

879309

19
24.

UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE



FACULTAD DE DERECHO
Con Estudios Incorporados a la
Universidad Nacional Autónoma de México
CLAVE: 879309



La Inscripción al Registro Público de la Propiedad
de las Escrituras de Compra - Venta de Inmuebles
y sus Efectos Frente a Terceros

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA :

Ana María Jaramillo León

Asesor: LIC. FRANCISCO JAVIER GUIZA ALDAY

Celaya, Gto.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Abril 1997



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A G R A D E C I M I E N T O S

A DIOS:

Todo poderoso a quien debo la dicha de vivir,
y agradezco la fortaleza que he tenido para salir adelante en los momentos más difíciles por los que he pasado.

"LAS NORMAS DE DISCIPLINA DELIMITAN LA UNICA AREA-
CONFIABLE SOBRE LA QUE PUEDE EDIFICARSE LA TORRE DEL -
EXITO FAMILIAR Y PERSONAL".

A MIS PADRES:

LIC. ARMANDO JARAMILLO LEDESMA

Y

ALMA ALEJANDRA LEON DE JARAMILLO

Por el ejemplo que he recibido, de lucha y honestidad
por no permitir que por un tropiezo se rompieran mis -
ilusiones, por no perder la confianza en mí, a ustedes

Todo mi amor y mi vida entera

LA UNICA ENERGIA QUE FORTALECE VERDADERAMENTE AL HOGAR
Y A CADA UNO DE SUS MIEMBROS ES EL AMOR SIN CONDICIONES

A MIS HERMANOS:

Lic. Alma Alejandra y
Armando Antonio

Por el amor y apoyo que me han brindado siempre

A TI:

Por el amor que me has dado en estos años y por
haberme apoyado incondicionalmente en los momentos en
que más te he necesitado. Para ti con todo mi Amor.

Lic. Javier Huaracha Chávez

A MI CUÑADO:

Luis Ojeda Martínez y mi sobrina
Alma Alejandra Ojeda Jaramillo

Por su nobleza, a quienes agradezco profundamente
su trato gentil para conmigo.

A MI HONORABLE JURADO:

Con respeto y profundo agradecimiento a
quien me apoyo y me dio su tiempo, al dirigir
la elaboración de esta tesis.
Lic. Francisco Javier Guiza Alday

A CLAUDIA, ADRIANA, JULY, MAGGY, SANDY

Por el apoyo y amistad que recibí en todos
los momentos que pasamos juntas. A ustedes con
Afecto y Amistad Sincera

A MIS TIOS:

Srita. Angelina Jaramillo Ledesma

Sr. Lic. Ignacio León Correa

Con Agradecimiento Especial

I N D I C E

I N D I C E

PROLOGO	
INTRODUCCION	
CAPITULO PRIMERO	PAG.
ASPECTOS GENERALES	
1.1.- DEL ACTO JURIDICO.-	3
1.2.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURIDICO	2
1.2.1.- UNA MANIFESTACION DE VOLUNTAD	2
1.2.2.- UN OBJETO FISICA Y JURIDICAMENTE POSIBLE	3
1.2.3.- QUE LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD Y EL OBJETO SEAN RECONOCIDOS POR LA NORMA JURIDICA	4
1.3.- INEXISTENCIA DEL ACTO JURIDICO.-	5
1.4.- CARACTERISTICAS DE LA INEXISTENCIA.-	6
1.5.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO.-	8
1.5.1.- QUE TENGA UN FIN, MOTIVO, OBJETO Y CONDICION LICITOS	8
1.5.2.- QUE TODA VOLUNTAD SE EXTERIORICE CON LAS FORMALI- DADES LEGALES	8
1.5.3.- QUE ESA VOLUNTAD SEA EXPRESADA EN FORMA LIBRE Y CIERTA. Y SIN VICIO LEGAL ALGUNO	10
1.5.4.- QUE LA VOLUNTAD SEA OTORGADA POR PERSONA CAPAZ	10

	PAG.
1.6.- ACTOS INEXISTENTES, EXISTENTES VALIDOS Y NULOS.-	11
1.6.1.- LOS ACTOS EXISTENTES	11
1.6.2.- LOS INEXISTENTES	12
1.6.3.- LOS ACTOS VALIDOS	12
1.6.4.- ACTOS NULOS	12
1.7.- TEORIA DEL ACTO JURIDICO.-	12
1.7.1.- EL ACTO DE VOLUNTAD EN GENERAL	12
1.7.2.- EL ACTO JURIDICO COMO ACTO DE VOLUNTAD	13
1.7.3.- LA CONCEPCION EN EL ACTO JURIDICO	14
1.7.4.- LA DELIBERACION Y LA DECISION EN EL ACTO JURIDICO	14
1.7.5.- LA EJECUCION EN EL ACTO JURIDICO	15
1.8.- EL CONTRATO COMO ACTO JURIDICO.-	15
1.9.- DIVISION Y DIVERSAS CLASES DE CONTRATOS.-	20
1.9.1.- CLASIFICACION GENERICA	20
1.9.2.- CLASIFICACION SEGUN SUS CARACTERISTICAS DE FORMACION	20
1.9.3.- CLASIFICACION POR LA FORMA DE SU PERFECCIONA- MIENTO	23
1.9.4.- CLASIFICACION DEPENDIENDO DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO	24
1.9.5.- CLASIFICACION POR SU MATERIA	24
1.9.6.- CLASIFICACION POR SU OBJETO	25

	PAG.
1.10.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO.-	26
1.10.1.- OBLIGACIONES DE DAR	29
1.10.2.- OBLIGACIONES DE HACER O NO HACER	30
1.11.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.-	30
1.12.- LOS FORMALISMOS EN LOS ACTOS JURIDICOS EN LOS CONTRATOS.-	38
1.13.- LOS EFECTOS DEL ACTO JURIDICO Y DE LOS CONTRATOS.-	43
1.14.- TEORIA DE LA NULIDAD.-	45
1.14.1.- NATURALEZA DE LA NULIDAD	45
1.14.2.- CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD	46
1.15.- TERMINACION DE LOS CONTRATOS.-	50
1.15.1.- EL VENCIMIENTO DE UN TERMINO	50
1.15.2.- LA MUERTE DE UNO DE LOS CONTRATANTES	51
 CAPITULO SEGUNDO	
MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.-	
2.1.- GENERALIDADES.-	54
2.2.- ELEMENTOS PERSONALES DE LA COMPRA-VENTA.-	55
2.3.- ELEMENTOS REALES DE LA COMPRA-VENTA.-	55

	PAG.
2.4.- ELEMENTOS FORMALES DE LA COMPRA-VENTA.-	57
2.5.- OBLIGACIONES DEL VENDEADOR.-	58
2.6.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.-	63
2.7.- CLASIFICACION.-	69
2.8.- HISTORIA.-	70
2.9.- ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRA-VENTA.-	72
2.9.1.- EL CONSENTIMIENTO	72
2.9.2.- EL OBJETO	72
2.9.3.- EL PRECIO	73
2.9.4.- FIJACION DEL PRECIO	74
2.9.5.- PRECIO JUSTO	75
2.10.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LA COMPRA-VENTA.-	75
2.10.1.- REQUISITOS QUE DEBEN SER OBSERVADOS PARA CIERTAS ENAJENACIONES	76
2.10.2.- EFECTOS DE OBLIGACIONES TRASLATIVAS A TITULO ONEROSO	78
2.11.- CONCEPTO DE SANEAMIENTO.-	79
2.11.1.- SANEAMIENTO POR CAUSA DE EVICION	79
2.11.2.- ELEMENTOS DE EVICION	80
2.11.3.- EXCLUYENTES DEL SANEAMIENTO	81
2.11.4.- EVICION PARCIAL	81

	PAG.
2.12.- SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS.-	82
2.12.1.- LOS VICIOS OCULTOS	82
2.13.- EL SANEAMIENTO.-	82
2.13.1.- REQUISITOS DE LOS VICIOS OCULTOS	82
2.14.- NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.-	83
2.14.1.- NULIDAD POR FALTA DE CAPACIDAD	83
2.14.2.- NULIDAD POR VICIOS DE LA VOLUNTAD	84
2.14.3.- NULIDAD PORQUE EL OBJETO, MOTIVO O FIN DEL ACTO JURIDICO SEA ILICITO	84
2.14.4.- NULIDAD PORQUE LA VOLUNTAD NO SE HAYA MANIFES TADO EN LA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY	85
2.15.- RESPONSABILIDAD POR ORIGINAR DANOS Y PERJUICIOS AL NO INSCRIBIR O INSCRIBIR TARDIAMENTE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, UNA ESCRITURA PUBLICA CUANDO HAYA RECIBIDO DE SU CLIENTE PARA TAL EFECTO LOS GASTOS Y HONORARIOS.-	85
CAPITULO TERCERO	
CONTRATO DE COMPRA-VENTA	
3.1.- INSTRUMENTO NOTARIAL.-	88
3.2.- DOCUMENTOS PUBLICOS.-	88

	PAG.
3.3.- DOCUMENTOS PRIVADOS.-	90
3.4.- ELEMENTOS NOTARIALES.-	93
3.4.1.- PROTOCOLO	93
3.4.2.- ANOTACIONES MARGINALES	96
3.4.3.- APENDICE	98
3.4.4.- SELLO	100
3.4.5.- NOTARIA	101
3.5.- DOCUMENTO NOTARIAL.-	103
3.5.1.- ESCRITURA PUBLICA	103
3.5.2.- ESTRUCTURA DE LA ESCRITURA PUBLICA	108
3.5.2.1.- PROEMIO	108
3.5.2.2.- ANTECEDENTES	110
3.5.2.3.- CLAUSULADO	113
3.5.2.4.- REPRESENTACION	114
3.5.2.5.- GENERALES	120
3.5.2.6.- CERTIFICACIONES	122
3.5.2.6.1.- CONTENIDO DE LA CERTIFICACION	122
3.5.2.7.- AUTORIZACION	124
3.5.3.- ACTA NOTARIAL	125

	PAG.
3.5.4.- ESTRUCTURA DEL ACTA NOTARIAL	128
3.5.4.1.- PROEMIO	129
3.5.4.2.- ANTECEDENTES	129
3.5.4.3.- REPRESENTACION	129
3.5.4.4.- GENERALES	130
3.5.4.5.- CERTIFICACIONES	130
3.5.4.6.- AUTORIZACION	130
3.6.- DISTINCION ENTRE ESCRITURA PUBLICA Y ACTA NOTARIAL.-	130
CAPITULO CUARTO	
DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	
4.1.- ANTECEDENTES HISTORICOS	134
4.1.1.- DERECHO CLASICO	134
4.1.2.- DERECHO JUSTINIANO	135
4.1.3.- DERECHO ROMANO MODERNO	136
4.2.- DISPOSICIONES GENERALES.-	136
4.2.1.- ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL REGISTRADOR	137
4.2.2.- SECCIONES QUE COMPRENDE EL REGISTRO PUBLICO	139
4.3.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PUBLICO.-	141

	PAG.
4.4.- PRINCIPIOS REGISTRALES.-	142
4.4.1.- PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	142
4.4.2.- PRINCIPIO DE LEGITIMACION	144
4.4.3.- PRINCIPIO DE ROGACION	146
4.4.4.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO	148
4.4.5.- PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD	149
4.4.6.- PRINCIPIO DE CALIFICACION	151
4.4.7.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION	155
4.4.8.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	155
4.4.9.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	156
4.4.10.- PRINCIPIO DE TRACTO BREVE	157
4.5.- TITULOS SUJETOS A REGISTRO Y LOS EFECTOS LEGALES DE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-	157
4.6.- DE LAS INSCRIPCIONES EN GENERAL.-	160
4.7.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL.-	169
4.7.1.- PRESENTACION DEL DOCUMENTO	169
4.7.2.- DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS	170
4.7.3.- INSCRIPCION, RECHAZO, SUSPENSION DEL DOCUMENTO	171
4.7.4.- ENTREGA DEL DOCUMENTO AL INTERESADO	172
4.8.- FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-	172

	PAG.
4.9.- EXTINCION DE LA INSCRIPCION.-	173
CAPITULO QUINTO	
INSCRIPCION DE ESCRITURA PUBLICA	
5.1.- INSCRIPCION DE LA COMPRA-VENTA EN ESCRITURA.-	176
5.2.- TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL.-	177
5.2.1.- TERCERO REGISTRAL	177
5.2.2.- TERCERO EN EL ORDEN CIVIL	179
5.3.- TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.-	179
5.4.- AVISO PREVENTIVO.-	182
5.5.- CONSECUENCIAS DE LA NO INSCRIPCION.-	187
CONCLUSIONES	189
BIBLIOGRAFIA	199

P R O L O G O

P R O L O G O

Desde mi punto de vista el Contrato de Compra-venta, indiscutiblemente es el que reviste mayor importancia entre los de su clase, ya que el contrato es en el Derecho Moderno la forma principal de adquirir el dominio, refiriéndose a los contratos traslativos y, la compra-venta es a su vez la figura fundamental para adquirir la propiedad.

En tratándose de venta de inmuebles se requiere que la misma conste en Escritura Pública y, además requiere de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que esa venta surta efectos contra terceros.

De ésto, se desprende el motivo que me impulsó a la realización de la presente y a apoyar el gran acierto que se ha tenido para que en la Nueva Ley del Notariado se contemple la obligación que debe tener el Notario, de inscribir en el Registro Público de la Propiedad la escritura de compra-venta que se está otorgando ante su fe, ésto para proteger y dar seguridad al adquirente.

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

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

Mi constante trato con Notarios y la observación de algunos problemas notariales y registrales, que se han presentado en algunas notarias, me motivan a elaborar esta Tesis, pero fundamentalmente, la situación en la que quedan los Terceros frente a una compra-venta inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que se supone le otorga una auténtica seguridad jurídica, en el caso que ésta se anulara.

Me he dado cuenta de la existencia de fraudes por simulación contractual o por venta doble del mismo inmueble y mi preocupación estriba en determinar en que situación jurídica quedan los Terceros Adquirentes de Buena Fe, y cuál es el título que prevalece en caso de conflicto, pues desde el punto de vista del Derecho Registral, el principio de prelación y tracto sucesivo concede prioridad al título primeramente inscrito en tiempo, aun cuando no sea el primer acto jurídico celebrado y esto afecta la seguridad contractual inmobiliaria y pone en conflicto algunas disposiciones del Código Civil, que se pretende analizar detalladamente en esta Tesis, al igual que en materia de jurisprudencia pues se que el principio de publicidad registral, por la inscripción evita los fraudes y abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles y hace más seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la

propiedad.

Se analizarán las nuevas reformas del Código Civil en materia de aviso preventivo y de la obligación del Notario de inscribir los instrumentos traslativos de dominio, oportunamente en el Registro Público de la Propiedad, analizando lo relativo a la nueva Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

CAPITULO PRIMERO
ASPECTOS GENERALES

1.1.- DEL ACTO JURIDICO.-

El estudio del Acto Jurídico cobra vital importancia en nuestro estudio, debido a que es el origen y fundamento del tema que nos ocupa; muchos tratadistas han definido al Acto Jurídico conviniendo la mayoría en que éste es: **TODA MANIFESTACION DE VOLUNTAD QUE TIENE POR OBJETO CREAR, TRANSMITIR, MODIFICAR O EXTINGUIR DERECHOS U OBLIGACIONES.**" (1).

