A mayor abundamiento el artículo 2320 dispone: "Si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública salvo lo dispuesto por el artículo 2317."

Finalmente otras de las formas de otorgarse el contrato de compraventa de bienes inmuebles con peculiaridades muy especiales se encuentra regulado por el artículo 2321 del Código Civil, dicho ordenamiento por ser el sustento legal del presente trabajo de investigación será objeto de un minucioso análisis en el siguiente capítulo, pero por ser una forma legal de otorgarse este tipo de contratos a continuación haremos referencia de esta disposición legal.

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

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

Cabe señalar que es muy especial esta forma de otorgarse el contrato de compraventa, ya que es la única forma de realizarse ante la observancia de un registrador, el cual debe de cerciorarse de las formalidades que exige la ley.

LEY DEL NOTARIADO

Por otra parte el artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, regula lo relacionado con la forma que deben cubrir las enajenaciones de bienes inmuebles, este precepto además de ser genérico (al hablar de enajenaciones de bienes inmuebles en su conjunto) es antagónico en relación con lo preceptuado por el Código Civil y muestra realidad ya que previene la posibilidad de que un inmueble tiene como valor de valor treinta mil pesos, por tal motivo sugerimos que debe tener una reforma que se adecue a circunstancias más reales y que exponemos en capítulo siguiente. Al respecto dicho artículo 78 expone:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal."

CAPITULO TERCERO

3.1 LA SEGURIDAD JURIDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL

Tomando en consideración que nuestro tema de investigación es sobre la compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Federal, cabe señalar en este capítulo el papel tan importante que juega el Registro Público de la Propiedad en la seguridad jurídica que ofrece en el tráfico inmobiliario.

El Registro Público de la Propiedad surge desde las primeras civilizaciones como medio o dispositivo de seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario o bien en la constitución de gravámenes o derechos reales.

Es evidente que aunque en el derecho antiguo no se manifestó la publicidad registral como se conoce actualmente, sembró las primeras semillas para el nacimiento del derecho registral moderno, que a través del tiempo y con el surgimiento de ciertas necesidades sociales fue teniendo diferentes matices hasta llegar al desarrollo actual de dicha institución.

Antes de adentrarnos al tema tan interesante de la seguridad jurídica inmobiliaria ante el Registro Público de la Propiedad, es importante destacar una definición de seguridad jurídica; al respecto el maestro Rafael De

Pina en su diccionario jurídico; la define como: "Garantía que representa la organización estatal en orden al mantenimiento del derecho y a la consiguiente protección del individuo, nacional o extranjero". (17)

El concepto de seguridad jurídica enfocándolo al orden inmobiliario registral se puede conceptualizar como: la garantía ofrecida por el Estado a través de una institución administrativa encargada de velar para que los actos jurídicos relativos a bienes inmuebles alcancen, toda su eficacia de conformidad con el orden jurídico establecido.

A través de la historia y en la mayoría de las civilizaciones se ha presentado la preocupación por establecer un régimen jurídico registral para ofrecer mayor certeza y seguridad en los actos jurídicos relativos a la propiedad inmobiliaria.

El Registro Público de la Propiedad, no es una institución reciente ya que en nuestro país se instituyó a fines del siglo pasado, transformándose con el tiempo y de acuerdo con las necesidades que se han ido presentando, hasta adquirir la organización y funcionamiento que tiene en la actualidad.

Los antecedentes más inmediatos del Registro Público de la Propiedad en México, datan del viejo derecho español, tales como: Las siete partidas, novísima recopilación y las cédulas reales, entre otros. En esos cuerpos de disposiciones, la hipoteca era considerada como un vicio, desmerecimiento o ficción de la cosa, cuyo ocultamiento de dicho gravamen era fuente inagotable de fraudes, razón por la cual la corona española instituyó los oficios de hipotecas; como podemos observar, el antecedente registral más inmediato al Registro Público de la Propiedad, como institución jurídica ordenada y sistematizada, lo encontramos en los oficios de hipotecas.

(17) De Pina, Rafael; Diccionario de Derecho, Edit. Porrúa, Décimo Cuarta Edición, Méx. 1988, pág. 436

Cabe destacar que los monarcas, con acentuada mentalidad mercantilista y en todo tiempo urgidos de numerario para solventar sus empresas militares creaban constantemente funciones públicas que eran puestas en subasta en cuanto al derecho para ejercerlas.

Los oficios de hipotecas, por razones naturales no podían pasar desapercibidos como una fuente de ingresos para la corona razón por lo cual se declaró que fueran de propiedad privada y por ende vendibles y renunciables.

Esta institución registral, surgió en franco apogeo en nuestro medio ya que consumada la independencia el 20 de Octubre de 1853, Antonio López de Santana siendo el presidente de la República Mexicana estableció en la Ley y arancel sobre el oficio de hipotecas, que esta fuera rematada en almoneda a favor del mejor postor.

Después de todo esto, había que esperar a que el México independiente, iniciara una reforma liberal para que tuviera a efecto la liquidación sistemática de un pensamiento y actuación caracterizada por una secuencia interminable de privilegios y castas instituidas por la explotación.

En el primer Código Civil de nuestro país el cual entro en vigor el 1o. de marzo de 1871, bajo el título de "Código Del Distrito Federal y territorio de Baja California." Se instituye un capítulo destinado al Registro Público de la Propiedad; en la exposición de motivos de este Código en la parte relativa al Registro Público de la Propiedad, se exponen las razones primordiales para haber legislado sobre dicha institución, al respecto manifiesta lo siguiente:

"Este sistema nuevo enteramente entre nosotros, ha sido adoptado por la comisión a fin de hacer seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes y demás condiciones pero la comisión ha creído que bastaba

establecer las bases principales dejando a los reglamentos administrativos toda la parte mecánica que debiendo sufrir todas las modificaciones que vaya dictando la experiencia, puede ser objeto de progresivas reformas, sin que tal vez no sea necesario en mucho tiempo tocar el Código."

De este modo, el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870, primero en su género dentro de la legislación mexicana, viene a proporcionar las bases legales, para el establecimiento de un oficio denominado Registro Público, estableciendo que dicho oficio se llevará a cabo en toda población donde haya tribunal de primera instancia.

Ya teniendo una idea clara de los orígenes del Registro Público y la importancia de este en la protección jurídica inmobiliaria a través de nuestra historia es importante establecer una definición de dicha institución; al respecto el maestro Guillermo Colín Sánchez opina lo siguiente:

"El Registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica." (18)

La publicidad mencionada es factible lograrla a través de la inscripción o anotación de los actos y contratos referentes al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, de modo tal que el público tenga acceso directo a la fuente de información que constituyen dichas inscripciones o anotaciones; con lo que, cualquier persona estará en condiciones de conocer el estado verdadero de la publicidad, con todos sus antecedentes, transmisión

(18) Colín Sánchez, Guillermo; El Procedimiento Registral, Edt. Porrúa; Tercera Edición, Méx. 1985 pág. 17

modificación, evitando así, hasta donde es posible, la comisión de fraudes o situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

"Es el Estado quien debe proveer lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: El Registro, institución que por medio de las inscripciones o de las anotaciones permite dar cuenta del Estado que guarda la propiedad y otros derechos reales". (19)

Por otra parte el esdirector del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal Licenciado Sergio Sandoval Hernández nos da su punto de vista:

"La finalidad del Registro Público de la Propiedad es la publicidad oficial, de la situación jurídica de los inmuebles. Bajo la formula de publicidad oficial, se trata de significar, que el Registro es un instrumento mediante el cual el Estado da a conocer o permite conocer a la comunidad la situación jurídica de los bienes inmuebles, tratando con ello de dar firmeza y seguridad al tráfico jurídico y de satisfacer los legítimos intereses generales que en ello existen. Como ya hemos expuesto anteriormente de relieve en virtud de la máxima *nemo in alium plus iura transferre potest quam ipse habet*, todo presunto adquirente de un bien inmueble, sería forzado, para que su adquisición fuera absolutamente segura, a obtener una absoluta certidumbre en punto a la existencia y legitimidad del derecho de su transmitente, lo que no dependerá sólo de este último, sino de toda la serie de anteriores transmisiones producidas entre los anteriores causantes de aquél. Al mismo tiempo será forzado a establecer con absoluta certidumbre que sobre el i

(19) Colín Sánchez, Guillermo; ob. cit. págs. 17-18

inmueble, cuyo dominio adquiere, no pesen otras cargas y gravámenes distintos de aquellos que el transmitente le ha confesado.