1.2.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO JURIDICO.-

Esencialmente lo que se pretende, es tratar o estudiar al Acto Jurídico concretamente con la única finalidad de servirnos de punto de partida, para comprobar nuestra hipótesis final; todo Acto Jurídico tiene elementos esenciales, a saber éstos son:

1.2.1.- UNA MANIFESTACION DE VOLUNTAD.-

Que puede ser expresa o tácita.

a).- EXPRESA.-

Cuando se exterioriza por el lenguaje, ya sea oral,-

1) ROJINA Villegas, Rafael
Compendio de Derecho Civil Tono III
Teoría General de las Obligaciones
México, D.F. 1991 Pág. 7

escrito o mimico o por signos inequívocos.

b).- TACITA.-

Cuando se desprende de hechos, actos u omisiones que de manera necesaria e indubitable revelan un determinado propósito aunque el autor del Acto Jurídico no exteriorice su voluntad a través del lenguaje.

1.2.2.- UN OBJETO FISICA Y JURIDICAMENTE POSIBLE.-

En los actos jurídicos existen el Objeto Directo y el Indirecto.

a).- OBJETO DIRECTO.-

Es el que tiene por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones.

b).- OBJETO INDIRECTO.-

Es aquél en el que aunque no se presente en la totalidad de los actos jurídicos, si se le encuentra, de manera especial en los contratos y en los convenios, ya que estriba en la cosa o en el hecho materia del convenio. En efecto: un contrato-

crea obligaciones que pueden ser de dar, hacer o no hacer, por lo que así resulta que cada obligación tiene su objeto.

Por ende, todo acto jurídico debe tener un objeto física y jurídicamente posibles, esto quiere decir, que físicamente será posible cuando ese objeto se puede realizar sin que exista una ley de la naturaleza que obstaculice su realización; y jurídicamente posible será cuando ese objeto se pueda realizar sin que exista una norma jurídica que lo impida.

1.2.3.- QUE LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD Y EL OBJETO SEAN RECONOCIDOS POR LA NORMA JURIDICA.-

Ya que si la norma jurídica no reconoce una cierta manifestación de voluntad no hay Acto Jurídico, precisamente por falta de objeto para producir consecuencias de derecho que estén amparadas o reguladas por el ordenamiento. Por tanto, es elemento esencial que la norma reconozca total o parcialmente los efectos del Acto Jurídico, ya que si la voluntad no recae en cualquiera de sus hipótesis previstas, esa voluntad es inoperante en el derecho; es decir actualizarse la hipótesis contenida en la norma, ya sea en forma total o parcial y, de aquí, indudablemente la resultante de diferentes efectos o consecuencias en los actos jurídicos.

1.3.- INEXISTENCIA DEL ACTO JURIDICO.-

Hay inexistencia cuando al Acto Jurídico le faltan uno o todos sus elementos orgánicos o específicos o sean los elementos esenciales de definición.

Tanto la manifestación de la voluntad, como el objeto física y jurídicamente posible, y también el que esa manifestación de voluntad y el objeto sean reconocidos por la norma jurídica, los cuales ya mencionamos son reconocidos como los elementos esenciales del Acto Jurídico, también son reconocidos como elementos de existencia del mismo. Estos tres elementos se denominan esenciales o de existencia, porque sin ellos no existe el Acto Jurídico. También se les llama elementos de definición. Cuando en un Acto Jurídico falta uno de esos elementos, el Acto Jurídico es inexistente para el Derecho, es la nada jurídica.

De manera que la inexistencia se produce por falta de voluntad en el acto unilateral o por falta de consentimiento en el acto plurilateral, el consentimiento es el acuerdo de voluntades. Si las voluntades no se ponen de acuerdo, no llega a formarse el contrato.

Es inexistente también el Acto Jurídico por falta de objeto, el cual puede ser imposible desde el punto de vista-

físico y jurídico y esta imposibilidad del objeto equivale a la no existencia del mismo. Se dice que hay imposibilidad física cuando el objeto jamás se podrá realizar, en virtud de que una ley de la naturaleza constituye un obstáculo insuperable para su realización. Pero el objeto puede ser también imposible en sentido jurídico; físicamente puede realizarse, pero una norma jurídica impide su realización de manera absoluta.

Hay una tercera forma de inexistencia, cuando las normas de derecho no reconocen ningún efecto a la manifestación de la voluntad, en los contratos se aplica la teoría de la inexistencia.

El Acto Jurídico Inexistente está en la imposibilidad absoluta de engendrar como Acto Jurídico, una consecuencia jurídica cualquiera.

1.4.- CARACTERISTICAS DE LA INEXISTENCIA.-

Las razones que se dan para caracterizar a la inexistencia en sus tres aspectos son:

1o.- Como la inexistencia es la nada jurídicamente hablando, es evidente que todo aquel a quien se oponga un acto inexistente puede pedir que éste no surta efectos contra él.-

siempre y cuando guarde algún interés jurídico, aunque sea indirecto. Se requiere que haya interés jurídico para invocar la inexistencia, porque no cualquiera a quien no lesione el acto inexistente, está facultado para invocarla.

2o.- Una segunda característica de la inexistencia, consiste en que no puede surtir efectos por la prescripción; es decir, el tiempo no puede convalidar el Acto Jurídico inexistente por una razón obvia; si el acto no es, desde el punto de vista jurídico, capaz de producir efectos; y no existe tal Acto Jurídico, si es la nada, entonces el tiempo no puede convertir la nada en Acto Jurídico.

3o.- Por último, el Acto Jurídico inexistente es inconformable; no puede ser convalidado por ratificación expresa o tácita. La ratificación, en sentido jurídico, significa que cuando está viciado, las partes pueden confirmarlo, renunciando a la acción, para que produzca efectos desde que se celebró y no desde que se ratificó. Esta es la finalidad de la ratificación. Si la finalidad fuera que el Acto produjera sus efectos a partir del momento de la ratificación, bastaría con otorgar un nuevo Acto y no se alcanzaría la utilidad que desde el punto de vista jurídico existe al convalidar retroactivamente.

En la inexistencia no puede haber ratificación, primero

porque no se trata de un vicio; después, porque no puede ratificarse la nada; en tercer lugar, porque podrá lograrse el efecto retroactivo, supuesto que si el Acto es la Nada desde el punto de vista jurídico, sería un hecho contrario a la realidad declarar que aquel Acto Inexistente produjo efectos cuando era inexistente.

1.5.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL ACTO JURIDICO.-

Todo Acto que nace a la vida jurídica, ha tenido por lo menos alguno o algunos de los elementos esenciales para existir, pero esto no quiere decir que ya sea un acto plenamente válido, para ello requiere de los llamados **ELEMENTOS DE VALIDEZ**, los cuales a saber son:

1.5.1.- QUE TENGA UN FIN, MOTIVO, OBJETO Y CONDICION LICITOS.-

De manera que todo acto necesita ser lícito en todas sus manifestaciones, para que el derecho lo ampare y proteja, otorgándole consecuencias jurídicas; por tanto el Acto será lícito si es contrario a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

1.5.2.- QUE TODA VOLUNTAD SE EXTERIORICE CON LAS FORMALIDADES LEGALES.-

Que no es otro que la formalidad, debe entenderse que la voluntad en todo acto, debe exteriorizarse conforme a dispositivos legales. La inobservancia de las Formalidades Legales, en el Acto Jurídico acarrea la nulidad relativa.

En efecto los Actos Jurídicos se clasifican doctrinariamente en:

1.- CONSENSUALS.-

Son aquéllos para cuya validez no se requiere de ninguna formalidad, de manera que toda manifestación de voluntad es válida, ya se haga verbalmente, por escrito o por señas, o se desprenda de actos que hagan presumir la voluntad.

2.- FORMALS.-

Es preciso que la voluntad se exprese por escrito para que tengan validez, aceptándose el consentimiento únicamente como expreso o por escrito, ya conste en documento público o privado.

3.- SOLLEMNES.-

Se observa una formalidad especial y por escrito, otorgándose ante funcionario determinado, bajo la sanción de-

inexistencia si no se cumple.

**1.5.3.- QUE ESA VOLUNTAD SEA EXPRESADA EN FORMA LIBRE Y CIERTA,
Y SIN VICIO LEGAL ALGUNO.-**

O sea la ausencia de vicios en la voluntad:

a).- ERROR.-

Implica el desconocimiento o falsa interpretación o artificio que se emplee para inducir a Error.

b).- VIOLENCIA O LESION.-

La Violencia puede ser física o moral; la primera cuando por medio del dolor se coacciona la voluntad, a efecto de que se exteriorice la celebración de un Acto Jurídico; y moral cuando por medio de amenazas o intimidaciones se pone en peligro la vida, la honra, la libertad, la salud o el patrimonio del autor del Acto Jurídico.

1.5.4.- QUE LA VOLUNTAD SEA OTORGADA POR PERSONA CAPAZ.-

O sea que tenga capacidad jurídica, esta capacidad, es un atributo de la persona, considerándose por eso que el sujeto-

la tiene. Existen dos tipos de capacidad:

1.- LA DE GOCE.-

Que es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, toda persona por el hecho de serlo, tiene esta capacidad, pero puede tener una capacidad total o parcial.

2.- LA DE EJERCICIO.-

Que es la aptitud que tiene un sujeto para hacer valer directamente sus derechos o para cumplir sus obligaciones.

La incapacidad en el Acto Jurídico es causa de nulidad relativa, así como también la producen la formalidad y ausencia de vicios.

1.6.- ACTOS INEXISTENTES, EXISTENTES VALIDOS Y NULOS.-

1.6.1.- LOS ACTOS EXISTENTES.-

Son aquéllos que reúnen los elementos esenciales: manifestación de voluntad o consentimiento, objeto posible y reconocimiento de la norma jurídica.

1.6.2.- LOS ACTOS INEXISTENTES.-

Por lo contrario, son aquéllos que les falta alguno o algunos de los elementos esenciales.

1.6.3.- LOS ACTOS VALIDOS.-

Son aquéllos que reúnen todos los elementos esenciales y de validez para su constitución.

1.6.4.- LOS ACTOS NULOS.-

Son aquéllos Actos Jurídicos existentes, por reunir los elementos esenciales, pero que carecen de alguno o algunos de los elementos de validez, de tal manera que la ley, tomando en cuenta ese vicio de su constitución (incapacidad, error, dolo, violencia, inobservancia de la forma o ilicitud en el objeto, motivo, fin o condición), les priva de efectos.

1.7.- TEORIA DEL ACTO JURIDICO.-

1.7.1.- EL ACTO DE VOLUNTAD EN GENERAL.-

El primero momento del acto voluntario es la concepción, no de un sólo acto, sino de uno o varios actos por efectuar

o por no efectuar. El acto voluntario va precedido por su propia representación. La representación misma del acto, la idea que se tiene de él, es lo que determina su producción, la cual es tanto más rápida y tanto más intensa cuando la representación es más clara y más fuerte.

Todo acto de voluntad tiene pues, dos objetos:

1.- El Objeto Inmediato.- Movimiento corporal directamente querido y producido, y el objeto mediato, modificación en el mundo exterior, que no es producto de la voluntad del sujeto, que sólo puede obrar sobre sus órganos.

1.7.2.- EL ACTO JURIDICO COMO ACTO DE VOLUNTAD.-

Es acto jurídico todo acto de voluntad que interviene con la intención de que se produzca una modificación en el orden jurídico, tal como existe en el momento en que se produce, o tal como existirán en un momento futuro dado. Esta definición hace aparecer luego en primer punto: Un Acto Voluntario a consecuencia del cual se produce una modificación en el dominio del derecho no es un Acto Jurídico, si en el momento en que se efectuó este acto, el agente no tenía la intención de que se produjese una modificación en el dominio del derecho.

1.7.3.- LA CONCEPCION EN EL ACTO JURIDICO.-

El primer momento de todo acto de voluntad es, la concepción. Antes de querer exteriorizar algo en el espíritu se representan los actos de derecho que se producirán si quiere tal o cual cosa. Esto quiere decir, antes de la manifestación de la voluntad, ha tenido que surgir en mí la intención de exteriorizarla y he reconocido en un primer plano las consecuencias que ésta puede traer.

1.7.4.- LA DELIBERACION Y LA DECISION EN EL ACTO JURIDICO.-

Después de que se ha tenido en un plano a nivel conciencia la inquietud de exteriorizar la voluntad, viene ya en forma el proceso de exteriorización, comenzando aquél por el cual el sujeto haga su elección, para que tome su decisión, considerando sucesivamente el objeto inmediato y el objeto mediato del acto de voluntad y también el fin o motivo determinante, que no se debe confundir con el objeto inmediato o mediato. En la deliberación, el sujeto pone y opone los diferentes objetos posibles de su querer y los efectos que el derecho objetivo le atribuye.

En su deliberación el espíritu del sujeto considera, no

solamente el objeto inmediato y el objeto mediato del querer, sino también el objeto al cual puede tender. El fin o motivo determinante es un elemento del acto de voluntad por completo distinto del objeto, aun del objeto mediato. En el acto jurídico el fin o motivo determinante es el mismo que en el acto de voluntad en general, aceptada la imagen por el espíritu del sujeto, cuando se ejecute, el Acto Jurídico nacerá, para él o para otra persona, una cierta situación que facilitará o asegurará la realización de cierto querer.

1.7.5.- LA EJECUCION EN EL ACTO JURIDICO.-

La decisión interna puede tener un valor moral; pero no puede tener un valor social ni jurídico. Las reglas sociales no se aplican a los hechos de orden interno, sino solamente a los actos externos, aquéllos por los cuales un sujeto entra en relación con los otros individuos. El Derecho Objetivo es un conjunto de reglas sociales; solo puede aplicarse a las manifestaciones exteriores de voluntad. Las decisiones internas no pueden provocar ninguna consecuencia jurídica.

1.8.- EL CONTRATO COMO ACTO JURIDICO.-

Los Códigos Civiles de 1870 a 1884, respectivamente en sus artículos 1,388 y 1,272 disponían: "Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación" (2).

Borja Soriano en su obra Teoría General de las Obligaciones define al Contrato como: "...El acuerdo en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí algún derecho o se sujetan a alguna obligación..." (3).

Empero, Manuel Mateos Alarcón, en sus "Estudios Sobre el Código Civil del Distrito Federal", considera que: "...El Contrato, es un convenio por el que dos o más personas se trans-

2) BARUELOS Sánchez, Froylán
Interpretación de los Contratos
y Testamentos Tomo I
Editorial Juris Latin, S.A.
México, D.F. 1994 Pág. 89

3) BARUELOS Sánchez, Froylán
Ob. Cit. Pág. 90

fieren algún derecho o contraen alguna obligación..." (4).

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 obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones:

- Positiva.- Que es crear o transmitir obligaciones y derechos.

- Negativa.- Modificarlos o extinguirlos.

Es mejor decir Derechos Reales y Personales, y no derechos patrimoniales, en virtud de que puede existir derechos personales de contenido extrapatrimonial.