Algo similar le ocurría a quien concediera crédito con garantía real sobre un inmueble (crédito hipotecario). Se dificulta de una manera extraordinaria, se hace enormemente inseguro. Para pulir esta dificultad y dotar de seguridad al tráfico jurídico, el Estado asume la tarea de publicar la situación jurídica de los bienes inmuebles, protegiendo a quienes llevan a cabo sus transacciones confiando de buena fe en aquello que el Registro Público basta retener que, cuando decimos que el Registro tiene por objeto facilitar una publicidad oficial, queremos decir que es un instrumento a través del cual el Estado da a conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles." (20)

Otra opinión la tenemos del maestro y Notario del Distrito Federal, Licenciado Bernardo Pérez Fernández Del Castillo al decir lo siguiente:

"El proporcionar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles mediante la publicidad de la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dándole una apariencia jurídica de legitimidad y de fe pública a lo que aparece acentado y anotado en el Registro Público". (21)

Destaca que de no existir el Registro, no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendría que investigar sus antecedentes más remotos, para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, es decir se tendría que aplicar la llamada prueba del diablo.

(20) Sandoval Hernández, Sergio; Curso Introducción de Derecho Registral; Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C., págs.108-109

(21) Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo; Derecho Registral; Edt. Porrúa, Quinta Edición, Méx. 1995, pág. 65

3.1.1 LOS FINES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

En conclusión podemos establecer como principales fines del Registro Público de la Propiedad los siguientes:

- a).- Asegurar la propiedad inmueble, mediante la protección del tráfico inmobiliario; así como legitimación y protección de los titulares registrales.
- b).- Efectuar la publicidad, de los actos o contratos que versan sobre bienes inmuebles.
- c).- Participar en la regularización de la tenencia de la tierra, a través del procedimiento de inmatriculación administrativa.

En relación con este último punto cabe destacar que el Registro Público de la Propiedad juega un papel muy importante en la regularización de la tenencia de la tierra, ya que de conformidad con las reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Enero de 1988, esta importante institución a través de los procedimientos de inmatriculación administrativa incorpora al Registro Público todos aquellos inmuebles que no están registrados para que de esta forma sean susceptibles del tráfico jurídico inmobiliario.

3.2 LA COMPRAVENTA Y SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO

PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Como ya pudimos observar con anterioridad, el contrato de compraventa además de constituir una inagotable fuente de obligaciones en nuestra práctica social, representa uno de los actos jurídicos más comunes que se presentan al Registro Público para su inscripción.

La inscripción del contrato de compraventa de bienes inmuebles es potestativa ya que independientemente de su realización, éste surte todos sus efectos legales, siempre y cuando se reúnan todos los elementos de existencia y de validez de acuerdo con las leyes respectivas; pero es bien entendido que la inscripción de este acto jurídico permite al titular del derecho que de él amaina, tener la certidumbre de no ser desistuido de su propiedad por otra persona que se ostente con un mejor derecho sobre el bien, es decir que dicha inscripción surte efectos contra tercero.

En relación con lo anterior el artículo 2322 del Código Civil prevé: "La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código".

Resulta de ello, que la inscripción en el registro público produce el efecto de la oponibilidad del derecho inscrito contra terceros, pero ni otorga, ni resta validez al contrato, el cual si produce sus efectos entre los contratantes.

Por otra parte, debe tomarse en cuenta que los terceros a que alude la ley, no lo son limitadamente todos aquellos que no hayan figurado como parte contratante, sino quienes tengan adquirido algún derecho respecto al objeto materia del contrato, o que puedan deducir alguna acción, como consecuencia de derechos reales o embargos inscritos con anterioridad en el registro, otros terceros, como los acreedores personales del vendedor, no podrán invocar en su favor los mencionados artículos, porque para ellos surtirá todos sus efectos el contrato de compraventa, aún cuando no se haya procedido, tiene validez y el bien materia de la compraventa ha sido del patrimonio del deudor.

Esto último, frecuentemente origina confusiones en el ejercicio de la función registral, tal caso se da, cuando un acreedor personal registra un embargo

sobre un bien inscrito y esto se lleva a cabo con anterioridad a la venta de dicho bien.

Si adquiere el carácter de tercero, al realizarse la venta, no podría ser perturbado en el ejercicio de su derecho, teniendo el comprador que absolver el gravamen en la misma forma que si se tratara de un derecho real; pero en el caso de derechos reales inscritos, éstos substraen aún cuando se hayan constituido después de la venta no registrada del bien sobre el que se recaen y el comprador, tendrá que asumir las obligaciones del vendedor con respecto al bien adquirido.

En el caso contrario, es al inscripción de un embargo sin que aparezca previamente inscrito el bien embargado. Esto no puede darse en la práctica registral, toda vez que los embargos son simplemente objeto de anotación al margen de la inscripción principal; por otra parte, del reglamento se desprende que, sólo podrán inscribir los actos jurídicos que en cualquier forma afecten el uso, disfrute o disposición de aún propiedad, si ésta aparece inscrita.

LA ANOTACION DE LA FIANZA Y EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Otro caso de frecuentes controversias es el relativo a las fianzas, el Código Civil para el Distrito Federal en el título decimotercero relativo a la fianza, no impone la obligación de que ésta conste por escrito, ni menos que debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, se entiende que rige para ese contrato, el principio general de que la falta de registro, produce la inoponibilidad ante terceros; por otra parte, hasta antes de la reforma de 1979, la fracción XIII, del artículo 60, del Reglamento del Registro para el Distrito Federal, prevenía que se inscribirán en la sección segunda: "Las anotaciones relativas a fianzas judiciales y las cancelaciones de las mismas, las cuales se harán en la sección segunda, al margen de las inscripciones relativas a la sección primera."

Fuera del caso previsto en que necesariamente debe constituirse prenda o hipoteca para garantizar la recuperación de la fianza, ésta, en ningún caso engendra derechos reales, pues (y aquí la confusión) con frecuencia se pretende que la contrafianza constituya un derecho real a favor de la institución a fianzadora, por el hecho de que el contrafiador debe comprobar que es propietario de bienes raíces inscritos, en el registro de la propiedad y que dicha contrafianza se anotará al margen de la inscripción.

Lo expuesto por el artículo 3045 del Código Civil resuelve uno de los problemas a los que frecuentemente se enfrenta el calificador registral, cuando ha de juzgar de la procedencia o improcedencia de una inscripción de compraventa, estando el inmueble materia de la operación anotado, como consecuencia de aun fianza o contrafianza otorgada por el propietario.

Contrafianza otorgada por el propietario dicho artículo establece: "Salvo los casos en que la anotación cierre el Registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación".

Por otra parte si la compraventa se celebró con anterioridad a la anotación de la fianza y no se registro, procedería su registro a pesar de la anotación, dado que el bien no pudo haber sido afectado en garantía, habiendo salido del patrimonio del garante, y si fue responsabilidad de este último, lo cual no constituye una base legal para que el registrador niegue la inscripción del contrato de compraventa.

Este se confirma si se pone atención a lo previsto por el artículo 3013 del Código Civil para el Distrito Federal, relativo a la prelación y que, en lo conducente indica: "El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aún cuando la inscripción sea posterior

siempre que se de el aviso que previene el artículo 3016". Según esto, la ley admite implícitamente la inscripción de un derecho real con posterioridad a la fecha de una anotación, independientemente de que tenga, o no, preferencia, según que se haya ajustado o dejado de ajustar a lo dispuesto por el artículo 3016.

Examinemos ahora el caso en que la compraventa se ha celebrado después de la fecha de anotación de la fianza, al respecto el artículo 2854, del multicitado Código Civil para el Distrito Federal regula lo siguiente: "Si el factor enajena o grava los bienes raíces cuya inscripciones de propiedad están anotadas conforme a lo dispuesto en el artículo 2852, y de la operación resulta la ineficacia del fiador, aquélla se presumirá fraudulenta".

Un aspecto de gran relevancia de capítulo en estudio es el procedimiento de inscripción, ya que es propiamente la forma de materializar el registro del contrato de compraventa.

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA COMPRAVENTA

Podemos definir al procedimiento registral como el conjunto de actos, formas y formalidades de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

Los actos, formas y formalidades a que aludimos tienen su fuente inmediata en el Código Civil y la medata, en el reglamento correspondiente.

No obstante lo afirmado, tomando en cuenta la naturaleza de los actos civiles y mercantiles, debido al constante tráfico o movimiento de la propiedad y la infinidad de transacciones que el mundo de nuestros días impone, el Código Civil instituye el Registro Público de la Propiedad con el fin de que el Estado, a través de esa función, otorgue publicidad a todos aquellos actos que por mandato de la ley deben surtir efecto contra terceros.

Para hacer factible lo anterior, es ineludible observar las disposiciones legales a que están sujetos los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, para así alcanzar el efecto deseado, todo lo cual implica, a la vez, un ordenamiento sistemático, cuya fuente es la ley reglamentaria correspondiente, misma que de acuerdo con su objetivo y fines es complemento del derecho Civil.

En relación al tema el maestro Colín Sánchez opina: "El procedimiento del Registro Público de la Propiedad se instituye para proporcionar seguridad jurídica a los actos que han adquirido forma entre otros, a través de un instrumento público autorizado por el notario; esto significa que en la función registral, dicha seguridad se funda en la oportuna publicidad de ciertos actos y situaciones jurídicas, logrando con ello su perfeccionamiento y la consiguiente protección de los derechos inscritos frente a posibles derechos contradictorios, sustraídos a los efectos de dicha publicidad". (22)

Es importante, destacar que el procedimiento se manifiesta a través de una serie de fases o etapas unidas unas de otras que generan otras, es decir existe una concatenación de actos hasta llegar a lo que podemos denominar como periodo final.

(22) Colín Sánchez, Guillermo; ob. cit. pág. 76

Cabe señalar que atendiendo al sistema registral de que se trate, puede existir variación en orden al contenido y dinámica del procedimiento registral, no obstante, en términos generales en nuestro medio, el desenvolvimiento procedimental es como enseguida indicamos.

Al hablar de fases del procedimiento registral en general, el procedimiento registral cuenta con las siguientes fases o etapas:

- 1.- Presentación del documento.
- 2.- Calificación del documento.
- 3.- Inscripción.
- 4.- Autorización del documento.

Las señaladas fases del procedimiento registral, son las más importantes o destacadas, porque existen otras etapas de menor trascendencia y por ello nada más nos limitaremos a hacer mención de ellas sin estudiarlas con minuciosidad.

1.- PRESENTACION DEL DOCUMENTO: Antes de desarrollar el presente punto, y tomando en consideración que se relaciona con la presentación del documento, cabe señalar quienes son las personas facultadas para realizar dicha actividad al respecto el artículo 3018 del Código Civil nos da la respuesta al manifestar lo siguiente:

"La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de quedar registrados en tal fecha y bajo tal número."

De lo anterior se desprende que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, se realiza siempre a instancia de parte interesada y nunca de oficio. Este precepto contiene uno de los principios registrales, conocido como principio de rogación que significa a instancia de parte. El registrador no puede actuar de oficio no obstante lo preceptuado por el Código Civil en el artículo antes citado, en la práctica es el portador del documento, quien al presentarlo, propiamente esta solicitado la inscripción. La realidad nos muestra que no son siempre los notarios o los interesados (entiéndase éstos como los que comparecen en el acto) quienes se encargan de diligenciar el negocio jurídico que precisa de inscripción, sino también los gestores u otros terceros encargados de dichos trámites.

Por otra parte podemos observar que no es requisito indispensable para el inicio del procedimiento registral, que sea directamente el interesado o el beneficiario de la inscripción, quien comparece a solicitario, o bien que acredite la personalidad con la cual aparece.

Entrando en materia respecto a esta primera etapa del procedimiento registral, podemos decir que la presentación del documento es el acto procesal por medio del cual se hace entrega del título o documento inscribible al área de oficialía de partes, para ser registrado en su oportunidad; al respecto el artículo 32 del Reglamento del Registro Público dispone: "El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, dabiendo anumerarla y sellarla para los efectos del artículo 18 de este Reglamento."

Como se menciona en este artículo, el documento que se ingresa al registro para su inscripción se le anezará la solicitud de entrada y trámite y en ésta

se acreditará (por medio del sello respectivo de la caja de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal), haber cubierto los derechos correspondientes para que a su vez el registro del documento siga su secuela procedimental.

En relación con el artículo 18, del mismo Reglamento señala que la solicitud de entrada y trámite tendrá un doble objeto, servir como instrumento para dar los efectos probatorios, en orden a la prestación de los documentos presentados y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento.

La solicitud deberá contener los siguientes datos:

- a).- Nombre del solicitante;
- b).- Ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la documentación o razón social de la persona moral de que se trate;
- c).- Naturaleza del acto, y
- d).- Observaciones.

Al ingresar la solicitud se le irán agregando los siguientes datos:

- 1.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo;
- 2.- La fecha y hora de presentación;
- 3.- Área a la que se turne el documento;

4.- Nombre del registrador, fecha de calificación del documento, y si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio.

5.- Observaciones.

2.- LA CALIFICACION DEL DOCUMENTO: Esta etapa del procedimiento registral se inicia a partir del momento en que los documentos son sometidos al examen del registrador responsable de su inscripción y concluye con el dictamen correspondiente. Es por lo tanto un acto justamente considerado de "Control Jurídico", para determinar la procedencia o improcedencia de la inscripción.

Ahora bien, estas atribuciones de revelación que tiene el registrador para determinar si se inscribe o no el título se encuentra reguladas por el artículo 14 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal que para tal efecto dispone:

"Son atribuciones de los registradores:

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

II.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;

III.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV.- Ordenar bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

En nuestro concepto, esta etapa es la de mayor importancia conferida por el Estado al registrador de dar curso a la solicitud de inscripción de un documento, o denegarla; etimológicamente, calificar (del latín *cuilificare*) significa literalmente, "Cual hacer", o en otras palabras "Que hacer", como proceder ante una situación determinada. Ahora bien, siendo el Registro una institución de derecho, la calificación registral define cual es el hacer o el que hacer del registrador.

El fundamento legal de la calificación del documento a inscribir, se encuentra regulado por el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal ya que en su artículo 36 contiene lo siguiente:

"Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del

Código Civil y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumpliere con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el salario como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta se remitirán al Archivo General del Departamento.*

Como se desprende de este artículo, desde el momento en que el registrador le es turnado un documento para su calificación el Reglamento, del Registro Público le concede un término de cinco días, para que en dicho término determine la procedencia o improcedencia de la inscripción de un documento (en la práctica es una utopía que en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, el registrador califique un documento en ese plazo) para lo cual debe atender los siguientes aspectos:

a).- Tiene que cerciorarse de que el contrato se haya hecho constar en alguno de los documentos registrables que establece el artículo 3005 del Código Civil, que al respecto dispone:

***Artículo 3005.- Sólo se registrarán:**

1.- Los testimonios de escritura o actas notariales auténticos u otros documentos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que esta forma fueren válidos con arreglo a la ley siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo."

En cuanto al contrato de compraventa de bienes inmuebles ya que es el contrato en estudio, mencionamos con anterioridad que en la actualidad la manera en que alcanza su validez, es a través de un instrumento notarial, por lo tanto para que su calificación sea procedente, el registrador corroborará que dicho contrato se haya otorgado en Escritura Pública, o bien en contrato privado en el cual intervenga el INFONAVIT o el Departamento del Distrito Federal en aquéllos programas de regularización de la tenencia de la tierra, tal como lo previene el artículo 2317 del Código CMI.

b).- El registrador debe cuantificar los derechos de registro y confirmar que el solicitante los haya pagado correctamente.

c).- Debe de cotejar la compatibilidad del documento a registrar con sus antecedentes registrales; así como que dicho instrumento lleve agregados todos los documentos del apéndice, tales como: certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, avalúo bancario, boletas prediales y de agua; y sobre todo que se acredite que se cubrieron los impuestos respectivos tales como el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y el impuesto sobre la renta cuando éste sí se cause.

De esta forma si después de la calificación minuciosa que haya realizado, el registrador, determina que el contrato reunió todos los requisitos legales ordenará que se haga la inscripción en el folio real respectivo.

Pero, si después de calificar el título a inscribir, se cerciora de que no se reunieron todos los requisitos exigibles o se presenta alguna circunstancia de suspensión o denegación del documento, que señala el artículo 3021 del Código Civil, que al respecto dispone:

"Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación la que suspenderá o denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no es de los que deben inscribirse o anotarse;

II.- Cuando el documento no revista las formas extrínsecas que establezca la ley;

III.- Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV.- Cuando el contenido del documento sea contrario a las leyes prohibitivas o de interés público;

V.- Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro;

VI.- Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real o cuando no se fije la cantidad máxima que garanticen un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada; y

VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llenar el documento de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables.

Cuando opera la denegación o suspensión del registro del título a inscribir por haber incurrido en alguna de las circunstancias relacionadas en el artículo 3021 antes mencionado, el registrador turnará el documento al área jurídica, para que en un término de diez días hábiles que correrán a partir de que el interesado sea notificado a través de la Gaceta (boletín) del Registro Público de la propiedad. Si durante ese término el particular no se presenta a realizar la aclaración del documento respectivo, este, será remitido al área de oficialía de partes para que previo el pago de los derechos correspondientes el interesado o solicitante lo recoja con el carácter de salida sin registro.

De lo contrario si el solicitante no se encuentra de acuerdo con la calificación del documento que haya realizado el registrador y dicha calificación es confirmada por área jurídica, el interesado podrá interponer el recurso de inconformidad, que se sustancia ante el Director de la Institución, tal como lo disponen los artículos 115 y 116 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que al respecto dispone:

"Artículo 115.- Si el área jurídica confirma la resolución suspensiva o denefatoria del registrador y el interesado manifiesta su inconformidad, el servidor público que conozca del asunto, dará entrada al recurso de inconformidad que se sustanciará ante el Director General en la forma y términos previstos por el

artículo siguiente y ordenará, instancia del recurrente, que se practique la anotación preventiva a que se refiere el artículo 3043 fracción V del Código Civil, todo lo cual se publicará en la sección de la Gaceta, relativa al boletín registral."