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre Contratos y Convenios en sentido estricto:

- CONTRATO.- Se le ha dejado la función positiva, es-

4) BARRUELOS Sánchez, Froylán.
Ob. Cit. Pág. 91

decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones.

- **CONVENIO.**- En sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. El convenio, *lato sensu*, comprende ambas funciones. Artículo 1279 del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato "...Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones..." (5).

Hay contratos que dan origen lo mismo a derechos reales que a derechos personales; tal es el caso de los contratos traslativos de dominio.

En virtud de la compra-venta, se originan derechos personales, como son: La entrega de la cosa, el saneamiento en caso de evicción, el pago del precio, etc. Es, también uno de los medios de adquirir la propiedad, más aun se trata del Derecho Real por excelencia.

Para lograr la existencia del acto jurídico como contrato es necesario:

5) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Anaya Editores, S.A. 6a. Ed.
México, D.F. 1996 Pág. 254

1.- Que los contratantes emitan una declaración de voluntad para celebrar el acto, ésto es, que se pongan de acuerdo (concierto de voluntades), lo cual en derecho se llama consentimiento, ya que es imposible pensar en que pudiera existir un contrato en el que faltara la voluntad para celebrarlo, o no podría llamarse contrato aquél en donde las partes no llegaran a ponerse de acuerdo. Ya que faltaría el consentimiento que es un elemento necesario del contrato, sin él no existe contrato alguno.

2.- Que el contenido de sus voluntades se refiere a una conducta posible, tanto en el orden natural como en el jurídico; el objeto a que tienden las voluntades deberá ser de realización física y jurídicamente posible. Esto es, que las prestaciones, a las que las partes se comprometan, puedan ser realizadas tanto en el sentido material como en el jurídico, hay conductas imposibles de efectuar, ya porque lo impide la ley natural o bien porque el orden jurídico lo obstaculiza. El contrato que tiene un contenido imposible no existe como tal.

El contrato crea derechos reales o personales, o bien los transmite, pero el contrato no puede crear derechos distintos.

Hay derechos no patrimoniales como son los políticos,-

los públicos, los subjetivos, los de potestad y los del estado civil. El contrato no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de estos derechos no patrimoniales, y por ésto se dice que el matrimonio no es un contrato.

1.9.- DIVISION Y DIVERSAS CLASES DE CONTRATOS.-

1.9.1.- CLASIFICACION GENERICA.-

a).- **NOMINADOS.-**

Los que están reglamentados expresamente por la Ley.

b).- **INNOMINADOS.-**

Los que no están reglamentados por la Ley.

1.9.2.- CLASIFICACION SEGUN SUS CARACTERISTICAS DE FORMACION.-

a).- **BILATERALES.-** Acuerdo de voluntades que dan nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes. Como por ejemplo: La compra-venta, en la cual el vendedor queda obligado a entregar la cosa vendida y el comprador a dar el precio convenido por ella.

b).- UNILATERALES.- Acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una parte o derechos para la otra. Así como ejemplo podría decirse de la Donación, ya que es un contrato unilateral porque el donante queda obligado a entregar la cosa y el donatario no queda obligado.

c).- ONEROSOS.- Impone provechos y gravámenes recíprocos.

d).- GRATUITOS.- Aquél en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a otra.

e).- CONMUTATIVOS.- Cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato. Por ejemplo: La compra-venta es un contrato conmutativo, pues desde la celebración del acto las partes conocen ciertamente la extensión de sus respectivas prestaciones y la posible ganancia o pérdida que les irrogará.

f).- ALEATORIOS.- Cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición.

g).- REALES.- Cuando crea derechos reales; es decir, que ciertos actos jurídicos se constituyen no sólo con la declaración de voluntad, sino que a ésta debe forzosamente acompañarse la entrega de una cosa. Por ejemplo: un contrato real es el de prenda. Su constitución supone la manifestación exterior de la voluntad de celebrarlo más la entrega de la cosa pignorada.

h).- CONSENSUALES.- Cuando crea derechos personales; es decir por ejemplo: Cuando una persona aborda un camión de transporte urbano, está celebrando un contrato y su voluntad ha sido exteriorizada sólo con su conducta. La existencia, validez y eficacia del acto no dependen de que se otorgue determinada manera o de alguna forma especial exigida por la Ley.

i).- INSTANTANEOS.- Se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto. Por ejemplo: la compra-venta de contado.

j).- DE TRACTO SUCESIVO.- Aquéllos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado. Por ejemplo el arrendamiento, la venta en abonos.

k).- INDETERMINADOS.- No establecen fecha o duración.

l).- SUJETOS A TERMINO O CONDICION.- Dependiendo de la modalidad que se les asigne, se cumple hasta que se de el término o la condición.

m).- INDIVIDUALES.- Son celebrados por personas físicas.

n).- COLECTIVOS.- Son los celebrados por personas morales o jurídicas.

1.9.3.- CLASIFICACION POR LA FORMA DE SU PERFECCIONAMIENTO.-

a).- CONSENSUAL.- Aquél que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito.

b).- FORMAL.- Aquéllos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si no se otorga escritura pública o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Por ejemplo: la compra-venta de bienes raíces.

c).- REALES.- Aquéllos que se constituyen por la entrega de la cosa. Por ejemplo: La prenda.

d).- SOLEMNES.- Aquéllos en que se establecen ciertos

requisitos especiales, (en la actualidad ya no hay). Por ejemplo: El matrimonio.

1.9.4.- CLASIFICACION DEPENDIENDO DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO.-

a).- **PRINCIPALES.-** Aquéllos que existen por sí mismos. Por ejemplo: El arrendamiento.

b).- **ACCESORIOS.-** Aquéllos que dependen de un contrato principal. Tales son los contratos de fianza, prenda o de hipoteca, son contratos de garantía cuya celebración presupone la existencia presente o futura de una deuda originada por otro acto jurídico principal, que se va a asegurar.

1.9.5.- CLASIFICACION POR SU MATERIA.-

a).- **CIVILES.-** Son aquéllos que se concertan entre particulares, o aun entre el particular y el Estado, cuando éste interviene en un plano de igualdad, como si fuera un sujeto privado, por ejemplo: cuando el Estado toma en arrendamiento la finca de un particular para instalar ahí una escuela o una guardería. El contrato será regido por el Código Civil.

b).- **MERCANTILES.-** Son aquéllos en que las partes que intervienen están realizando un acto de comercio.

c).- ADMINISTRATIVOS.- Los contratos administrativos se diferencian de los civiles porque en ellos el Estado interviene, en su función de persona de Derecho Público, de supraordinación respecto del particular, con el propósito de promover la satisfacción de las necesidades sociales; su objeto es la prestación de una obra pública o un servicio público, y su finalidad es la de satisfacer necesidades colectivas, proporcionar beneficios sociales, etc., por ejemplo: Los contratos-concesión para la realización de obras públicas y la prestación de servicios públicos, que se rigen por las normas del Derecho Administrativo que les son aplicables, según la especie del acto de que se trate.

1.9.6.- CLASIFICACION POR SU OBJETO.-

a).- TRASLATIVOS DE DOMINIO.- Transmiten la propiedad. Comprende la compra-venta, la permuta, la donación y la sociedad.

b).- TRASLATIVOS DE USO.- Abarca el arrendamiento y el comodato.

c).- DE REALIZACION DE UN FIN COMUN.- Tiene una finalidad común por cuanto de las partes combinan sus intereses, para lograr un fin económico o no, pero de naturaleza común. Comprende el contrato de sociedad y de asociación.

d).- DE PRESTACION DE SERVICIOS.- Tiene por objeto obligaciones de hacer específicas o generales.

e).- DE COMPROBACION JURIDICA.- Tiene como finalidad fijar con certeza el alcance de determinados derechos controvertidos o que pudieran disputarse.

f).- DE GARANTIA.- Aquéllos cuya finalidad es garantizar una obligación principal.

g).- PRECONTRATOS.- O contratos preparatorios o contratos de promesa.

1.10.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO.-

EL ARTICULO 1281 de nuestro Código Civil vigente en el Estado, establece: "Para la existencia del contrato se requiere:

- 1.- Consentimiento
- 2.- Objeto que pueda ser materia del contrato" (6)

Mientras que en el ARTICULO 1282 del mismo Código-

6) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Anaya Editores 6a. Ed.
México, D.F. 1996 Pág. 255

establece que: "El contrato puede ser invalidado:

1.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.

2.- Por vicios del consentimiento.

3.- Porque su objeto sea ilícito.

4.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece" (7).

Así los elementos esenciales del contrato son:

a).- CONSENTIMIENTO.-

Es el acuerdo deliberado, consciente y libre de la voluntad, respecto a un acto externo querido, libre y espontáneamente, sin vicios que anulen o destruyan la voluntad.

b.- OBJETO.-

El objeto de los contratos:

El objeto de todo contrato es el objeto de la obliga-

7) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Anaya Editores 6a. Ed.
México, D.F. 1996 Pág. 12

ción creada por él. Es el contenido de la conducta del deudor, aquéllo a lo que se obliga.

El **ARTICULO 1312** del Código Civil para el Estado de Guanajuato establece: "Son objeto de los contratos:

- 1.- La cosa que el obligado debe dar.
- 2.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

El **ARTICULO 1313** establece: La cosa objeto del contrato debe:

- "1.- Ser física o legalmente posible.
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, y
- 3.- Estar en el comercio".

En efecto, el contrato crea la obligación y ésta, a su vez, tiene como objeto la cosa o hecho. De aquí que doctrinariamente existan dos objetos: **DIRECTO E INDIRECTO**; de los que se habla al definir los elementos del acto jurídico precedente.

El objeto **DIRECTO DEL CONTRATO** resulta ser, **El Crear,**

Transmitir Derechos y Obligaciones, así entonces en el contrato de compra-venta el objeto sería el crear derechos y obligaciones.

El objeto INDIRECTO DEL CONTRATO, que es el objeto directo de la obligación, que puede ser una conducta de dar, hacer o no hacer, así en la Compra-venta EL OBJETO DIRECTO ES CREAR UNA OBLIGACION a cargo de cada una de las partes, PERO ESA OBLIGACION A SU VEZ TIENE UN OBJETO QUE ES UN DAR, en el caso de la Compra-venta, el comprador debe dar el precio; el vendedor, debe dar la cosa. ESA CONDUCTA DE DAR, ES EL OBJETO DIRECTO DE LA OBLIGACION, PERO INDIRECTO DEL CONTRATO.

Así, un contrato crea obligaciones que pueden ser de dar, hacer o no hacer, teniendo así cada obligación su objeto.

1.10.1.- OBLIGACIONES DE DAR.-

Su objeto consiste en la cosa cuyo dominio o uso se transmite, siendo sus requisitos:

a).- La cosa deber físicamente posible, por cuanto exista en la naturaleza, por lo tanto existirá impunidad física cuando no existe ni puede existir en ella.

b).- La cosa debe ser jurídicamente posible; y lo es,-

cuando está en el comercio y cuando es determinado o susceptible de determinarse en cuanto a su especie, por lo tanto son cosas imposibles desde el punto de vista jurídico las que están fuera del comercio y las que no pueden determinarse.

1.10.2.- OBLIGACIONES DE HACER O NO HACER.-

Su objeto (positivo o negativo) debe ser posible, tanto física como jurídicamente. Así a lo imposible nadie está obligado; y lícita, es decir, que el hecho de hacer o el de abstención, no sean contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

1.11.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS CONTRATOS,.-

A) .- FORMA.-

Si el acto jurídico es una manifestación exterior de voluntad, la Forma es la manera como se externa dicha voluntad, Manuel Bejarano Sánchez, conviene en que la Forma es: "El conjunto de elementos sensibles que envuelven a la expresión de voluntad; en tal sentido todo Contrato tiene necesariamente una forma" (8).

8) BEJARANO Sánchez, Manuel
Obligaciones Civiles. 3a. Ed.
Editorial Harla.
México, D.F. 1984 Pág. 85

La forma es un negocio jurídico, es como la manera en que éste se realiza: verbalmente, por escrito, por mímica o por comportamiento o conducta. Y como es innegable que todos los negocios tienen un modo, una manera especial de celebrarse, podemos afirmar que no hay uno solo que carezca de forma. Pero hay algunos que valen con solo externar la voluntad de cualquier manera, y a ellos se les llama consensuales; y otros que valen solamente si se manifiestan con determinada **FORMA LEGAL**.

Así pues, la Forma, es un elemento de validez en los contratos, y por lo que atañe, se requiere que la voluntad se manifieste con las formalidades que en cada caso exige la ley. Es decir, si la voluntad, no se manifiesta con las formalidades legales, el contrato está afectado de nulidad relativa. Las formalidades que requiere la ley suponen siempre el consentimiento expreso; en el tácito no hay formalidades pero dentro del consentimiento expreso, las formalidades suponen que la voluntad se manifieste siempre en un documento público o privado, es decir por escrito.

En la actualidad, para la expresión del consentimiento revistiendo una formalidad, la ley se ha preocupado sólo de reglamentar la forma escrita. Es por ésto que en el derecho moderno en rigor sólo son contratos formales aquéllos que deben celebrarse por escrito y, los que pueden otorgarse verbalmente ya

no se reputan formales, porque no se requiere el uso de palabras escritas para que el consentimiento se exprese única y exclusivamente en esa forma.

B).- CAPACIDAD Y REPRESENTACION.-

La capacidad, define Bejarano Sánchez: "Es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos" (9).

De esta definición derivamos que hay dos tipos de capacidad:

- **LA CAPACIDAD DE GOCE Y DE EJERCICIO.-** Es aquella aptitud que tenemos todos de gozar de ciertos derechos y prerrogativas, pero también de ser sujetos de obligaciones; pero no todo el que tiene la capacidad de gozar de cierto derecho puede ejercitarlo, es decir no todos tenemos la capacidad de ejercicio.

En ese orden de ideas la capacidad es otro elemento de validez en los contratos y esto quiere decir que ésta es, el elemento requerido para que el contrato sea perfecto y válido; de aquí que la incapacidad es una causa de invalidez en los mismos;-

9) BEJARANO Sánchez, Manuel
Obligaciones Civiles 3a. Ed.
Editorial Harla
México, D.F. 1984 Pág. 130

originándose la nulidad relativa de los contratos o del acto jurídico en general, y los contratos celebrados por incapaces, tienen existencia jurídica, siendo susceptibles de ratificación para quedar convalidados retroactivamente, o bien puede prescribir la ineficacia que los afecta.

Por cuanto a la REPRESENTACION: Es una figura jurídica que consiste en permitir que los actos celebrados por una persona (llamada Representante) repercutan y surtan efectos jurídicos en la esfera jurídico-económica de otro sujeto (llamado Representado); como si éste último los hubiere realizado, y no afectan para nada la del representante, el cual queda ajeno a la relación de Derecho engendrada por su acción. La representación está relacionada estrechamente con la capacidad, formando, por consiguiente, otro de los elementos de validez en los contratos.