"Artículo 116.- El Director General conocerá del recurso, que puede ser interpuesto en forma verbal de inmediato o por escrito en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la publicación a que se refiere el artículo anterior. El Director General resolverá el recurso dando por terminada la instancia."

Cabe señalar que si del recurso que haya interpuesto el interesado se resuelve confirmado la calificación del registrador y del área jurídica, el recurrente tendrá la opción de demandar lo que a su derecho convenga ante el Tribunal contencioso Administrativo del Distrito Federal, ante un negativo de éste tendrá el juicio de amparo como última instancia.

3.- LA INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO: En esta etapa es en donde se cumple, propiamente hablando con la esencia del acto registral. Con la inscripción del documento en el folio real que le corresponde, culminado prácticamente con la función registral, como con la sentencia ejecutoria culmina el juicio.

Tomando en cuenta la naturaleza, objeto y fines de la institución del Registro Público de la Propiedad, la fase de ejecución recaería sobre la inscripción, anotación o cancelación que se efectúa de los documentos para su registro.

En general, el documento o solicitud y que se calificó, lo indicado es ejecutar a través de un acto concreto, lo procedente en relación con lo solicitado, más para este fin, será necesario tomar en cuenta el resultado de la mencionada calificación; en tal virtud, si procede inscribir el documento, la manera y forma de

llevar a cabo el acto de inscripción no será uniforme, porque habrá necesidad de atender a la naturaleza del acto, de sus elementos de validez, y de su constitución, para así de esa manera proceder a inscribirlo.

Por otra parte, no es usual que la inscripción se lleve a cabo de una manera literal; es decir, transcribiendo al pie de la letra el contenido de los documentos. Por economía, tanto de tiempo como de folios y espacio para contenerlos, las inscripciones se practican, extractando aquellos datos esenciales que configuran y dan validez al acto que los motiva.

En relación con el contrato de compraventa la inscripción debe de contener los siguientes datos:

- a).- Número de escritura, fecha y notario ante el cual se haya celebrado la operación;
- b).- Nombres completos de los contratantes tanto del comprador como del vendedor;
- c).- El precio de la operación;
- d).- Generales de los contratantes, y
- e).- Fecha de la inscripción,
- f).- Nombre del registrador que haya realizado la inscripción un modelo de inscripción de un contrato de compraventa sería el siguiente:

4.- AUTORIZACION DEL DOCUMENTO: Una vez que la operación quedó inscrita en el folio real; al pie del testimonio se le asientan los datos referentes de donde quedó inscrito, es decir, el número de folio real, así como los derechos que se cubrieron para su registro y la fecha en que se inscribe el acto, dicha leyenda tiene que estar autorizada por el Director General y por el registrador asentándole además el sello de Registro Público; al respecto el artículo 50 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece:

"Acto seguido al de la práctica de un asiento, se anotará al calce del documento que lo motivo, el número ordinario del folio correspondiente y la parte del mismo en que el asiento se hay efectuado, así como la fecha éste último y el número que le corresponda según su clase.

La nota correspondiente será firmada por el registrador y se le imprimirá el sello del Registro."

Posteriormente y por último el documento es enviado al área de oficina de partes, en donde le es entregado el documento al interesado, culminado con ello el procedimiento registral del contrato de compraventa.

2.3 LOS EFECTOS DECLARATIVOS DE LA COMPRAVENTA

EN EL REGISTRO PUBLICO

Ya se comentó en capítulos anteriores que el contrato de compraventa en nuestra legislación es de carácter consensual, por lo tanto su

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad es potestativo, ya que única y exclusivamente para que surta efectos contra terceros; con esto queremos decir que los efectos del contrato de compraventa de bienes inmuebles al ser inscrito, son de carácter declarativo, a diferencia de otros países o sistemas registrales que suelen ser de carácter constitutivo; para entender mejor esto, es menester hacer referencia de los diferentes sistemas registrales existentes:

Por lo que se refiere a los efectos de inscripción se pueden señalar tres sistemas a saber: el sustantivo, el constitutivo y el declarativo.

En el **SUSTANTIVO** se adquiere la propiedad por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o sea, es el elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles. Este sistema tiene sus raíces en las costumbres feudales inglesas, partiendo del principio de que todo inmueble era propiedad de la corona y sólo se consideraba propietario al que aparecía en el Libro-Registro. También se le conoce con el nombre de "Acta Torrens", debido al diputado por Adelaide, Sir Robert Richard Torrens, quien presentó un proyecto de ley, sancionado el 17 de enero de 1858, que estuvo vigente en Australia y en otras colonias inglesas.

En el **CONSTITUTIVO** el derecho nace con el contrato o el acto jurídico y para su perfección es necesaria la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esta inscripción no es potestativa sino obligatoria, es una especie de traditio. Este sistema fue seguido a principios de éste siglo por los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo. Así mismo se caracteriza por:

a).- Conservar la idea del título y el modo, o sea, que existe por un lado la causa de la adquisición que se da en el contrato, y por otro la forma de transmisión que se realiza por medio de la inscripción en el Registro Público;

b).- La existencia de una gran semejanza, casi una identidad entre el catastro y registro, lo que permite mayor exactitud en la descripción de la finca dentro del folio real.

Por último en el sistema **DECLARATIVO** (adoptado por nuestra legislación) la transmisión de la Propiedad se verifica por mero efecto del contrato sin necesidad de traditio, es decir, de la transmisión de la cosa ni de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Esto es, en virtud de que nuestra legislación es consensualista, sólo se inscribe si se desea que el contrato surta efectos contra terceros.

Este sistema fue adoptado por nuestra legislación desde el Código CNL de 1870 hasta el actual, que en su artículo 3008 establece:

"La inscripción de los actos contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos."

Por su parte la Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia definida resolvió:

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho. (*)

(*) S.J.F. Apéndice 1917-1965, Tesis De Ejecutorias, cuarta parte, Tercera Sala, pág 723

3.4 ANALISIS JURIDICO DEL ARTICULO 2321 DEL CODIGO CIVIL

Con anterioridad se pudo observar que la compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Federal, podrá otorgarse excepcionalmente en contrato privado, siempre y cuando concurren determinadas circunstancias y casi por regla general deberá otorgarse en escritura pública, de conformidad con lo establecido en los artículos 2317 y 2320 respectivamente del Código Civil.

En relación al artículo 2321 que nos ocupa, podemos decir que en este artículo se regula una forma de otorgarse el contrato de compraventa de bienes inmuebles con una gran peculiaridad, y que si se pudiera dar en la práctica resultaría de grandes beneficios, para los particulares que lo solicitarán ya que regula una institución jurídica de gran interés social que simplifica y economiza en gran medida la forma de adquisición de un bien inmueble.

Para un mejor entendimiento del gran contenido jurídico e importancia social que tiene dicho precepto legal a continuación lo transcribiremos y con posterioridad haremos un análisis minucioso de su estructura, haciendo hincapié en las omisiones o lagunas que tuvo el legislador, así como las posibles reformas que contribuyan a una mejor aplicación en la práctica registral.

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

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

Como podemos observar, en este artículo se establece una singular forma de otorgarse el contrato de compraventa de bienes inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad, siempre y cuando se presenten las siguientes circunstancias:

- a) Que el inmueble ya se encuentre inscrito en favor del vendedor;
 - b) Que el valor del inmueble no exceda de 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal;
 - c) Que la venta sea al contado; y
 - d) Que se encuentren cubiertos los impuestos que se generan por la celebración del contrato
- a) En relación a que el inmueble se encuentre inscrito a favor del vendedor, podemos decir que es un requisito muy indispensable inclusive cuando es celebrado el contrato de compraventa en escritura pública, por que de ésta forma se determinan la situación jurídica-registral que presenta dicho bien, de otra manera se estaría arriesgando a que el inmueble presentara algún gravámen que perjudicaría la adquisición del comprador. Es menester hacer hincapié del papel tan importante que juega el Registro Público de la Propiedad como depositivo en el tráfico jurídico inmobiliario.

b) Por lo que se refiere a que se deben de cubrir los impuestos respectivos que se generen por motivo de la venta; diremos que se causan dos tipos: El impuesto sobre la renta y el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles; el primero es un impuesto de carácter federal regulado por la Ley del impuesto sobre la renta, dicho impuesto debe cubrirlo el vendedor; el segundo es un impuesto de carácter local, regulado por el Código Financiero del Distrito Federal, este impuesto debe de ser pagado por el comprador por concepto de la adquisición del inmueble objeto de la compraventa.

Por otro lado, el segundo párrafo del artículo en comento, regula la manera de hacerse constar la compraventa, exige que el acto sea ratificado ante el registrador quien, además se cerciorará de la identidad de las partes, cabe señalar que dicha facultad no se encuentra expresamente regulada dentro de las atribuciones que tiene el registrador, previstas en el reglamento del Registro Público, por eso decimos que es una forma muy peculiar de otorgarse la compraventa y que el reglamento necesita algunas adiciones en el cual se contemplen dichas facultades.

Por último destaca el precepto legal en estudio que, previa comprobación de los impuestos que se causen, el registrador hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador; esta última parte del artículo tiene gran trascendencia por que el inmueble queda protegido ante cualquier tercero que ostente con un mejor derecho del mismo.

A manera de conclusión podemos destacar las siguientes observaciones:

1.- En virtud de que el valor del inmueble que se requiere para celebrar el contrato de compraventa para darle este tipo de forma, no se ajusta al

valor que tienen en la actualidad, esta noble disposición legal no tiene práctica en la actualidad. (24)

2.- Queda la duda respecto a cual va a ser el título de propiedad del adquirente, ya que el ordenamiento legal en estudio establece que la compraventa podrá hacerse constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador debe expedir al vendedor; actualmente en el Registro Público no se conoce algún formato que tenga o reúna dichas características, es decir, no existe un documento que haga las veces de certificado de inscripción y de contrato de compraventa, por lo cual existe la necesidad de implementar un documento que reúna tales requisitos para que a su vez sirva de título de propiedad para el comprador.

3.- En cuanto al procedimiento para celebrar la operación, el artículo en estudio es muy ambiguo ya que no distingue expresamente el procedimiento a seguir en tal virtud pensamos que se tiene que otorgar el procedimiento registral que para toda inscripción se realiza, es decir, primero que nada se tendrían que pagar los derechos respectivos, los cuales tendrían que regularse en el Código financiero del Distrito Federal ya que actualmente no son contemplados en el Código en referencia; posteriormente sería ingresado el documento, para tal efecto pensamos que tendría que ser una solicitud en la cual se iniciara la petición de este tipo de servicio, acto después la solicitud tendría que ser distribuida al área de registradores para que en un término de cinco días hábiles se calificara el documento y se determinara la procedencia o improcedencia de la solicitud, después de ello se citarían a las partes para la firma del contrato, así como la ratificación de la voluntad para la celebración del contrato de compraventa ante el registrador.

(24) cfr. Sánchez Medel, Ramón; ob. cit. pág. 122

CAPITULO CUARTO

4.1 LA CUANTIA DE LA COMPRAVENTA ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Al referirnos a la cuantía de la compraventa celebrada ante esta importante y trascendental institución como lo es el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, pretendemos hablar de una manera minuciosa respecto al valor de los inmuebles que exige el Código Civil en su artículo 2321, para que la compraventa pueda celebrarse de esta singular forma, como ya se mencionó con anterioridad, dicho precepto legal regula que el valor de los inmuebles no deberá ser mayor a la cantidad que resulte de 365 veces el salario mínimo diario general vigente, al momento de celebrarse la operación, no lo establece el precepto legal pero pensamos que el valor será determinado de conformidad con el avalúo que realice un perito valuator autorizado para ello.

El estudio del valor del inmueble como elemento importante para llevar a cabo este tipo de compraventas, debemos de estudiarlo desde dos puntos de vista:

1.- Desde un punto de vista social.

2.- Desde un punto de vista legal.

1.- Desde un punto de vista social: No cabe duda que el cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación, y el Derecho no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que nuestra sociedad experimenta, por eso tenemos la firme

convicción de que, el artículo 2321 del Código CMI debe de reformarse considerando que, en la época en que se dispuso del ordenamiento legal, la sociedad vivía circunstancias económicas totalmente diferentes a las que se viven en la actualidad, y como es obvio la cantidad equivalente a 365 veces el salario mínimo no representa el valor real que aún el bien inmueble más barato de Distrito Federal pudiera tener hoy en día.

Es evidente que el artículo en estudio, en su esencia contiene un gran interés social y que cuando el legislador pensó en regular dicha disposición jurídica, lo hizo en aras a que la gente de bajos recursos económicos, se pudiera beneficiar por la nobleza de ordenamiento legal, pretendiendo que se ahorraran los altos costos que se originan, por la adquisición de un inmueble ante notario público mediante la escrituración respectiva.

Son altos los costos para la realización de una escritura de compraventa ya que, el notario hace un presupuesto a las personas que solicitan sus servicios, de la siguiente forma:

a).- IMPUESTOS:

- * Impuesto sobre la renta
- * Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles

b).- DERECHOS:

- * En la tramitación del certificado de gravámenes
- * Certificación no adeudo de agua y predial

* Derechos por la inscripción del testimonio de la escritura

c).- GASTOS:

* Gastos por la gestoría de todos los trámites anteriores (inciso a)

* Gastos por la obtención del avalúo bancario que servirá para determinar el cálculo de los impuestos, derechos, así como los honorarios del notario

d).- HONORARIOS DEL NOTARIO:

* Los honorarios del notario se encuentran previstos en el arancel respectivo, que expide el Departamento del Distrito Federal, para el cobro de los diferentes servicios que prestan dichos federatarios públicos.

Ahora bien, si tuviere aplicabilidad en la práctica la compraventa de bienes inmuebles ante el registrador; las erogaciones que resultarían serían única y exclusivamente las siguientes:

a).- IMPUESTOS:

* Impuesto sobre la renta

* Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles

b).- DERECHOS:

* Del certificado de inscripción del inmueble objeto de la venta

c).- GASTOS:

* Del avalúo bancario para acreditar que el inmueble no rebasa la cantidad que la ley exige, para poder otorgarse en esta forma.

Como podemos observar existe una gran diferencia entre uno y otro presupuesto, por eso estamos convencidos que si se llevará a la práctica tan importante disposición. brindaría grandes beneficios, sobre todo de carácter económico a las personas que pretendieran comprar un inmueble que se encontrara en la hipótesis legal que ordena el artículo 2321 del Código Civil.

Como ya estudiamos anteriormente, el artículo en estudio no se lleva a la práctica por que entre otras razones, no existe en la actualidad un inmueble en el Distrito Federal que tenga como valor comercial de acuerdo con el avalúo bancario la cantidad de 365 veces el salario mínimo; por ello consideramos en la necesidad de que la cuantía del inmueble objeto de esta forma de adquisición se aumente a 3650 veces el salario mínimo, ésta sería una cantidad que se acerca más a la realidad actual, respecto al valor comercial de un inmueble en el Distrito Federal que tenga el carácter de interés social.

Es de advertirse, que es el valor del inmueble lo que se toma en consideración para que el bien se contemple como de interés social, al respecto la Ley Federal de la Vivienda en su artículo tercero párrafo segundo establece que se debe de entender por inmueble de interés social, dicho artículo dispone:

"Para todos los efectos legales, se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término e su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general vigente al año, vigente en la zona de que se trate."

De esta manera, es menester hacer hincapié en la necesidad que existe de reformar el artículo 2321 del Código Civil, sobre todo en lo relacionado con la cuantía del valor de los inmuebles del Distrito Federal, considerando que esta deberá ser de 3650 veces del salario mínimo como lo establece la Ley Federal de la Vivienda antes citada, y con ello llevar a su aplicación total este importante precepto legal.

Tal necesidad es imperante ya que en la actualidad nuestra sociedad ha sido sacudida por momentos difíciles de crisis económica, en virtud de lo cual el valor de los inmuebles han sido deparados estratosféricamente, sin embargo los salarios aunque se ven aumentados año con año, dicho aumento no es suficiente para tener una capacidad adquisitiva, frustrándose de esta forma la posibilidad de gozar de una vivienda digna y decorosa, como lo estatuye nuestra carta magna.

4.2 EL CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN COMO TÍTULO DE PROPIEDAD

El título de propiedad, como documento mediante el cual se acredita la legítima titularidad de un derecho resulta ser uno de los elementos primordiales en cual cualquier contrato de compraventa de bienes inmuebles, ya quedó establecido con anterioridad que en la compraventa de un bien raíz ante el registrador, en el artículo 2321 del Código Civil la Ley regula una singular forma de adquisición, pero a la vez creemos que el legislador dejó atento algunas dudas respecto al documento que servirá como título de propiedad en ese tipo de actos traslativos de dominio.

Nuestra finalidad en relación con el problema expuesto, es establecer los inconvenientes y dudas de la disposición legal que lo regula, así como ofrecer un proyecto del documento o formato que serviría como título de propiedad, que legitime a la persona como propietario en este tipo de operaciones; para ello haremos mención lo que establece el artículo en estudio en relación con el certificado de inscripción:

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

Como podemos observar en el artículo anterior, se menciona que la compraventa se hará constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador expide al vendedor; nos surge la duda si el certificado de inscripción podrá ser el título de propiedad de este acto ya que, si bien es cierto que se establece que la compraventa se hará constar por escrito en el certificado de inscripción, también es cierto que no se menciona expresamente que dicho certificado será registrado en el folio real respectivo, a hora bien si se expresara, nos encontraríamos ante una contradicción legal, ya que, si dicho certificado fue expedido pro el registrador tiene el carácter de documento público y no se encontraría dentro de los supuestos que señala el artículo 3005 del Código Civil, como documento registrable, al respecto dispone:

"Artículo 3005.- Sólo se registrarán:

i.- Los documentos de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello de respectivo."