En resumen, la representación existe cuando una persona celebra un contrato o un acto jurídico en nombre y por cuenta de otra (representado), y sus efectos indudablemente que recaerán sobre el patrimonio o a la persona de aquél que no ha intervenido en el acto jurídico; no afectándose en lo más mínimo el patrimonio del representante que si interviene en el contrato o acto jurídico. De esto se deduce que la representación supone la concurrencia de dos condiciones:

a).- Que el acto jurídico se ejecute por el representante y

b).- Que ese acto jurídico se realice por cuenta del representado.

Doctrinariamente, a la representación se le clasifica en:

- LEGAL.- Es la que dimana de la ley, o sea que a virtud de una norma jurídica, alguien puede actuar a nombre y por cuenta de otro, reconociéndose plena validez a los actos que realiza para afectar, como se ha expuesto, a la persona y al patrimonio del representado.

- VOLUNTARIA.- Existe cuando una persona puede actuar en nombre y por cuenta de otra, por un mandato expreso o tácito que ha recibido de ésta.

C).- LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO, FIN O CONDICION-
DEL CONTRATO.-

Esto es que no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres. No toca por ahora entrar en detalle de lo que debemos entender por Orden Público y por las-

Buenas Costumbres, conceptos ambos, muy tratados y no definidos con claridad; lo que si nos corresponde saber es que el objeto, motivo y el fin del contrato deberán ir de acuerdo a la ley y no contravenirla en ningún sentido. Recordando pues, que el objeto del Contrato es el contenido de la conducta del deudor, aquello a lo que se obliga; y el motivo o fin es el propósito que le induce a su celebración, el por qué se obliga.

Pues bien, para que el Contrato sea válido, es indispensable que, tanto a lo que se obligó el deudor, como el porque de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de orden público, o sea, que no quebranten una prohibición o un mandamiento legal. El contenido de las cláusulas contractuales y el propósito de las mismas debe respetar las normas legales, pues en su acatamiento se sustentan el orden jurídico y la paz social; por ello un contrato que vaya contrario a lo establecido por la ley, no tendrá validez, será nulo.

D).- AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.-

Aunque exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, ésto es por un vicio que afecte a la inteligencia (error, dolo) o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia) o por un-

vicio que afecte a una y a otra facultad (lesión). La presencia de cualquiera de estos vicios puede invalidar el contrato y lo hiere de nulidad relativa.

- ERROR.- Se entiende por error la opinión subjetiva contraria a la realidad o a la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada.

- DOLO.- Cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

- VIOLENCIA.- Cuando se emplea la fuerza física o algún agente material que prive de libertad al contratante, como llevarle la mano para que escriba, o que se encuentre en embriaguez total, en cuyos supuestos no hay consentimiento, y no se trata propiamente de vicios del consentimiento. También existe la violencia moral, o más propiamente la intimidación o miedo, cuando por medio de amenazas o de fuerza física se coloca a un contratante en esta disyuntiva.

- LESION.- Es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior, a la que ella a su vez proporciona a la otra parte.

En conclusión, la voluntad del autor o de las partes que celebran el acto debe estar exenta de defectos o vicios. La voluntad, elemento esencial del acto jurídico, debe ser cierta y libre: debe ser el resultado de una determinación real y espontáneamente decidida; si la decisión proviene de una creencia equivocada (error), ha sido obtenida o mantenida por engaños (dolo) o ha sido arrancada con amenazas (violencia o temor), entonces será una voluntad viciada que anula el contrato.

Así podemos resumir que los elementos esenciales de los contratos son:

- EL OBJETO
- EL CONSENTIMIENTO

Los elementos de validez de los contratos son:

- CAPACIDAD
- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO
- LA FORMA EXIGIDA POR LA LEY
- EL FIN O MOTIVO DETERMINANTE LICITO

1.12.- LOS FORMALISMOS EN LOS ACTOS JURIDICOS Y EN-
LOS CONTRATOS.-

Comúnmente confundidos con la forma, pero a diferencia de ésta, los Formalismos se definen como: "El conjunto de formas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan como se debe exteriorizar la voluntad para la validez del acto jurídico y del contrato". Mientras la forma constituye un elemento de existencia del Contrato, los formalismos o formalidades son solo elementos de validez de los mismos.

Los formalismos han ido variando espacial y temporalmente, de acuerdo con el cambio de las diversas técnicas legislativas.

Como ejemplo de evolución de los formalismos a través del tiempo, y adecuando el ejemplo por lo que a nuestro tema atañe, están los modos de transmisión de propiedad que van de la **MANCIPATIO** a la **IN JURE CESSIO** y de ésta a la **TRADITIO**.

- **LA MANCIPATIO.**- Era un procedimiento que sólo podían efectuar los ciudadanos romanos comerciantes. Tenía por objeto la **res Mancipi**. Se celebraba en presencia de cinco testigos ciudadanos romanos, de un portabalanzas, una balanza y un trozo de bronce. El que habría de adquirir la propiedad golpeaba uno de-

los platos de la balanza con el trozo de bronce, como símbolo del precio y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne, afirmando que la cosa la hacía suya.

- **LA IN JURE CESSIO.**- Se trataba de un juicio ficticio. Quien enajenaba y quien adquiría, comparecían delante del pretor del tribunal de Roma y del presidente de las provincias. La cosa debía estar presente y sobre ella el adquirente ponía la mano y afirmaba ser el propietario. A continuación el magistrado preguntaba al cedente si no había oposición. Si éste no protestaba, el magistrado declaraba propietario al adquirente.

- **LA TRADITIO.**- Constaba de formalismos que en un principio consistieron en la entrega física del bien, con la intención del enajenante de transmitir la propiedad y del comprador adquirirla. En la traditio existen tres elementos:

1.- La entrega física de la cosa.

2.- La intención por parte del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñarsela.

La justa causa eficiente de la transmisión, que normalmente era el contrato.

Algunos autores como Luis Díez-Picazo y Antonio Guillón sostienen que el formalismo pretende el cumplimiento de ciertas finalidades prácticas que son:

- 1.- Obtener claridad en lo que concierne a las circunstancias de la conclusión de un negocio, como a su contenido.
- 2.- Garantizar la prueba de su existencia.
- 3.- Tutelar a las partes previniéndolas contra precipitaciones y decisiones poco meditadas.
- 4.- Servir de vehículo para alcanzar una publicidad del negocio haciendo que sea reconocible por los terceros.
- 5.- Evitar en lo posible las nulidades negociables por la intervención de técnicos.

El Derecho Notarial con sus normas consigue la seguridad jurídica mediante:

- a).- La utilización del protocolo que permite la conservación del documento y su reproducción.
- b).- La actuación del notario, funcionario que busca la

legalidad de los actos que ante él se celebran y explica su valor, contenido y fuerza legal.

c).- La fe de conocimiento que responsabiliza al notario con respecto a la identidad, capacidad de las partes y contenido del contrato.

Las formalidades han sido clasificadas en **AD SOLEMNITATEM** y **AD PROBATIONEM**.

1.- **LOS FORMALISMOS AD SOLEMNITATEM.**- Son aquéllos que son necesarios para la existencia del acto o contrato jurídico. Su falta produce la inexistencia del mismo. A ésta formalidad suele llamársele **AD SUBSTANTIAN**, porque esta forma, en los actos jurídicos es substancia, de tal manera que no existen si no se sujetan a la forma ordenada.

2.- **LAS FORMALIDADES AD PROBATIONEM.**- Son formalidades no necesarias ni para la existencia ni para la validez del acto jurídico, sino solamente para probarlo eficazmente. El acto es válido aunque los formalismos legales no hayan sido observados.

Respecto de los formalismos los Contratos han sido clasificados históricamente en: Solemnes, Reales, Consensuales y Formales; a continuación los definiremos cada uno, aunando esta-

clasificación a las anteriores que hemos mencionado.

- SOLEMNES.- Se considera a los formalismos como uno de los elementos esenciales del contrato. La palabra Solemne, "es referido a los actos y contratos, jurídicos, el auténtico y eficaz, por esta revestido de la forma exigida por la Ley para su validez; como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que la hipoteca surta sus efectos contra terceros". En realidad en nuestro derecho positivo, no existen contratos solemnes pues el Código Civil sólo reconoce la solemnidad en el testamento y matrimonio.

- REALES.- Son los contratos que se perfeccionan con la entrega de la cosa.

- CONSENSUALES.- Estos son los contratos que para ser válidos sólo requieren de la exteriorización de la voluntad o el acuerdo de las voluntades, ya sea verbal, por escrito privado o por escritura pública.

- FORMALES.- La Ley señala que para la validez de estos contratos, se manifiesta la voluntad de acuerdo con los formalismos en ella establecidos. Por ejemplo: en escrito privado, escritura pública o por procedimiento administrativo.

1.13.- LOS EFECTOS DEL ACTO JURIDICO Y DE LOS- CONTRATOS.-

Indudablemente la realización de un Acto Jurídico o de un Contrato tienen como consecuencia la producción de alguna medida o de alguna cosa, resultado de lo que se quería o se esperaba; así pues es importante determinar a quien o a quienes repercutirán esas consecuencias.

Si hablamos de un acto jurídico unilateral, estaremos ante la presencia de un autor, quien es aquella persona que realiza un acto jurídico unilateral, haciéndolo por sí mismo o por medio de un Representante legítimo.

Si hablamos de un Acto Jurídico Bilateral o Plurilateral, estamos en presencia de dos o más partes, respectivamente, tomando en cuenta que las partes son: Aquéllos que celebran actos bilaterales o plurilaterales y que intervienen por sí mismos o por medio de sus representantes legales; mientras que el Tercero, es aquél que no celebra el acto jurídico por sí mismo, ni tampoco legítimamente, no es ni autor, ni parte, pero guarda algún interés indirecto en el asunto.

Otros que pueden intervenir son los Causantes: Quien es aquél que transmite derechos o bienes; y el Causahabiente, quién-

es aquél que recibe los derechos o bienes a título universal o particular.

Una vez determinado quienes son aquéllos a los que puede afectar directa o indirectamente las consecuencias o efectos de los Actos Jurídicos, diremos que, el Artículo 1283 del Código Civil vigente en nuestro Estado, establece que: ..."Los contratos se perfeccionan y surten sus efectos entre las partes por el mero consentimiento; excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la Ley.

Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias, que, según su naturaleza sean conformes a la equidad, a la buena fe, a la costumbre, al uso o a la Ley ..." (10).

Interpretando lo anterior: las partes están obligadas en la celebración del acto:

1.- A lo expresamente pactado con valor de norma jurídica.

2.- A las consecuencias que se desprendan de la naturaleza misma del Contrato y a las que deriven de la buena fe, del uso, de las costumbres, de la equidad y por supuesto de la Ley.

Ahora ¿Desde qué momento obliga el Acto Jurídico o el Contrato?. El mismo Artículo 1283 establece que, desde que se perfeccionan y para esto hay dos tiempos:

PRIMERO.- Por el solo consentimiento de las partes, pero estos contratos se perfeccionan así por que la Ley no les requiere de más.

SEGUNDO.- Cuando se trata de Contratos Formales, es decir aquéllos para los que la Ley si requiere de algo más, éstos obligan hasta el momento que hayan reunido los requisitos que la Ley les marca, perfeccionándose así.

1.14.- TEORIA DE LA NULIDAD.-

Hay nulidad, cuando el acto jurídico se ha realizado imperfectamente en uno de sus elementos orgánicos, aunque éstos, se presentan completos.

Así la nulidad del acto se reconoce en que la voluntad, el objeto o la forma, se han realizado de manera imperfecta o-

también en que el fin perseguido por sus autores, ésta sea directa o expresamente, condenado por la ley, sea implícitamente prohibido por ella porque contraría el orden social.

1.14.1.- NATURALEZA DE LA NULIDAD.-

Así como hay acto formal, consensual, o solemne, la doctrina clásica, ha considerado la existencia de los actos nulos, ya absolutos, ya relativos. Se piensa en la nulidad como si fuera un estado permanente de ciertos actos, y eso es un error pues no hay nulidades sino actos nulos. La verdadera naturaleza de la nulidad debe encontrarse y consiste en un derecho de crítica respecto de los efectos del acto nulo. Esto quiere decir que la nulidad es simplemente un derecho para juzgar, valorizar y determinar, si es posible, que algunos de los efectos del acto subsistan, o dicho en sentido contrario el derecho para determinar cuáles de los efectos del acto deben declararse insubsistentes por ser contrarios a los fines que persigue la norma contra la que atenta la voluntad productora del acto.

14.2.- CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD.-

a).- El acto jurídico nulo, es el que presenta una malformación en uno o en todos sus elementos de existencia, pero éstos, se realizan. Esa malformación puede ser interna o encon-

trar su origen fuera del acto, en el medio social que reacciona sobre él.

b).- Si el acto nulo es una realidad, y los es desde el momento en que ha nacido a la vida jurídica, por imperfecto que sea, efectúa en tanto que no es destruido, la función de un acto regular. Aunque después el acto se anula por una decisión judicial, no es menos cierto que constituyó en la vida social un centro jurídico alrededor del cual pudieron legarse múltiples intereses.

c).- No es de la esencia de la nulidad que al destruirse el acto, todo desaparezca con él, pues la idea de retroactividad no está de un modo absoluto, ligada a la noción clásica de nulidad. La estabilidad social unida a la comprobación de la existencia temporal del acto, determina que el equilibrio de los intereses sea salvaguardado; este resultado no será posible de obtenerse en numerosas hipótesis sino por el mantenimiento de los efectos del acto anulado. Que se haga intervenir en esta ocasión la idea de buena fe o cualquiera otra, es perfectamente justo. Pero la explicación no vale sino reposando previamente sobre la idea de que la nulidad de un acto no impide su existencia.

Nuestro Código regula la nulidad **ABSOLUTA** y **RELATIVA** ya que nos dice que la nulidad **ABSOLUTA**, tiene por general como-

causa el hecho ilícito y nos dice que: "La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce la nulidad ya absoluta, ya relativa según lo disponga la Ley.

- NULIDAD ABSOLUTA.- Se origina con el nacimiento del acto, cuando el acto va en contra del mandato o de la prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, ésto es, una ley de orden público.

- NULIDAD RELATIVA.- Al igual que la absoluta, nace con el acto y lo vicia desde su nacimiento, pero ese vicio proviene de que va en contra una disposición legal establecida en favor de personas determinadas.

a).- CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD ABSOLUTA.-

Esta nulidad reposa sobre el supuesto de la violación a una regla de orden público. Y tiene las siguientes características:

1).- Puede invocarse por cualquier interesado.

2).- No desaparece por la confirmación del acto, ni por prescripción, caducidad.

3).- Necesita ser declarada por la autoridad judicial

4).- Una vez declarada, se retrotrae en sus efectos, y destruye el acto por regla general, desde su nacimiento.

b).- CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD RELATIVA.-

Es relativa toda nulidad que no corresponde rigurosamente a la noción de la nulidad absoluta. De esta manera resulta ser nulidad relativa toda aquella que no cumpla con las características de la absoluta y tienen sólo como semejanza ambas nulidades, el que una vez declaradas por la autoridad judicial, el acto impugnado es integral y retroactivamente destruido.

El legislador toma en cuenta si la causa es un hecho ilícito, le da las características de nulidad absoluta con lo que el acto se presenta como afecto de dicha nulidad.