Además de que no es el certificado de inscripción un documento registrable, de conformidad con el artículo antes relacionado, en el Registro Público de la Propiedad no existe un documento que tenga dichas características; es decir que sirva certificado de inscripción y contrato de compraventa a la vez.

Por esta razón consideramos que el certificado de inscripción al cual alude el ordenamiento en estudio debe tener las siguientes características:

FORMATO DE CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN PARA EL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE QUE A CONTINUACION SE INDICA DE ACUERDO CON LO DISPUESTO POR EL ART. 2321 DEL CODIGO CIVIL.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE: _____

PROPIETARIO: _____

ANTECEDENTES REGISTRALES:

a) FOLIO REAL No. _____

b) Secc. _____ Tomo _____ Vol _____ Foja _____ Pds _____

VALOR DEL INMUEBLE SEGUN AVALUO NUMERO _____ DE
FECHA _____ EXPEDIDO POR

PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA SI () NO ()

PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

SI () NO ()

DECLARACIONES:

DECLARA LA PARTE VENDEDORA:

**A).- ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE SUS CONTRIBUCIONES
PEDIALES Y POR SERVICIOS DE AGUA**

**B).- QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA COMPRAVENTA SE ENCUENTRA
LIBRE DE TODO GRAVAMEN**

**C).- QUE EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA SUJETO A CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO ALGUNO.**

C L A U S U L A S

PRIMERA:

EL (LA) SEÑOR (A) _____

VENDE A EL (LA) SEÑOR (A) _____

QUIEN COMPRA EL INMUEBLE _____

**CUYA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUEDARON RELACIONADAS
EN EL ANTECEDENTE PRIMERO DE ESTE INSTRUMENTO QUE SE
REPRODUCEN COMO SI A LA LETRA SE INSERTASEN.**

SEGUNDA:

EL PRECIO DE LA VENTA ES DE _____

**LA PARTE COMPRADORA DECLARA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD,
LLAMARSE _____ SER ORIGINARIA _____**

LUGAR DONDE NACIO EL DIA _____

SER SU ESTADO CIVIL _____ TENER SU DOMICILIO EN _____

DEDICARSE AL _____, LAS PARTES ESTANDO
DE ACUERDO CON EL CONTRATO Y EN PRESENCIA DEL C. REGISTRADOR
_____ LO FIRMA EL DIA _____

COMPRADOR

VENDEDOR

REGISTRADOR

4.3 EL PROCEDIMIENTO DE LA COMPRAVENTA ANTE EL REGISTRO

PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Al hablar del procedimiento de la compraventa ante el Registro Público de la Propiedad, nos referimos al procedimiento administrativo en virtud del cual se otorga el contrato de compraventa de bienes inmuebles ante el registrador de la propiedad inmobiliaria, quien se cerciorará de que se reúnen todas las formalidades que para tal efecto requiere la ley. (artículo 2321 del Código Civil).

El propósito que perseguimos en el presente tema a desarrollar es dejar precisadas las diferentes fases o etapas que se tienen que agotar en la secuencia procedimental en este tipo de compraventas, ya que el artículo no prevé el procedimiento que se debe de seguir con todas sus formalidades. Desde el momento de la presentación de la solicitud, hasta llegar a cabo la realización de la inscripción del acto jurídico objeto del procedimiento.

Por lo tanto para un mejor entendimiento sobre el tema en estudio, haremos mención de algunos conceptos respecto a que se debe entender por procedimiento administrativo al respecto el maestro Andrés Serra Rojas opina: "El procedimiento administrativo está constituido por un conjunto de trámites y formalidades ordenados y metodizados en las leyes administrativas que determinan los requisitos previos que se preceden el acto administrativo, como su antecedente y fundamento, los cuales son necesarios para su perfeccionamiento y condicionan su validez, al mismo tiempo que para la realización de un fin." (25)

Para el doctrinario español Jesús González Pérez simplifica el concepto diciendo que: "El procedimiento administrativo será, por tanto, el procedimiento de la fusión." (26)

Es evidente que este tipo de procedimiento tiene que agotar algunas etapas que se sustancian en el procedimiento registral ordinario, es decir aquél que se lleva a cabo para la inscripción de cualquier otro acto jurídico registrable, pero es de mencionar que dicho procedimiento tiene una peculiaridad o circunstancia que lo hace totalmente diferente al ordinario y ésta consiste, que mientras en el procedimiento ordinario el acto jurídico a registrar se perfecciona con anterioridad a la instancia de dicha secuela procedimental; el procedimiento que nos ocupa sirve precisamente para darle forma y perfeccionar el acto jurídico celebrado entre las partes que a su vez terminará con su inscripción en su antecedente registral correspondiente.

(25) Serra Rojas, Andrés; Derecho Administrativo; Edt. Porrúa, Octava Edición; Méx. 1988; pág. 273

(26) González Pérez, Jesús; Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo; Edt. Madrid, España 1977; pág. 69

De esta manera podemos decir que el procedimiento de la compraventa ante el Registro Público de la Propiedad se integra de las siguientes etapas:

- 1).- PRESENTACION DE LA SOLICITUD.
- 2).- CALIFICACION DEL CONTRATO A OTORGAR.
- 3).-COMPARECENCIA DE LAS PARTES PARA LA RATIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.
- 4).- INSCRIPCION DEL ACTO JURIDICO.
- 5).- AUTORIZACION Y ENTREGA DEL TITULO DE PROPIEDAD.

1).- PRESENTACION DE LA SOLICITUD: Podemos definir esta etapa como el acto a través del cual el particular interesado conforme al derecho que le otorga la ley, presenta previo el pago de los derechos ante el área de oficina de partes, la solicitud de entrada y trámite la cual llevará agregados los documentos respectivos objetos de la operación, ejercitando de esta forma la instancia del servicio registral.

Se desprende de nuestra definición que previamente a la presentación de la solicitud al Registro Público de la Propiedad, se deben de cubrir los derechos correspondientes para la realización del servicio registral solicitado; a este respecto consideramos que se debe hacer una debida regulación en el Código Financiero del Distrito Federal, ya que esta no existe:

Es menester que para el otorgamiento del contrato de compraventa de esta naturaleza, se debe de regular una tarifa mínima tomando en consideración que dicha operación es un acto de interés social.

Por lo que respecto a los documentos que deben de ir agregados a la solicitud de entrada y trámite, estos son:

a).- El certificado de inscripción, el cual hará las veces de título de propiedad en virtud de que en él consta el contrato de compraventa;

b).- Avalúo, ya que a través de este se determinará el valor del inmueble, acreditando con ello la procedencia de este tipo de compraventa;

c).- La constancia de que ya se cubrieron los impuestos que genere la operación.

El ingreso de la solicitud con los requisitos antes señalados se presentará en el área de oficina de partes, en donde se le asentará la fecha, hora y número de entrada la que le corresponde. Una vez presentados los documentos el área de oficina de partes enviará en el transcurso del siguiente día los documentos al área de registradores correspondiente, para que éstos realicen un estudio integral de los documentos.

2).- CALIFICACION DEL CONTRATO: Tratando de proporcionar una definición de esta fase, podemos decir, que es el acto en virtud del cual el registrador realiza un estudio minucioso e integral de los documentos objetos del procedimiento, mediante el cual se cerciorará que se haya cumplido con los requisitos exigidos por la ley, y de esta forma determinar la procedencia o improcedencia del otorgamiento del contrato de compraventa así como de la

Inscripción del mismo.

Una vez que le fueron turnados los documentos al registrador, calificará bajo su responsabilidad la procedencia del contrato de compraventa del bien inmueble materia de la solicitud, con ello queremos decir que dicho servidor público determinará que se haya cumplido con lo siguiente:

1.- Que el valor comercial del bien inmueble objeto de la compraventa no excede de 3650 veces el salario mínimo General Vigente Diario del Distrito Federal; para poder ser materia de compraventa con esta modalidad;

2.- Que el contrato de compraventa sea al contado;

3.- Que el bien inmueble se encuentre inscrito a favor del vendedor;

4.- Que se hayan cubierto los impuestos correspondientes del acto traslativo de dominio;

5.- Además de todos aquellos requisitos de validez y de existencia que exige la ley para el contrato de compraventa en cualquiera de sus modalidades.

Si el registrador detecta la falta de uno o más requisitos lo publicará en la Gaceta del Registro Público de la Propiedad, para que la aclaración este a disposición de los interesados, los que contarán con un término de diez días hábiles contados a partir de su publicación para que sea aclarada la irregularidad; ahora bien, si el documento no es subsanado en el término señalado el documento se enviará al área de oficialía de partes, que en su carácter de salida sin registro sea devuelto a los interesados.

Por otra parte, si el documento reúne todos los requisitos exigidos por la ley y los otorgantes son susceptibles de contratar, en un plazo de cinco días

hábiles serán citados por el registrador a través del boletín, para que ratifiquen su deseo de celebrar la operación.