En cuanto a la nulidad relativa, el legislador toma en cuenta la falta de forma, incapacidad o vicios de la voluntad con lo que el acto jurídico presenta afectada dicha nulidad.

La nulidad ABSOLUTA por regla general no impide que el acto jurídico produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente, cuando se declare por-

el juez la nulidad; de ella puede prevalecer todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

La nulidad RELATIVA, por falta de forma establecida por la ley, así como el error, dolo, violencia, lesión e incapacidad de cualquiera de los autores del acto produzca provisionalmente sus efectos y desaparecen por la confirmación y la prescripción.

1.15.- TERMINACIÓN DE LOS CONTRATOS.-

Un contrato que se ha celebrado válidamente y ha empezado a producir sus efectos, puede dejar de producir éstos o extinguirse éstos mismos a consecuencia de hechos o acontecimientos posteriores a dicha celebración y que constituyen propiamente los modos de terminación del contrato, mismos que pueden reducirse principalmente a los siguientes supuestos:

1.15.1.- EL VENCIMIENTO DE UN TERMINO.-

En algunos contratos particularmente en los de ejecución duradera, se establece un plazo para la terminación del contrato. La fijación de un plazo puede ser, a veces, esencial al mismo contrato, como ocurre con la promesa de contrato y producir además, al vencimiento del plazo, no precisamente la terminación-

del contrato, sino la caducidad misma de los derechos derivados del propio contrato, según acontece también en el mismo contrato de promesa, cuando sin culpa de ninguno de los promitentes, no ha podido celebrarse el contrato definitivo dentro del plazo pactado en la promesa.

1.15.2.- LA MUERTE DE UNO DE LOS CONTRATANTES.-

Hay contratos en los que por ley la muerte de uno de los contratantes pone fin al contrato, como sucede en el mandato cuando muere el mandante o el mandatario. En varios otros contratos al fallecer una de las partes, es potestativo para la otra la continuación del contrato o la terminación del mismo como acontece en el contrato de obra a precio alzado cuando fallece el empresario y en el contrato de aparcería cuando muere el aparcerero.

También puede ser causa de terminación de contrato en los casos en que haya pacto expreso en ese sentido, como ocurre en el arrendamiento. Por otra parte, la muerte de una persona puede establecerse directamente como hecho para la terminación de un contrato, según acontece en la renta vitalicia al acaecer la muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó dicha renta.

El artículo 1348 del Código Civil para el Estado de-

Guanajuato, en vigencia, establece que: "Los contratos pueden terminar:

- 1.- Por las causas de terminación propiamente tales.
- 2.- Por Rescisión
- 3.- Por Resolución".

Mientras que el artículo 1349, del mismo ordenamiento, establece: "El Contrato termina por:

- a).- El vencimiento del término que se hubiere convenido por las partes para ese fin.
 - b).- La realización del objeto que fue materia del Contrato.
 - c).- El mutuo consentimiento de las partes,
 - d).- El caso fortuito o fuerza mayor que hagan imposible el cumplimiento del Contrato".
-

CAPITULO SEGUNDO
MODALIDADES DEL CONTRATO DE
COMPRA-VENTA

2.1.- GENERALIDADES.-

El contrato de Compra-Venta indiscutiblemente es el que reviste mayor importancia entre de los de su clase:

PRIMERO.- Porque se trata del contrato tipo de los traslativos de dominio, y además porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza.

SEGUNDO.- Constituye el medio primordial de adquirir el dominio. En nuestro derecho el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley, son las formas de adquirir el dominio. El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir el dominio, refiriéndose a los contratos traslativos, y la compra-venta es a su vez la figura fundamental para adquirir la propiedad.

"La compra-venta es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o de un derecho, obligándose ésta última a pagarle por ella un precio cierto y en dinero" (11).

Históricamente la compra-venta es el resultado de la evolución del Trueque o Permuta, cuando apareció la moneda como común denominador de los valores de cambio. En el Derecho Romano.

11) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Anaya Editores 6a. Ed.
México, D.F. 1996 Pág. 333

la compra-venta, sólo producía efectos obligatorios para las partes, no derivaba de ella ningún derecho real a favor del comprador, ésta no adquiría el dominium sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podrían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor; quedando éste obligado a entregar la cosa vendida al comprador. El vendedor no se obligaba a transferir la propiedad sino sólo a procurar la posesión pacífica, es decir el vendedor guardaba la obligación de defender la posesión de su comprador en caso de que surgiera algún juicio posesorio que eventualmente pudiese promover un tercero.

2.2.- ELEMENTOS PERSONALES DE LA COMPRA-VENTA.-

Las dos partes que intervienen son el comprador y el vendedor, ambos requieren solamente de la capacidad general para contratar; empero el vendedor además de esta capacidad general requiere de la capacidad para disponer del bien objeto contrato, pero se sobreentiende que aquél que goza de la capacidad natural y legal, por no hallarse en ninguno de los supuestos de excepción de incapacidad natural y legal que establece nuestro Código, luego entonces tiene la capacidad para disponer.

2.3.- ELEMENTOS REALES DE LA COMPRA-VENTA.-

Los elementos reales de la compra-venta son dos:

- El Precio
- La Cosa

Primeramente, la Cosa vendida debe satisfacer los siguientes requisitos:

1.- Que la cosa exista, pero no es necesario que sea cosa corpórea, ya que puede consistir también en una incorpórea, como por ejemplo: Un derecho de crédito.

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

3.- Que la cosa sea determinada o determinable en cuanto a su especie o a su cuota o cantidad, debiendo tenerse de nuevo en cuenta que no hay problema cuando se trata de la venta de un cuerpo cierto o de una cosa cierta, pero cuando recae sobre géneros habrá de hacerse la individualización de la cosa con conocimiento del comprador, para transmitir a éste la propiedad de la cosa y los riesgos de la misma.

4.- Que la cosa no sea ajena, esto quiere decir que el vendedor sea o llegue después a ser el titular del derecho que vaya a transmitir por medio de la venta, derecho que puede ser-

además del de Propiedad, algún derecho Real o un derecho Personal o Crédito.

El otro elemento real de la compra-venta, que es el Precio, el cual debe reunir las siguientes características:

a).- Ha de ser cierto, sea que lo fijen las partes o que encomienden su cuantificación a un tercero, o que lo refieran a otra cosa cierta.

b).- El Precio debe ser en dinero, excepto la salvedad señalada en el artículo 1743 del Código Civil vigente en el Estado.

c).- El Precio debe ser justo.

d).- El Precio ha de ser real, verdadero, ésto quiere decir que cuando se conviene debe fijarse con la intención de que el vendedor podrá exigirlo; es necesario además que sea equivalente al valor de la cosa, o que por lo menos haya una cierta proporción entre uno y otro.

2.4.- ELEMENTOS FORMALES DE LA COMPRA-VENTA.-

La venta de bienes muebles es consensual, pues nunca-

requiere formalidad legal alguna; empero para la venta de bienes inmuebles los artículos 1814 y 1815 de nuestro Código Civil vigente en el Estado, establecen que para la venta de inmuebles se requiere que la misma conste en Escritura Pública y además requiere de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que esa venta surta efectos contra terceros, tal como lo marca el numeral 1816 del ordenamiento citado; cobra vital importancia este aspecto en la comprobación de la hipótesis final.

2.5.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.-

El vendedor está obligado primero a:

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

Estas obligaciones son las establecidas en el artículo 1781 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, doctrinariamente encontramos que se agrupan las obligaciones en 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.

Lo explica Sánchez Medal en su obra de los Contratos Civiles: "... Estas tres últimas obligaciones suelen resumirse anotando que la entrega que debe hacer el vendedor al comprador es una entrega continuada, dando a entender con ello que no sólo debe procurar el comprador la posesión material y momentánea de la cosa, sino una posesión pacífica y útil, ésto es, exenta de perturbaciones y libre de vicios ..." (12).

En resumen puede afirmarse que la obligación fundamental y esencial derivada de la compra-venta 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 obligaciones son colorarios de aquélla y pueden, además, modificarse con pactos especiales y en ocasiones hasta suprimirse.

Clasificación de las Obligaciones del Vendedor según
Rojina Villegas.

12) SÁNCHEZ Medal, Ramón
De los Contratos Civiles,
Editorial Porrúa
México, D.F. 1976 Pág. 142

a) TRANSMITIR EL DOMINIO DE LA COSA.- Es obligación del vendedor transmitir el dominio de la cosa o bien enajenado; presentándose el problema relativo a la venta de cosa ajena porque tal y como lo establece el artículo 1764 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, nadie puede vender sino lo que es de su propiedad. En nuestro derecho se considera que la venta de cosa ajena está afectada de nulidad relativa en virtud de que si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida, esto permite la revalidación de la misma, algunos juristas han sostenido que la venta de cosa ajena no es propiamente un caso de venta nula sino que en realidad motiva la rescisión del contrato por incumplimiento de la obligación fundamental que le impone al vendedor, consistente en transmitir el dominio de la cosa enajenada.

b).- CONSERVACION DE LA COSA VENDIDA.- Esta obligación del vendedor consiste en conservar y custodiar debidamente la cosa enajenada entre tanto la entrega al comprador, por lo tanto debe conservarla, por lo tanto se debe observar la diligencia que acostumbra poner en la conservación de sus cosas y del ciudadano efectivo y real que cada quien observa en sus propios negocios.

c).- ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.- Nuestro Código Civil vigente regula la obligación que tiene el vendedor de entregar al

comprador la cosa enajenada, y aquí es donde se debe aplicar las reglas generales que determinan la exactitud en los pagos, por lo que se refiere al lugar, al tiempo y al modo, pues siendo la entrega de la cosa un verdadero pago que ejecuta el vendedor es evidente que tendrán que aplicarse dichas reglas en todo aquello que no sufra alguna modificación específica para el contrato de Compra-Venta.

d).- El artículo 1782 del Código Civil vigente distingue la entrega real, jurídica o virtual de la cosa vendida en los siguientes términos:

- **LA ENTREGA REAL.**- Consiste en la entrega material de la cosa vendida, del título, si se trata de un derecho.

- **ENTREGA JURIDICA O VIRTUAL.**- Hay entrega jurídica, cuando aun sin estar entregada materialmente la cosa la ley considera recibida por el comprador; desde el momento que el comprador, acepte la cosa vendida queda a su disposición, se tendrá por virtualmente recibida de ella y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Cuando la ley expresamente reconoce ciertas formas simbólicas de entrega, entonces se puede hablar ya de una entrega jurídica pues sin estar recibido el comprador materialmente de la

cosa la Ley lo considera ya como si se le hubiere entregado.

Para los efectos legales la entrega legal jurídica y virtual produce la consecuencia muy importante de tener por individualizada la cosa vendida a efecto de que se transmita el dominio al comprador.

A este respecto se deben considerar los siguientes preceptos normativos.

1.- En la enajenación de cosas ciertas y determinadas la traslación de dominio se verifica entre los contratantes por mero efecto sin dependencia de la tradición, ya sea natural o simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público de la Propiedad.

2.- En las enajenaciones de alguna especie indeterminada la propiedad no se transferirá, sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

Las distintas formas de entrega de la cosa enajenada que se han venido analizando, sirven de base para llegar a soluciones correctas, en el importante y complicado problema de los riesgos, es decir cuando la cosa perece estando aun en poder del-

vendedor, pues habrá de resolver si ya se había transmitido el dominio al comprador por tratarse de un bien determinado o bien si aun la propiedad pertenecía al vendedor por tratarse de especie indeterminada. Al efecto si el comprador ya es el dueño de la cosa vendida aun cuando por caso fortuito o debido a fuerza mayor será el que sufra la pérdida toda vez que expresamente el artículo 1505 fracción V, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, nos dice que si la cosa se perdiera por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido.

2.6.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.-

Las obligaciones del Comprador se resumen a grandes rasgos en dos aspectos:

1°- La obligación de pagar el precio.

2°- La obligación de recibir la cosa.

Por lo que respecta al primer aspecto, ya hemos analizado El Precio en los elementos reales de la compra-venta, basta recordar que éste tiene que ser cierto y en dinero; el artículo 1791 de nuestra Ley Subjetiva Civil vigente en el Estado, 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 convenidos..." (13). No entra a discusión quien deberá sostener o pagar los precios de la escrituración, ni de los impuestos correspondientes, lo que interesa es conocer que el comprador debe respetar el precio neto convenido con su vendedor.

Por lo que respecta al segundo aspecto, cualquier situación que se suscite cuando el comprador no quiera recibir la cosa que se le ha vendido, deberá resolverse esa situación judicialmente.

- EL PROBLEMA DEL RIESGO.-

En materia de Riesgos en nuestro derecho al tratar este problema, nos dice que cuando la enajenación recae sobre cosa cierta y determinada y ésta perece en manos del enajenante es el adquirente como dueño de la misma quien sufre la pérdida, debiendo pagar el precio o contraprestación que se hubiere pactado.

En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, es decir de bienes fungibles o genéricos la propiedad no se transferirá al adquirente, sino hasta el momento en que dichos bienes se hagan ciertos y determinados. De esto se desprende que-

para los dos tipos de enajenaciones (sobre cosas ciertas y determinadas o especie indeterminada), es cierto el principio de que la cosa perece para su dueño sólo en el primer caso (cosa determinada), el dueño es el comprador o adquirente y en el segundo (bienes fungibles o genéricos) el dueño es el enajenante de la cosa vendida antes de la entrega real, jurídica o virtual.

- EXACTITUD EN LA ENTREGA.-

La entrega de la cosa perdida se refiere a la exactitud en cuanto al tiempo, lugar y modo aplicable al pago que rige en términos generales bien sea dar, hacer o no hacer.

El problema obedece a la obligación, de dar que tiene el vendedor y que consiste en entregar la cosa vendida al comprador. Así surgen las cuestiones jurídicas que se citarán al respecto a la exactitud en tiempo, lugar y modo.

a).- EXACTITUD EN EL TIEMPO.- La norma general para las obligaciones de dar está consagrada en el artículo 1572 del Código Civil vigente en el Estado, que dice: "...Si no se ha fijado tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los 30 días siguientes a la interpelación que se haga ya judicialmen-

te, ya en lo extra-judicial, ante un notario o ante dos testigos; tratándose de obligaciones de hacer el pago debe hacerse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

Como normas especiales para el Contrato de Compra-Venta son las siguientes:

Las contenidas en el artículo 1748 que establece que el comprador debe pagar el precio en los términos y plazos contenidos, a falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que reciba la cosa; la demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar rédito al tipo legal sobre la cantidad que adeude, salvo convenio en contrario. Pues si se señala y éste es posterior a la fecha de entrega de la cosa, ésta deberá hacerse el día fijado; la segunda situación se presenta cuando no se señala un término de la entrega de la cosa vendida; desde luego podría ser que la regla general del artículo 1572 que regula expresamente la cuestión, sin embargo es necesario relacionar el citado precepto normativo con los artículos 1748, 1784 y 1792 del Código Civil vigente en el Estado, pues de ellos se desprende a su vez las siguientes situaciones:

1.- En principio el vendedor no está obligado a entregar la cosa si el comprador no le paga el precio, salvo que para-

liquidar éste se hubiese concedido un plazo.