3).- COMPARECENCIA DE LAS PARTES PARA RATIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA: En relación con esta etapa, podemos decir que consiste en la concurrencia de las partes otorgantes ante el registrador para que externen su consentimiento o voluntad de una manera libre y espontánea de querer otorgar el contrato de compraventa mediante esta modalidad.

La comparecencia de las partes ante el registrador para ratificar su deseo de contratar, es una de las etapas más importantes del procedimiento tomando en consideración que en este momento se lleva a cabo el perfeccionado del contrato ante la presencia del servidor público, que es el representante de la fe pública registral.

Esta etapa se desarrolla de la siguiente manera:

Primero que nada el registrador tal como lo dispone la ley deberá de cerciorarse de la identidad de las partes, las que se identificaran acreditando que son las personas que, suscribieron el contrato que pretenden ratificar.

Posteriormente manifestará a las partes la situación jurídica registral que guarda el inmueble, es decir expondrá si dicho inmueble tiene o no gravámenes, confirmará si el vendedor es o no el titular registral.

la venta o se garantice este, para cubrir el requisito de que la venta debe ser al contado.

Por último el registrador leerá el contenido del contrato, haciendo hincapié en los alcances jurídicos del mismo; una vez aceptado por las partes dicho contrato será firmado por duplicado, un ejemplar se quedará en el Registro Público y el otro se le entregará al comprador para acreditar su legítima propiedad.

4).- INSCRIPCIÓN DEL ACTO JURÍDICO: Esta etapa la podemos definir como el acto en virtud del cual se materializa el asiento registral del acto jurídico celebrado por las partes, para que surta efecto contra terceros, estendiéndose de esta manera la publicidad registral.

Como lo señalamos en la definición, en esta etapa del procedimiento es donde propiamente se justifica la función y fines que persigue el Registro Público de la Propiedad, a través del principio de publicidad registral.

El asiento registral se realizará en un término no mayor de tres días hábiles contados a partir de la fecha de firma del contrato. La inscripción se realizará en el apartado de inscripciones del folio real que le corresponda al inmueble y se efectuará de la siguiente forma:

Por certificado de inscripción de número de entrada _____ de fecha _____ el Señor _____ vende al Señor _____ quien compra en precio de _____ el inmueble descrito en el anverso del presente folio.

Generales: Comprador _____

Vendedor: _____ México,

Distrito Federal a _____ de _____ de 19 _____.

Inscritdor: _____ Registrador: _____

Esta inscripción única y exclusivamente tiene efectos declarativos ya que como sabemos, nuestro Derecho registral no tiene efectos constitutivos como sucede en otros países.

5).- AUTORIZACION Y ENTREGA DEL TITULO DE PROPIEDAD:

Esta última etapa del procedimiento de adquisición ante el Registro Público de la Propiedad, se refiere a que el título ya inscrito además de estar firmado por el registrador, tiene que ser autorizado el Director de la institución o bien por la persona que tenga facultades o atribuciones para ello; después se le imprimirá el sello del Registro Público, para que dicho documento sea enviado al área de oficialía de partes en donde el interesado podrá recogerlo como trámite agotado.

4.4 REFORMA DEL ARTICULO 2321 DEL CODIGO CIVIL PARA

EL DISTRITO FEDERAL

Consideramos que este punto a desarrollar es de los de mayor importancia, el artículo 2321 del Código Civil es el fundamento legal que regula el contrato de compraventa de bienes inmuebles ante el registrador y esta modalidad tan peculiar de contratar, tiene un gran contenido social, que si fueran

contrato de compraventa de bienes inmuebles ante el registrador y esta modalidad tan peculiar de contratar, tiene un gran contenido social, que si fueran consideradas las reformas propuestas en este trabajo de investigación por el legislador, generaría grandes beneficios sobre todo de carácter económico a las personas de bajos recursos que se encuentran en el supuesto que marca la ley.

Para exponer las reformas que propongo en el presente trabajo, es necesario señalar como se encuentra regulado, en la actualidad dicho precepto legal, que a la letra dice:

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

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

De conformidad con las reformas propuestas en este trabajo quedaría de la siguiente forma:

Artículo 2321: Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de tres mil seiscientos cincuenta veces el salario mínimo general diario en el Distrito Federal en el momento de celebrarse la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse haciéndola constar por escrito en el formato que hará las veces de certificado de inscripción y de título de

propiedad que el Registro Público tiene la obligación de expedir al solicitante que reune los requisitos señalados para esta modalidad contractua; Los bienes tendrán que estar inscritos a favor del vendedor.

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

Como se puede observar el aspecto más importante que se propone como reforma, es la modificación de la cuantía del valor del inmueble que se exige para poder hacer constar de esta forma el contrato de compraventa.

El actual Código Civil exige que el valor del inmueble sea hasta de 365 veces el salario mínimo; sin embargo yo propongo en la reforma que se contemple como valor exigido para este tipo de operaciones, el equivalente a 3650 veces el salario mínimo, tomando en consideración que es un valor que se ajusta más a la realidad social, de otra manera el artículo en estudio seguirá siendo una disposición obsoleta como sucede en la actualidad.

Por otra parte en la reforma propuesta, también hacemos hincapié en que el título de propiedad será el "formato" expedido por la institución del Registro, el cual además hará las veces de certificado de inscripción, en donde se hará constar que el bien inmueble objeto de la operación este inscrito, a favor del vendedor, haciendo de esta manera una operación más confiable y satisfactoria para ambos contratantes.

4.5 REFORMAS AL REGLAMENTO DEL REGISTRO

PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Las reformas y adiciones al Reglamento del Registro Público de la Propiedad, son impostergables ya que obedecen a las necesidades reclamadas por los habitantes del Distrito Federal, que exigen un mejor servicio registral y una oportuna regulación en los ordenamientos jurídicos que reglamentan al procedimiento registral.

Consideramos como oportunas y convenientes las reformas ofrecidas en el presente trabajo de presentación, debido a que van encaminadas a cumplir el procedimiento de adquisición en materia de compraventa de bienes inmuebles ante el Registro Público de la Propiedad.

Es evidente que el legislador omitió algunas cuestiones procedimentales en las reformas que el reglamento sufrió en Agosto de 1988. Por esa razón consideramos pertinente exponer de una manera clara y precisa aquellas modificaciones que resultan imprescindibles al reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

a).- EN CUANTO A LAS ATRIBUCIONES DEL REGISTRADOR:

A este respecto se tendría que reformar el artículo 14 del Reglamento; este artículo en la actualidad regula lo relacionado con las atribuciones que tiene el registrador en la función registral, pero como observamos a continuación de dicho precepto no contempla la facultad que deberá tener el servidor público para conocer de aquellos contratos de compraventa de bienes inmuebles ante el registrador.

***Artículo 14.- Son atribuciones de los registradores:**

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

II.- Determinar en cantidad líquida, con estricto apego a las disposiciones aplicables, el monto de los derechos a cubrir;

III.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV.- Ordenar bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmita el Director General.

En términos generales las atribuciones del registrador que se desprenden del artículo anterior del reglamento, le dan única y exclusivamente el carácter de "calificador" de la legalidad de los documentos registrables que se pretenden inscribir, pero en ningún momento se le dan atribuciones para conocer de los contratos de compraventa de bienes inmuebles cuyo propósito sería velar por la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Por lo tanto el ordenamiento legal en referencia debería quedar de la siguiente manera:

Artículo 14.- Son atribuciones de los registradores:

I.- Realizar un estudio integral de los documentos que les sean turnados para determinar la procedencia de su registro, según resulte de su forma y contenido y de su legalidad en función de los asientos registrales preexistentes y de los ordenamientos aplicables;

II.- Conocer de los contratos de compraventa de bienes inmuebles de los que se refiere el artículo 2321 del Código Civil, vigilando que las partes se ajusten a los lineamientos exigidos por la ley y este reglamento;

III.- Dar cuenta a su inmediato superior, de los fundamentos y resultados de la calificación;

IV.- Ordenar, bajo su estricta vigilancia y supervisión, que se practiquen los asientos en el folio correspondiente, autorizando cada asiento con su firma, y

V.- Cumplir con las demás disposiciones legales aplicables, así como con las instrucciones que les transmite el Director General.

b).- EN CUANTO AL PROCEDIMIENTO: Actualmente el reglamento en el capítulo correspondiente al procedimiento registral se omite como circunstancia primordial, la comparecencia de las partes ante el registrador para que ante él, se extere la voluntad o consentimiento de otorgar el contrato de compraventa en esta forma, al respecto el artículo 36 establece:

***Artículo 36.-** Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si de la calificación fundada y motivada, el registrador determina suspender o denegar el asunto solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código CMI y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la delegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirán al Archivo General del Departamento.*

Consideremos que debería quedar en los siguientes términos:

Artículo 36.- Turnado un documento al registrador, procederá a su calificación integral, en un plazo de cinco días hábiles, para determinar si es asentable de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Si de la calificación fundada o motivada, el registrador determina suspender o denegar el asiento solicitado, de conformidad con el artículo 3021 del Código CMI y demás ordenamientos aplicables, turnará el documento y anexos al área jurídica, a fin de que a partir de su publicación en la Gaceta, el interesado cuente con diez días hábiles para subsanar las irregularidades señaladas o recurra la determinación efectuada. Procederá la suspensión en los casos de omisiones o defectos subsanables y la denegación por causas insubsanables.