2.- Conforme al artículo 1748 del precepto ya citado, no existiendo convenio para el pago del precio, la venta deberá ser al contado, es decir una vez que se pongan de acuerdo las partes deberán entregarse en el mismo acto, la cosa y el precio.

3.- En consecuencia si el comprador no pagare el precio en la venta que se considera al contado por no haberse señalado plazo, la obligación de entrega de la cosa no podrá hacerse exigible por el solo hecho de que el comprador interpele al vendedor y dejare transcurrir el término de 30 días, conforme al artículo 1572 del Código Civil vigente en el Estado.

4.- Puede ocurrir que se señalare plazo para entregar la cosa sin señalar término para pagar el precio en el caso, la obligación del vendedor se hace exigible al día señalado, así como la del comprador conforme al artículo 1792 del Código Civil vigente.

b).- EXACTITUD EN EL LUGAR.- Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes conviniere en otra cosa. si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos, igualmente se aplica al caso de que si el pago consiste en la-

tradición de un inmueble, deberán hacerse en el lugar en que éste se encuentre.

- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.-

Debe cumplir con todo aquello a que se haya obligado y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

De la materia de la compra-venta, ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; la venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo y mala fe.

Si el vendedor adquiere por cualquier título legítimo de propiedad antes de que tenga lugar la evicción, la venta producirá todos sus efectos legales sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiere incurrido.

Cuando alguien venda cosas ajenas aunque fuera de buena fe, deberá satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que resultaren de la nulidad del contrato.

Si el comprador sabía que la cosa era ajena no podrá exigir la restitución del precio.

La venta de cosa ajena surtirá sus efectos si el propietario de la misma ratifica en forma expresa.

La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa vendida será nula aun respecto de la porción del vendedor, debiendo éste último restituir al comprador, del precio, sus intereses, daños y perjuicios siempre y cuando el adquirente hubiere ignorado que la cosa era objeto de copropiedad.

2.7.- CLASIFICACION.-

La compra-venta es un contrato **BILATERAL**, porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes, **ONEROSO** porque confiere derechos y gravámenes también recíprocos generalmente es **CONMUTATIVO**, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato. La venta es ocasionalmente **ALEATORIA**, cuando se trata de una compra-venta de esperanza, ya que ésta tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada los frutos que una produzca en el tiempo fijado tomando el comprador el riesgo para sí, de que esos frutos no lleguen a existir, o bien productos inciertos de un hecho que puede estimarse en dinero, el vendedor tiene derecho al precio, aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados. La compra-venta es un contrato **PRINCIPAL**, es decir existe por sí-

solo puesto que no depende de ningún otro contrato instantáneo o de tracto sucesivo, la compra-venta puede ser un contrato INSTANTANEO O DE TRACTO SUCESIVO, es decir pueden realizarse las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es de contado o puede pagarse en abonos caso en el cual la operación será de tracto sucesivo.

- CONSENSUAL EN OPOSICION A REAL.- Quiere decir que existe antes de la entrega de la cosa, la cual no es un elemento constitutivo de la misma; en cambio en los contratos reales la entrega de la cosa es un elemento necesario para su formalización.

- CONSENSUAL EN OPOSICION A FORMAL.- Cuando el objeto de la compra-venta lo constituyen bienes muebles es formal la compra-venta; cuando el objeto de la misma lo constituyen bienes muebles.

2.8.- H I S T O R I A.-

Es sin duda la compra-venta el más importante y el más frecuente de todos los contratos. Resultó de la evolución del trueque o permuta, cuando apareció la moneda como común denominador de los valores de cambio.

La venta romana, a diferencia del Derecho Moderno,-

tenía únicamente efectos obligatorios: no deriva de ella ningún derecho real a favor del comprador el dominium sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podrían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor. Quedaba éste obligado, ante todo, a entregar la cosa vendida al comprador, entrega que atribuía a este último la pacífica posesión de la cosa haber licere. El vendedor no se obligaba a transferir la propiedad sino sólo a procurar la posesión pacífica; no estaba obligado a un dare sino a un facere, ésto es, a hacer que el comprador saliera victorioso en el juicio posesorio que eventualmente un tercero le promoviera en su contra.

La pacífica posesión haber licere, se atribuía mediante la traditio, la cual se distinguía de la otra traditio que implicaba transmisión de propiedad, porque la primera consistía en la entrega de una escueta posesión.

En el derecho moderno y concretamente en nuestro derecho, "La traslación de propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural ya sea simbólica", por lo que generalmente la compra-venta tiene una eficacia real, pudiendo ser compra-venta obligatoria cuando se difiere para después la transmisión de propiedad en los casos de venta con reserva de dominio, de venta bajo condición, de venta de cosa futura, de venta de géne-

ros y de venta de cosa alternativa.

2.9.- ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRA-VENTA.-

2.9.1.- EL CONSENTIMIENTO.-

Dentro de la Teoría General del Acto Jurídico, el Consentimiento es un elemento esencial que a falta de éste, trae como consecuencia la inexistencia del mismo; el consentimiento en la compra-venta se puede definir como el de acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho, a cambio de un precio cierto y en dinero; lo que quiere decir que la voluntad del vendedor tiene que ir encaminada a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho y la voluntad del comprador a pagar por esa transmisión un precio cierto y en dinero. No hay consentimiento cuando existe un error sobre la identidad del objeto o cuando existe un error en la naturaleza del contrato. En los casos de error de la naturaleza o en el objeto se origina como consecuencia la inexistencia de la compra-venta con sus características; es decir no se producen efectos jurídicos, en cualquier tiempo puede invocarse inexistencia, todo interesado tiene posibilidad jurídica de hacerla valer.

2.9.2.- EL OBJETO.-

Este puede ser DIRECTO e INDIRECTO:

- DIRECTO.- De la compra-venta, 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.

-INDIRECTO.- Respecto del contrato de compra-venta, está constituido por la cosa y el precio.

Puede ser objeto del contrato de compra-venta los requisitos que establece el Código Civil, que son los siguientes:

a).- La cosa debe existir en la naturaleza.

b).- La cosa objeto del contrato debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

c).- La cosa debe estar en el comercio.

2.9.3.- EL PRECIO.-

Debe ser cierto y en dinero, entendiéndose como cierto, real, verdadero, o también que se ha determinado, esto es, se debe fijar al celebrarse el contrato de una manera precisa, exacta o matemática; no necesariamente el precio debe ser fijado-

por las partes, porque en algunas ocasiones éste queda encomendado a un tercero cuando existe alguna controversia entre las partes fijar el precio, ya que debe ser justo pues si hubiere una desproporción notoria entre las prestaciones, el contrato estaría afectado de nulidad relativa por haber lesión.

2.9.4.- FIJACION DEL PRECIO.-

Con respecto al precio se presenta un organigrama de su determinación, no en cuanto a su valor que debe ser cierto y en dinero, sino en cuanto a la forma en que deberá de fijarse que la Ley puede dejar al común acuerdo de las partes a la voluntad de un tercero o de una manera imperativa en los casos de expropiación.

En el caso de que las partes fijen el precio de común acuerdo, es el caso más ordinario y no presenta problema alguno.

El papel que desempeña el tercero puede considerarse de tres maneras:

- 1.- Como Perito
- 2.- Como Arbitro
- 3.- Como Mandatario de las Partes

Si el tercero no quiere señalar el precio, quedará el contrato sin efectos, salvo convenio en contrario.

Entre tanto no se fije el precio por el tercero, no existirá compra-venta. Una vez fijado el precio, se entenderá perfeccionado el contrato de compra-venta, sin necesidad de un nuevo acto y, dicho precio sólo podrá ser rechazado por los contratantes de común acuerdo, dentro de los 30 días siguientes.

2.9.5.- PRECIO JUSTO.-

Este requisito consiste en que el precio debe ser justo y para que éste lo sea, debe existir una equivalencia en la cosa y el dinero que se pague por la misma; en nuestro derecho positivo no sólo se atiende el dato objetivo de la equivalencia pues puede romperse esa relación, de tal manera que el precio sea desproporcionado y a pesar de ella la compra-venta es perfectamente válida: es menester que además de lo proporcionado y notorio entre las prestaciones, exista una causa subjetiva, debido a que provenga de la extrema miseria, suma ignorancia o notoria inexperiencia del comprador y además que haya habido explotación indebida por parte del vendedor.

2.10.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LA COMPRA-VENTA.-

Respecto a estos elementos cabe mencionar especialmente: La Capacidad, que deben tener las partes para contratar y obligarse. En la compra-venta se presentan problemas especiales, se pueden distinguir:

2.10.1.- REQUISITOS QUE DEBEN SER OBSERVADOS PARA CIERTAS ENAJENACIONES.-

a).- ENAJENACION DE UNA PARTE ALICUOTA DE LA PROPIEDAD.-

En cuanto a la copropiedad en relación al derecho del tanto de los codueños; el artículo 942 del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, establece: "Todo codueño es propietario de la parte alícuota del bien o bienes de que se trate; puede enajenarla, cederla o hipotecarla, salvo el derecho del tanto y en el caso del retracto de los demás copartícipes; y puede aun substituir a otra persona de su aprovechamiento, excepto si se tratare el uso, habitación o de algún otro derecho personal, pero sólo la participación legalmente hecha confiere a cada comunero la propiedad o titularidad exclusiva de los bienes que se les hayan adjudicado en la división.

b).- COMPRA-VENTA ENTRE PADRES E HIJOS.-

El Código Civil dispone en el artículo 1776 que los-

hijos sujetos a patria potestad, sólo pueden vender a sus padres los bienes que adquieran por medio de su trabajo, así lo establece el artículo 481 primera fracción del mencionado precepto legal.

c).- PROHIBICIONES ESPECIALES PARA COMPRAR CONSAGRADAS EN EL
CODIGO CIVIL VIGENTE.-

1.- El artículo 1774 del Código civil, establece que los magistrados, jueces, agentes del Ministerio Público, defensores de oficio, abogados, los procuradores y los peritos, no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan, tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes.

2.- Los consortes sólo podrán celebrar el contrato de compra-venta si están casados bajo el régimen de separación de bienes.

3.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

1°- Los tutores y curadores

2°- Los mandatarios

3°- Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en casos de intestado.

4°- Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia.

5°- Los interventores nombrados por el testador o los herederos.

6°- Los empleados públicos.

2.10.2.- EFECTOS DE OBLIGACIONES TRASLATIVAS A TITULO ONEROSO.-

Las obligaciones que tienen por objeto transmitir cosas a título oneroso (por ejemplo la del vendedor) producen algunos efectos particulares a cargo del deudor de ellas. El que transfiera una cosa, no cumple su obligación con el solo hecho de entregarla, sino que debe proporcionar al adquirente de ella una posesión pacífica y útil. El fin de tales obligaciones sólo se logra si la tenencia adquirida por el acreedor le permite gozar en paz y tranquilidad una cosa, que tiene la utilidad esperada. Si en vez de ello, sufre la pérdida de la cosa adquirida, la cual le es recogida por orden judicial, o resiente la frustración de haber obtenido una cosa que no sirve para el fin de su normal destino, tiene derecho a ser indemnizado de los daños emergentes-

de tales situaciones. El deudor de la cosa (quien la transmitió), debe reparar los daños causados al adquirente porque la transferencia de una cosa inservible o ajena, sin derecho, es un hecho ilícito que compromete su responsabilidad civil. Esa indemnización toma en el caso, el nombre particular de saneamiento, así se desprende de lo dicho anteriormente, puede ser de dos clases:

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

2.11.- CONCEPTO DE SANEAMIENTO.-

Es la necesidad de reparar los daños y perjuicios causados al adquirente de una cosa a título oneroso por causa de evicción o de vicios ocultos.

2.11.1.- SANEAMIENTO POR CAUSA DE EVICCIÓN.-

El artículo 1611 del Código Civil para el Estado de Guanajuato establece: "Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

El adquirente de la cosa no obtuvo una posesión pacífica de ella, pues un tercero ejerce su derecho de persecución, alegando derechos anteriores sobre el bien, demanda y vence en juicio al adquirente, que resulta privado así del objeto. Ese vencimiento en juicio constituye la llamada **EVICCIÓN**: que proviene del latín **EVINCERE**, verbo que precisamente significa **vencer en juicio**.

2.11.2.- ELEMENTOS DE LA EVICCIÓN.-

1.- Privación total o parcial que sufre el adquirente de una cosa.

2.- Por sentencia que cause ejecutoria.

3.- Fundada en un derecho anterior a la adquisición.

El pleito de evicción, es el que inicia el tercero contra el adquirente en persecución de la cosa, ejerciendo la pretensión de entrega, apoyado en mejor derecho sobre el bien que el derecho del enajenante. El pleito de saneamiento, si el adquirente sufre la evicción deberá ser saneado o indemnizado por el enajenante, quien deviene obligado a reparar los daños y puede ser constreñido a hacerlo por el juicio de saneamiento si no accede a cumplir voluntariamente su obligación.

2.11.3.- EXCLUYENTES DEL SANEAMIENTO.-

1.- Si el adquirente renunció a ser indemnizado. La eliminación total del saneamiento sólo es posible cuando la renuncia se vierte en términos que muestren que el adquirente "lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometién-dose a sus consecuencias".

2.- Si el adquirente no denunció al enajenante el pleito de evicción.

3.- Si la evicción se produjo por culpa de la víctima. (del adquirente).

4.- Si el adquirente fue de mala fe. Es otro caso en el que se produce la evicción por culpa de la víctima.

5.- Si no hay propiamente evicción, pues proviene de causa posterior a la adquisición.

6.- Si el adquirente transige y no es vencido por sentencia firme, caso en el que tampoco hubo, técnicamente, evicción.

2.11.4.- EVICCIÓN PARCIAL.-

Si el adquirente sufre la pérdida de parte de la cosa, podrá optar entre ser indemnizado y conservar la cosa o rescindir la operación.

2.12.- SANEAMIENTO POR VICIOS OCULTOS.-

2.12.1.- LOS VICIOS OCULTOS.-

El que transfiere una cosa tiene el deber de conceder una posesión útil de ella, pues todos los bienes confieren a sus poseedores ciertas ventajas o provechos y el adquirente de una cosa espera que ésta sirva para el fin de su destino.

2.13.- EL SANEAMIENTO.-

El adquirente de una cosa inservible, que no satisfará por ello el propósito de su adquisición, tiene derecho a ser indemnizado (saneamiento). Ese saneamiento puede consistir:

- Ya en la resolución del contrato, con sus efectos de restitución de la cosa y del precio.

- O bien en una reducción del precio.

2.13.1.- REQUISITOS DE LOS VICIOS OCULTOS.-

1.- Transferencia de una cosa ya viciada.

2.- Que esos vicios eliminen o disminuyan la utilidad de la cosa.

3.- Que esos vicios no sean ostensibles.

2.14.- NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.-

El acto jurídico puede ser declarado nulo por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; por vicios en la voluntad; porque su objeto motivo o fin sea ilícito y finalmente porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma establecida por la ley.

2.14.1.- NULIDAD POR FALTA DE CAPACIDAD.-

Esta se da cuando el sujeto, la parte, el otorgante, el vendedor, el compareciente, adquirente, concurrente, tiene una incapacidad de ejercicio natural o legal, general o especial. Al Notario le corresponde dar fe de la capacidad de los que ante él intervienen, determinar si tienen o no impedimento especial, sea para vender o adquirir un inmueble, lo que se conoce en la doctrina como falta de legitimación o de poder de disposición, pero que en el derecho civil mexicano se regula dentro de la incapaci-

dad general o especial. Aunada a la certificación de capacidad, el notario tiene la obligación de identificar o dar fe de conocimiento.

El notario es responsable civilmente por la falta de una adecuada identificación y certidumbre de capacidad de las partes; debe por tanto resarcir los daños y perjuicios causados. Estas certificaciones al proporcionar seguridad jurídica, constituyen un aspecto medular de la función notarial.

2.14.2.- NULIDAD POR VICIOS DE LA VOLUNTAD.-

El notario, tiene obligación de asesorar, resolver dudas y buscar que en la redacción se plasme la voluntad interna de los que ante él concurren. Esto es precisamente para evitar el error, dolo, mala fe, violencia lesión, que provoca la nulidad del acto. Por otro lado existe la obligación de lectura y explicación del alcance y fuerza legal del instrumento. El notario incurre en responsabilidad civil si por falta de asesoramiento adecuado o bien lectura o explicación del documento, persisten en error, dolo, mala fe, violencia y lesión, pudiendo evitarlos con una intervención cuidadosa y diligente.

2.14.3.- NULIDAD PORQUE EL OBJETO, MOTIVO O FIN DEL ACTO JURIDICO SEA ILICITO.-

El Notario debe vigilar la legalidad de los actos jurídicos otorgados y evitar que se provoque su invalidez, porque su objeto, motivo o fin sea ilícito.

2.14.4.- NULIDAD PORQUE LA VOLUNTAD NO SE HAYA MANIFESTADO EN LA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY.-

Para que la voluntad de una persona tenga efectos jurídicos, es indispensable externarla verbalmente, por escrito, o por medio de algún signo indubitable. Pero para la validez del contrato de compra-venta, la ley exige que sea expresada en escritura pública. La redacción y los elementos de la escritura pública, se establecen en la Ley del Notariado y en algunas disposiciones del Código Civil, como lo anotaré en el capítulo siguiente. De acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil, en algunos casos la nulidad por falta de formalidades puede ser relativa. Es decir, la escritura que no haya sido otorgada con las formalidades establecidas por la ley, existen y producen provisionalmente efectos, el vicio desaparece al otorgarse en la forma debida. La acción y excepción compete a todos los interesados.

2.15.- RESPONSABILIDAD POR ORIGINAR DAÑOS Y PERJUICIOS AL NO INSCRIBIR, O INSCRIBIR TARDIAMENTE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, UNA ESCRITURA PUBLICA CUANDO

HAYA RECIBIDO DE SU CLIENTE PARA TAL EFECTO LOS GASTOS Y HONORARIOS.-

Incorre el Notario en responsabilidad cuando ha recibido los gastos y honorarios para la inscripción de una escritura en el Registro Público de la propiedad y no lo realiza o lo hace en tiempo inoportuno. El sistema registral mexicano, la inscripción de derechos reales o posesión sobre los mismos, tiene un carácter definitivo y no así de sustantivo ni de constitutivo, pues el contrato se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes y la propiedad se transmite fuera del registro. La inscripción es un acto potestativo y rogado, indispensable para que la constitución, transmisión de derechos reales y la posesión de inmuebles, surtan efectos frente a terceros y sea oponible para todos los hombres.

CAPITULO TERCERO
CONTRATO DE COMPRA-VENTA

3.1.- INSTRUMENTO NOTARIAL.-

El término instrumento proviene del latín INSTRUERE que significa instruir, dar constancia, y se refiere a todo aquello que sirve para conocer o fijar un acontecimiento. Cuando el instrumento consiste en signos escritos se llama documento.

El instrumento notarial "...Es el documento original que el Notario redacta y asienta en el protocolo sobre los actos y hechos sometidos a su autenticación, firmado por los otorgantes, por los testigos instrumentales o de conocimiento, cuando se requieran y autorizado por el notario..." (14).

Los documentos pueden ser públicos o privados, según provengan de persona investida de fe pública o de un particular.

3.2.- DOCUMENTOS PUBLICOS.-

Son documentos públicos aquéllos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de fe pública y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones.

La calidad de públicos se demuestra por la existencia-

14) LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Periódico Oficial Edo. de Guanajuato
Guanajuato, Gto. 1997 Pág. 19

regular, sobre los documentos de los sellos, firmas, u otros signos exteriores, que en su caso prevengan las leyes.

Así podemos decir que el documento público es el otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, secretario judicial, u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen.

La ley adjetiva para el estado de Guanajuato establece cuales son los documentos públicos:

ARTICULO 132.- "Son documentos públicos aquéllos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público, revestido de fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones".

La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes.

Son documentos públicos:

1.- Los testimonios de las escrituras públicas otorga-

das con arreglo a derecho y las escrituras originales miamas.

2.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñan cargo público, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones.

3.- Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los Jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes.

4.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes compete.

5.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados, antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por Notario Público o quien haga sus veces con arreglo a derecho.

6.- Las actuaciones judiciales de toda especie.

3.3.- DOCUMENTOS PRIVADOS.-

Documento privado: "El que es redactado por las partes

interesadas, con testigos o sin ellos, pero sin intervención de notario o funcionario público, que le de fe o autorización".

Por exclusión, son privados los documentos que no reúnen las condiciones previstas en las disposiciones antes mencionadas.

Son documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas y demás escritos firmados o formados por las partes, o de su orden y que no estén autorizadas por escribanos o funcionarios competentes.

a).- VALOR PROBATORIO.- El documento público tiene valor probatorio pleno dentro de los juicios y procedimientos administrativos y judiciales. Este documento se volvió el medio de prueba más importante, pues el único con pleno valor probatorio, sin que su valor pueda ser destruido por medio de excepciones.

b).- LEGALIZACION DE DOCUMENTOS PUBLICOS.- La legalización de documentos que van a sufrir efectos fuera de la demarcación del notario o del funcionario que lo autorizó, puede analizarse en cuanto al contenido y a la forma, los actos se rigen por las leyes del lugar donde pasen.

La práctica puede presentar los siguientes supuestos:

1.- Documento público otorgado en el Estado, puede surtir efectos jurídicos dentro de la República Mexicana.

2.- Documento Público otorgado en el República Mexicana, para surtir efectos en el extranjero.

3.- Documento público otorgado en el extranjero, para surtir efectos en la República Mexicana.

4.- Documento público otorgado en el extranjero, ante el Cónsul mexicano, para surtir efectos en la República Mexicana.

En lo que respecta a los instrumentos notariales que expresamos su definición con antelación se dirá que:

"El instrumento notarial lo constituyen el acta y la escritura pública. Antes de entrar a su estudio es necesario analizar los elementos que el notario necesita para su confección.

- ESENCIALES.- Como el protocolo, apéndice, sello y notaría.

- SECUNDARIOS.- Como oficina, archivo, guía, índice y rótulo.

En la actualidad está en vigor la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, por Decreto número 185 del año de 1958. Sin embargo el 2 de agosto de 1996, se aprobó la Nueva Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, la cual entrará en vigor el 01 de enero de 1997, por consecuencia procedo a hacer un análisis comparativo de la Ley vigente en este momento y la Ley que entrará en vigor.

3.4.- ELEMENTOS NOTARIALES.-

3.4.1.- PROTOCOLO.-

"Es el libro o juego de libros autorizados en los que el Notario durante su ejercicio, sienta y autoriza con las formalidades de ley, las escrituras y actas que se otorguen ante su fe" (15).

En la ley en vigor se establece el sistema de Protocolo Cerrado, se le llama así porque está previamente encuadernado.

El Protocolo es asignado a la Notaría y no al Notario, consecuentemente los libros se siguen utilizando, independientemente del cambio de su titular.

15) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo.
Derecho Notarial 4a. Ed.
Editorial Porrúa
México, D.F. 1989 Pág. 91

La fe pública notarial esencialmente es documental y nunca verbal, es por eso que las actas y escrituras públicas sólo pueden autorizarse en el protocolo y expedir copias, testimonios y certificaciones de los instrumentos que consten en él.

Para este sistema de protocolo cerrado, se autoriza un máximo de "2" protocolos, que se utilizarán simultáneamente, para hacer constar los actos que conforme a esa ley deban autorizarse en ellos" (16).

En la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato se establecen en el artículo 33 las características que debe tener el protocolo: "Los libros del Protocolo estarán encuadernados y empastados. Cada página útil de los libros del Protocolo, tendrá un margen para escribir en él las anotaciones que procedan, de una cuarta parte de la anchura de la hoja. Las hojas de los libros deberán tener treinta y cinco centímetros de largo por dieciocho de ancho en su parte utilizable, cada plana tendrá treinta y seis renglones y deberá ser rubricada y sellada por el Notario a medida que vaya utilizando" (17).

16) LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Ob. Cit. Pág. 244

17) Ibidem. Pág. 244

Los libros de Protocolo se enumerarán progresivamente al igual que la enumeración de las escrituras y actas, sin interrumpir las de un volumen a otro, aun cuando a una se le haya puesto la nota de no pasó. Entre uno y otro instrumento, sólo habrá el espacio necesario para las firmas y autorizaciones.

a).- RAZON DE AUTORIZACION DE APERTURA.-

En la primera plana útil de cada libro del Protocolo, se asentará razón que suscribirá la Primera Autoridad Política del lugar de adscripción del Notario, que deberá contener el lugar y la fecha; el número que toque al libro, el de los folios utilizables que comprenda; el nombre, apellidos y número del Notario para quien se destina.

b).- RAZON DE ENTREGA.-

El Notario con su propio peculio se hace del protocolo.

c).- RAZON DE APERTURA.-

Después de la razón de autorización, el Notario debe anotar la fecha en que empieza a utilizar el libro, y asentar su sello de autorizar y su firma, así ya puede empezar a trabajar en él.

d).- RAZON DE CIERRE.-

Al final de cada libro del Protocolo, el mismo día en que se hubiere pasado el último acto el Notario levantará razón en la que hará constar, que cierra ese volumen, el número de actos que autorizó los que no hubiere pasado y los que se encuentren pendientes de autorización, expresando el motivo de estarlo. En la ley vigente menciona que los Protocolos, libros de documentos y registros, serán guardados por los Notarios bajo su más estricta responsabilidad.

e).- RAZON DE CLAUSURA.-

En caso de fallecimiento de un Notario sin haber designado sustituto, y en caso de destitución el Encargado del Registro Público de la Propiedad recogerá el Protocolo, el sello y demás documentos correspondientes al Notario, debiendo en caso de fallecimiento de aquél, remitir el sello al Consejo de Notarios, para que se destruya en la primera sesión que dicho Consejo celebre. Mientras se presenta el Notario sustituto, el Encargado del Registro Público de la Propiedad, expedirá los testimonios y hará las anotaciones y cancelaciones que fueren procedentes.

3.4.2.- ANOTACIONES MARGINALES.-

De acuerdo a la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, en su artículo 41 establece: Que... "Al margen de cada instrumento del Protocolo se anotará el número de la Escritura, la clase de acto o contrato que contenga, el nombre de los otorgantes y la fecha de expedición del testimonio" (18).

También se asienta al margen del protocolo la razón de no pasó, cuando en un instrumento se hacen constar varios actos jurídicos y alguno de ellos no fue firmado en tiempo; por estar equivocado en su redacción, o bien porque las partes no quieran celebrarlo.

Entratándose de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, que entrará en vigor, en el caso de que por algún motivo se llegara a extraviar un folio antes de ser firmado por las partes, se podrá sustituir por otro aunque no sea de numeración sucesiva; dentro de este sistema también se deberá asentar antes de las firmas los números de los folios utilizados, así como los que no se utilizaron, y se asentará si un folio fue utilizado en sustitución y los números entre los cuales quedó, ese folio.

El Notario no podrá autorizar acto alguno en el tomo-

18) LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Editorial Cajica Pág. 246
Guanajuato, Gto. 1958

siguiente, antes de haber cerrado el tomo anterior de Protocolo.

3.4.3.- APENDICE.-

Tanto en la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato vigente y la que entrará en vigor en enero de 1997, establecen la existencia del Apéndice, que también forma parte de los Elementos Notariales, "En relación con los tomos del protocolo el Notario llevará una carpeta en donde irá depositando los documentos que se refieren en las escrituras y actas. El contenido de esta carpeta se llama **apéndice**, el cual se considerará como parte integrante del protocolo" (19).

Los documentos que forman el apéndice se arreglarán por legajos y tendrán el número de la escritura o acta que les corresponda, con un número progresivo que los señale y distinga de otros. Así se formarán carpetas de los apéndices que se van a encuadernar en forma ordenada y después se empastarán.

Los documentos que forman parte del apéndice no podrán desglosarse y, éstos los conservará el Notario y seguirá con el tomo respectivo.

19) LEY DE NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Editorial Cajica Pág. 246
Guanajuato, Gto. 1958

Los documentos que integran el apéndice, la Ley les da características distintas:

a).- DOCUMENTOS AGREGADOS AL APENDICE COMO PARTE DEL ACTA O DE LA -
ESCRITURA.-

1.- En este caso la Escritura o el Acta están integradas, tanto en el extracto que se asienta en el protocolo, como el documento que se agrega al apéndice.

2.- En las Actas de protocolización y cotejo de documentos "con su copia escrita, fotostática o de cualquier otra clase", el Notario después de hacer constar que es copia fiel de su original, una la devuelve al interesado debidamente certificada y otra la agrega al apéndice.

b).- DOCUMENTOS AGREGADOS AL APENDICE COMO COMPLEMENTO DEL ACTA O DE LA
ESCRITURA.-

Dentro de una escritura pueden relacionarse algunos documentos, que para evitar su transcripción en el protocolo, se agregan al apéndice, por ejemplo: El documento que acredita la personalidad de uno de los otorgantes.

c).- DOCUMENTOS QUE SE AGREGAN AL APENDICE POR RELACIONARSE CON EL -

ACTA O ESCRITURA.-

Estos no se mencionan en el instrumento, sin embargo, por relacionarse con la escritura, se agregan por un principio de seguridad jurídica y de conservación del instrumento, tales como el aviso preventivo de otorgamiento de escritura, la nota de traslación de dominio, el comprobante del pago del impuesto sobre adquisición y del impuesto sobre la renta.

Independientemente de los tomos y de las carpetas del apéndice, los Notarios tendrán la obligación de formar un índice general, de todos los instrumentos que autoricen, bajo su más estricta seguridad y responsabilidad.

3.4.4.- SELLO.-

El Notario para actuar necesita de un sello. La Ley se refiere a él como Sello de Autorizar. Con este sello se autorizan los documentos públicos; es el instrumento que emplea el notario para ejercer facultad fedataria. Permite o impide la actividad notarial, pues es el símbolo de la fe pública del Estado. La falta de él produce la nulidad del instrumento o testimonio.