Si en el término mencionado el interesado no cumple con los requisitos exigidos, ni se interpone el recurso a que se refiere el artículo 114 del presente Reglamento, se pondrá a su disposición el documento y previo el pago de los derechos correspondientes, podrá retirarlo, quedando sin efecto ni valor alguno, tanto el asiento como la nota de presentación respectiva. Los documentos que no sean retirados en un término de treinta días naturales siguientes a la notificación en la Gaceta, se remitirá al Archivo General del Departamento.

Cuando se trate de contrato de compraventa de bienes inmuebles de los referidos en el artículo 2321, del Código CMI para el Distrito Federal, después de haberse realizado la calificación del documento y no encontrando motivo de suspensión o denegación, se mandará a citar a las partes contratantes para que se presenten en un plazo no mayor de cinco días hábiles, para que estemen su voluntad contratar ante el registrador, el cual se cerciorará de su identidad y explicará los alcances legales de la operación, una vez firmado el contrato, el registrador en un plazo no mayor de cinco días hábiles ordenará se realice de la inscripción del documento.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Los antecedentes históricos fueron clara muestra de que se ha requerido de mucho tiempo y de una gran diversidad de necesidades económico-sociales para que la compraventa haya alcanzado la evolución y el desarrollo que tiene hasta nuestros días.

SEGUNDA.- El Registro Público de la Propiedad en la actualidad como en otras épocas, juega un papel muy importante en el tráfico inmobiliario, brindando certeza y seguridad jurídica en las compraventas de bienes inmuebles en el Distrito Federal.

TERCERA.- La forma de la compraventa de bienes inmuebles en la legislación del Distrito Federal, no ha logrado en la actualidad una regulación acorde, práctica y económica que ofrezca importantes beneficios a la población, debido a la existencia de preceptos jurídicos anacrónicos y obsoletos que ya no tienen aplicabilidad en nuestro días.

CUARTA.- La forma de otorgarse la compraventa de bienes inmuebles regulada por el artículo 2321 del Código Civil para el Distrito Federal, resulta una importante alternativa de interés social para la adquisición de bienes inmuebles, que requiere de reformas para una eficiente aplicabilidad de tan noble institución contractual.

QUINTA.- Se requiere que sea aumentado el monto o la cuantía del valor de los inmuebles a 3650 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, para que opere la forma de otorgarse la compraventa de bienes inmuebles regulada por el artículo 2321 del Código Civil.

SEXTA.- Se requiere establecer claramente que el certificado de inscripción es el documento que servirá de título de propiedad para legitimarse como titular o propietario en la compraventa de bienes inmuebles ante el registrador.

SEPTIMA.- Se deben regular en el Reglamento del Registro Público las facultades o atribuciones que debe tener el registrador, para conocer de los contratos de compraventas de bienes inmuebles que se otorguen ante él, en los términos que se señalan en el artículo 14 del Reglamento del Registro Público propuesto en la foja 120 del presente trabajo.

OCTAVA.- La Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 78 se debe reformar, en el sentido de que el Notario Público no conocerá de los contratos de compraventas de bienes inmuebles cuyos bienes tengan un valor comercial hasta de 3650 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, salvo que intervenga el Departamento del Distrito Federal en los programas de regularización de la tenencia de la tierra en donde dichos fedatarios deberán de reducir hasta en un 50 % sus honorarios.

NOVENA.- Para el tipo de compraventas reguladas por el artículo 2321 del Código Civil, objeto del presente estudio, deben de tener una mejor y acertada regulación jurídica, por lo que respecta a la manera de llevarse a cabo el procedimiento de adquisición, en virtud de ello proponemos que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad tenga las adiciones relacionadas en el capítulo cuarto de este trabajo, pretendiendo con ello ofrecer un mejor y eficaz tráfico jurídico inmobiliario.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Bejarano Sánchez, Manuel; Obligaciones Civiles; Editorial Harla, 3a. Edición, México 1987.
- 2.- Bialostosky, Sara; Panorama Del Derecho Romano; Editorial UNAM, 2da. Edición, México 1985.
- 3.- Borja Soriano, Manuel, Teoría General De Las Obligaciones; Editorial Porrúa, México 1985.
- 4.- Borja Soriano, Manuel; El Foro No. 2; Volúmen IX, Abril-Junio 1928.
- 5.- Carral y De Teresa, Luis; Derecho Notarial y Registral, Editorial Porrúa, México 1981.
- 6.- Colín Sánchez, Guillermo; El Procedimiento Registral; Editorial Porrúa; 3a. Edición.
- 7.- De Ibarrola, Antonio; Cosas y Sucesiones; Editorial Porrúa; 6a. Edición; México 1986.
- 8.- De Pina, Rafael; Elementos De Derecho CMI; Editorial Porrúa; México 1984.
- 9.- Floris Mergedant, Guillermo; El Derecho Privado Romano; Editorial Esfinge; 13a. Edición; México 1985.
- 10.- Galindo Garffas, Ignacio; Derecho CMI; Editorial Porrúa; 8a. Edición; México 1987.
- 11.- González Pérez, Jesús; Comentarios a La Ley de Procedimiento Administrativo; Editorial Madrid; España 1977.
- 12.- Gutiérrez y González, Ernesto; Derecho De Las Obligaciones; Editorial Casca; 6a. Edición; Puebla-México 1987.
- 13.- Gutiérrez y González, Ernesto; El Patrimonio; Editorial Porrúa; 3a. Edición; México 1980.
- 14.- Josseland, Louis; Derecho CMI; Tomo II; Editorial Esfinge; 8a. Edición; México 1986.

- 15.- **Marresa y Nevarro; Concordancia, Motivos y Comentarios Del Código Civil Español; Tomo X; Editorial Bosh; Barcelona 1976.**
- 16.- **Morineau Iduarte, Martha; Derecho Romano; Editorial Harla; México 1972.**
- 17.- **Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo; Derecho Registral; Porrúa; 5a. Edición; México 1995.**
- 18.- **Petit, Eugene; Tratado Elemental De Derecho Romano; Editorial Porrúa; México 1984.**
- 19.- **Planiol y Ripert; Tratado De Derecho Civil; Tomo X; Editorial La Ley; Buenos Aires, Argentina 1965.**
- 20.- **Roca Sastre, Ramón María; Derecho Hipotecario Tomo I; Editorial Bosch; Barcelona 1979.**
- 21.- **Ripert Georges y Boulanger, Jean; Tratado De Derecho Civil, Tomo VI; Editorial La Ley; Buenos Aires, Argentina 1965.**
- 22.- **Rojas Villegas, Rafael; Compendio De Derecho Civil II; Editorial Porrúa; México 1987.**
- 23.- **Rojas Villegas, Rafael; Derecho Civil Mexicano Tomo III; Volumen I ; Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor; 4a. Edición; México 1969.**
- 24.- **Sánchez Medel, Ramón; De Los Contratos Civiles; Editorial Porrúa; 4a. Edición; México 1978.**
- 25.- **Sandoval Hernández, Sergio; Curso Introducción De Derecho Registral; Editado Por El Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C.; México 1992.**
- 26.- **Serra Rojas, Andrés; Derecho Administrativo; Editorial Porrúa; 8a. Edición, México 1988.**
- 27.- **Sohn, Rodolfo; Instituciones De Derecho Privado Romano; Traducción de W. Rocas; Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor; México 1951.**
- 28.- **Treviño García, Ricardo; Contratos Civiles y Sus Generalidades, Tomo II; Editorial Font; 4a. Edición, México 1982.**
- 29.- **W. Rodríguez, Agustín; Publicidad Inmobiliaria; Ediciones Palma, Buenos Aires, Argentina 1974.**

LEGISLACION

- 1.- Código Civil Para El Distrito Federal.
- 2.- Código De Procedimientos Civiles Para El Distrito Federal.
- 3.- Código Financiero Del Distrito Federal.
- 4.- Código Penal Para El Distrito Federal.
- 5.- Ley Del Notariado Para El Distrito Federal.
- 6.- Ley Federal De Vivienda.
- 7.- Ley Orgánica Del Departamento Del Distrito Federal.
- 8.- Reglamento Del Registro Público De La Propiedad Del Distrito Federal.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS

1.- De Pina, Rafael; Diccionario De Derecho; Editorial Porrúa; 14a. Edición; México 1986.

2.- Instituto De Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano; Editorial Porrúa; 4a. Edición; México 1991.

3.- Palares, Eduardo; Diccionario De Derecho Procesal Civil; Editorial Porrúa; 18a. Edición; México 1988.