El Sello de Autorizar, deberá tener las siguientes-

características: Tendrá forma circular con un diámetro de cuatro centímetros, el cual tendrá alrededor el nombre, apellidos, número de la notaría; lugar de ubicación de la notaría y al centro el escudo nacional y la leyenda: Estados Unidos Mexicanos.

Con el sello, el Notario autoriza las hojas e instrumentos asentados en su protocolo. Se imprime en el ángulo superior derecho del anverso de cada hoja del libro o en cada folios que se vaya a utilizar. También se utiliza cada vez que el Notario autorice una escritura o un acta; en los testimonios, copias simples y certificadas, y demás documentos que expida en ejercicio o en relación con su función.

3.4.5.- NOTARIA.-

Es el conjunto de elementos materiales compuestos por el protocolo, apéndice, índice, guía, sello y archivo que están al servicio del notario para el ejercicio de sus funciones.

a).- INDICE.-

Los Notarios tendrán la obligación de llevar duplicado y por cada juego de libros, un índice de todos los instrumentos que autoricen, por orden alfabético de apellidos de cada otorgante y de su representado, en su caso, con expresión de la natura-

leza del acto o hecho, el libro, número de páginas y la fecha de la escritura o acta.

b).- GUIA.-

Aunque la ley no lo establece, en la práctica algunos Notarios utilizan la Guía, en esta se anota en forma progresiva los instrumentos otorgados por el Notario, y el estado en que se encuentran.

c).- OFICINA.-

Es el lugar físico donde se establece un Notario para realizar sus funciones; es su domicilio legal. En este lugar se encuentran reunidos los elementos de la Notaría.

d).- ROTULO.-

El rótulo no está establecido en la Ley vigente. Este consiste en el anuncio colocado en la puerta de la oficina, en la calle, con el nombre y apellidos del Notario y número de la Notaría.

e).- ARCHIVO.-

Es utilizado por el Notario o por la persona que lo sustituye, pues en él se encuentran documentos que se le han entregado en forma confidencial.

3.5.- DOCUMENTO NOTARIAL.-

La fe pública notarial es siempre documental. Los documentos notariales son aquellos que **CONSTAN EN FORMA ORIGINAL EN LOS PROTOCOLOS: ESCRITURA PUBLICA Y ACTA.** También son los Testimonios, copias certificadas, y certificaciones.

Por ser notarial un documento público, tiene pleno valor probatorio y conserva la apariencia jurídica de validez mientras no sea declarado judicialmente nulo.

La Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato que entrará en vigencia en Enero de 1997, en sus artículos 74 y 91 señala los dos tipos de documentos públicos que el notario puede hacer constar en el protocolo: La Escritura y el Acta Notarial.

3.5.1.- ESCRITURA PUBLICA.-

Es el documento original asentado en el protocolo por medio del cual se hace constar un acto jurídico, que lleva la firma y sello del notario.

El Notario en la conformación de las escrituras se sujetará a las reglas siguientes:

ARTICULO 74.-

1.- En cada escritura pública se incluirá el número que le corresponda, lugar y fecha de otorgamiento, y en su caso la hora, nombre y apellidos del titular de la Notaría, número de ésta y adscripción a la que pertenezca.

2.- Consignará el nombre completo de los comparecientes y el tipo de contrato o actuación de que se trate, de tal modo que no pueda confundirse con otro.

3.- Al citar algún testimonio autorizado por otro notario mencionará:

a).- Su número, lugar y fecha de otorgamiento, los datos registrales, si se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad o del Comercio.

b).- El nombre del notario ante quien se otorgó, número de la notaría y su adscripción.

4.- Cuando se trate de contratos relacionados con-

bienes inmuebles, en lo conducente observará las fracciones mencionadas y además:

a).- Mencionará los antecedentes de propiedad y certificará haber tenido a la vista los documentos que le presenten, para la conformación de la escritura y si se encuentra o no inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el último título, citando el número, tomo y fecha de inscripción en su caso.

b).- Determinará su naturaleza, ubicación, medidas y linderos.

5.- Redactará las cláusulas respetando la voluntad del o de los comparecientes de modo claro y conciso, asentándose las renunciaciones que válidamente puedan y quieran hacerse.

6.- Consignará el carácter o personalidad de quien comparezca en representación de otro y sus facultades, transcribiendo lo conducente de la parte relativa del documento, en donde se deriven o agregándolo al apéndice respectivo, en su caso.

7.- Asentará las generales de los otorgantes, de los testigos de conocimiento, instrumentales o intérpretes que figuren en el acto.

8.- Asentará las certificaciones y autorizaciones (20).

ARTICULO 75.-

En las escrituras el Notario hará constar bajo su fe:

1.- Los medios por los que se aseguró de la identidad de los otorgantes y si a su juicio tiene capacidad legal.

2.- Que leyó la escritura a todos los intervinientes, o que éstos la leyeron por sí mismos.

3.- Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura cuando así proceda.

4.- Que los otorgantes manifestaron ante él su conformidad con la escritura y la firmaron o que no lo hicieron, porque no supieron o no pudieron hacerlo. En este caso, el compareciente imprimirá sus huellas digitales de ambos pulgares y firmará a su ruego por él, la persona que al efecto elija, anotándose las generales de ésta última.

5.- La fecha en que quedó firmada la escritura (21).

ARTICULO 76.-

El Notario hará constar la identidad de los comparecientes por los siguientes medios:

1.- Por certificación que haga bajo su responsabilidad de que los conoce personalmente.

2.- Por documento oficial reciente, idóneo para la identificación con fotografía y firma del interesado.

3.- Por la presencia de dos testigos conocidos del notario o que se identifiquen con credencial con fotografía.

Para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad legal, bastará con que en ellos no observe manifestaciones de incapacidad física o mental, que les impida discernir y que no tengan notificaciones de que están sujetos a incapacidad civil.

3.5.2.- ESTRUCTURA DE LA ESCRITURA PUBLICA.-

El notario para determinar el contenido, lenguaje y fórmulas de estilo al elaborar una escritura debe tener en cuenta las disposiciones aplicables de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, como lo hemos visto con anterioridad, y al Código Civil del Estado. Los modernos ordenamientos jurídicos disponen que el lenguaje debe ser claro y sencillo. Ahora analizaremos la estructura normal de una Escritura Pública, ya que no es rígida, porque depende del estilo de cada notario.

3.5.2.1.- PROEMIO.-

Es denominado como la cabeza de la escritura. En éste se determinan los elementos del acto jurídico o contrato. Dentro del proemio se menciona el lugar, pero al determinar el lugar en la escritura se hace referencia:

- LUGAR.-

1.- Al lugar de otorgamiento del instrumento, se desprende de este dato el ámbito de la jurisdicción del notario que comprende un doble aspecto; la jurisdicción de la actuación notarial y el lugar de ubicación de la notaría.

2.- Al lugar de cumplimiento de las obligaciones consignadas en la escritura, generalmente el lugar de cumplimiento de las obligaciones es el domicilio de los contratantes, tal y como debe establecerse en las generales de la escritura. Por ejemplo cuando se trate del contrato de compra-venta de inmuebles, la entrega debe ser en el lugar donde se encuentre el bien.

3.- Al lugar de la legislación aplicable.

- F E C H A.-

La escritura debe contener la fecha en que se extiende. En todo documento notarial, la fecha debe ser cierta y determinada, existen varias fechas de la escritura; por ejemplo: generalmente se asienta al principio de la redacción del proemio y otras al pie. Los instrumentos notariales deben contener el día, mes y años en que se realiza el acto. La mención de la hora se convierte en una exigencia necesaria para la certeza de los hechos jurídicos contenidos en las actas notariales, tales como la fe de hechos, notificaciones, requerimientos, interpelaciones.

- FECHAS DE LA ESCRITURA.-

Se puede decir que, dentro de la escritura existen varias fechas:

1.- LA DEL INSTRUMENTO.- Es la fecha de cuando la escritura queda asentada en el protocolo del notario.

2.- FECHA DE FIRMA.- Es la que indica el momento en que él o los otorgantes, comparecientes, sujetos, partes, concurrentes, expresan su conformidad con el instrumento por medio de su firma o huella digital, en su caso.

3.- FECHA DE AUTORIZACION PREVENTIVA.- Cuando todos los otorgantes han firmado ante el notario, éste asienta como constancia la razón Ante Mi su firma y su sello, quedando la escritura autorizada preventivamente.

4.- FECHA DE AUTORIZACION DEFINITIVA.- Si el instrumento ha sido firmado por las partes y por el Notario, y se han satisfecho los requisitos fiscales y administrativos, el Notario puede autorizarlo definitivamente, poniendo la razón de autorización definitiva, su sello y su firma.

5.- FECHA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- Para que una escritura traslativa de dominio surta efectos frente a terceros, es necesaria la inscripción del testimonio en el Registro Público de la Propiedad.

3.5.2.2.- ANTECEDENTES.-

Es la parte de la escritura en donde se relacionan y describen los bienes objeto del contrato, así como los títulos que dieron origen al derecho del enajenante.

En los antecedentes se van a describir las características del bien materia del contrato, tanto en aspecto jurídico como en el físico; desde el punto de vista jurídico se tendrá que examinar quién es la persona capacitada para enajenar; qué gravámenes y limitaciones de dominio tiene el bien objeto de la operación, su inscripción y situación en el Registro Público de la Propiedad y toda la demás información que muestre claramente el estado jurídico de la finca. Desde el punto de vista físico, van a establecerse cuáles son las características físicas del inmueble, o sea su descripción.

1.- DESCRIPCIONES EN EL ASPECTO JURIDICO.-

El Notario previo al otorgamiento de una escritura, necesita recabar ciertos documentos, los cuales se relacionan en los antecedentes. Como pueden serlo, los permisos, autorizaciones, constancias y certificaciones que garantizan a los contratantes su derecho y les dan seguridad jurídica.

Los documentos previos que un Notario puede necesitar, previo al otorgamiento de una escritura son:

a).- **BOLETAS DEL IMPUESTO PREDIAL.**- La propiedad o posesión de un terreno causa impuestos, que van a cubrirse con el nombre de Impuesto Predial, que es un impuesto local.

b).- **SUJETOS.**- Los sujetos del impuesto son propietarios o poseedores de predios urbanos o rústicos.

c).- **BASE.**- Se tomó como base de este impuesto:

- 1.- El valor catastral del predio
- 2.- La renta que produzca un predio

d).- **TASA.**- Con base en el valor catastral, la tasa del impuesto es proporcional a la capacidad contributiva de los sujetos.

De la boleta predial también se deriva el valor catastral que puede ser bajo dos criterios: Con base en el valor físico o con base en el valor de capitalización de rentas. Este valor es importante para determinar la base del impuesto de adquisición de inmuebles, ya que este impuesto se grava sobre el valor más alto entre el avalúo, el catastral y el precio de la operación.

e).- **CONSTANCIA DE NO ADEUDO.**- El Notario, para auto-

rizar definitivamente una escritura y para presentar la liquidación y enterar el impuesto de adquisición de inmuebles, requiere de una constancia de no adeudos. Esta constancia es importante para garantizar al adquirente de los posibles adeudos fiscales que puedan gravar la finca objeto del contrato.

f).- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.- El Notario solicita del Registro Público de la Propiedad un certificado de libertad de gravámenes del bien objeto de la venta, para garantizar al adquirente que el bien se encuentra libre de gravamen o limitaciones.

g).- AVALUOS.- El avalúo es el documento en el cual se determina el valor o estimación de una cosa en dinero.

3.5.2.3.- CLAUSULADO.-

Las cláusulas constituyen la parte formal más importante de la Escritura, ya que es el elemento medular de la misma, por que en él se concreta su objeto, se especifica lo deseado por las partes, se establece la finalidad económica del contrato y se satisfacen las necesidades jurídicas de los contratantes. En él se determina la expresión del consentimiento que recae sobre el objeto del contrato.

Así, en principio el legislador da libertad para establecer las cláusulas que se consideren necesarias. Empero existen tres clases de cláusulas:

1.- **CLAUSULAS ESENCIALES.**- Sin éstas el contrato dejaría de ser contrato por tener una imposibilidad jurídica para su existencia. Por ejemplo en el caso de la compra-venta, el precio y el bien objeto del contrato deben especificarse en forma concreta.

2.- **CLAUSULAS NATURALES.**- Estas se aplican al contrato según su tipicidad o atipicidad, por ejemplo: en la enajenación de inmuebles, una cláusula natural y por lo tanto supletoria sería el saneamiento para el caso de evicción. Estas se consideran renunciables en los términos de la Ley.

3.- **CLAUSULAS ACCIDENTALES.**- Son aquéllas que las partes incorporan al contrato como normas accesorias.

3.5.2.4.- REPRESENTACION.-

La representación se da cuando una persona actúa a nombre de otra. La representación constituye una parte de la estructura de la escritura pública, ésta en la práctica y en la función notarial es conocida con el nombre de **PERSONALIDAD**. La-

representación puede definirse como: LA FACULTAD QUE TIENE UNA PERSONA DE ACTUAR, OBLIGAR Y DECIDIR A NOMBRE O POR CUENTA DE OTRA (22).

1.- CLASIFICACION DE LA REPRESENTACION.-

La representación se clasifica en Directa o Indirecta; Voluntaria y Legal.

a).- DIRECTA.- Cuando una persona actúa en nombre y por cuenta de otra, produciendo una relación directa e inmediata entre representado y tercero; como en el caso del Poder.

b).- INDIRECTA.- Cuando actúa una persona en nombre propio y por cuenta de otra, adquiriendo para sí los derechos y obligaciones del representado frente al tercero, por ejemplo el Mandato, prestación de servicios, en lo que se establece, entre dos personas, una relación jurídica interna, desconocida y en ocasiones, fingida para el tercero, pero que al final de cuentas los efectos jurídicos van a repercutir en el patrimonio de quien encomendó el negocio, por eso se considera Representación Indirecta.

22) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo
Derecho Notarial 4a. Ed.
Editorial Porrúa Pág. 245
México, D.F. 1989

c).- VOLUNTARIA.- Cuando una persona, en virtud de la autonomía de la voluntad, autoriza a otra a actuar en su nombre y presentación, como en el poder. Esta representación se subdivide en:

- VOLUNTARIA DIRECTA.- Cuando se refiere a la actuación de una persona en nombre y representación de otra, en cuyo caso, los efectos jurídicos y patrimoniales recaen sobre el representado, estableciendo entre éste y el tercero una relación directa e inmediata.

- VOLUNTARIA INDIRECTA.- Cuando una persona actúa en nombre propio y por cuenta de otra, frente a terceros, adquiere personalmente los derechos y obligaciones como en el caso del mandato.

A continuación se analizará la representación voluntaria directa como lo es el Poder "... Es el otorgamiento de facultades que da una persona llamada Poderdante a otra denominada Apoderado, para que actúe en su nombre, es decir en su representación" (23).

23) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo
Derecho Notarial 4a. Ed.
Editorial Porrúa Pág. 248
México, D.F. 1987

Esta institución surte efectos frente a terceros, ésta se diferencia del mandato porque éste último es válido sólo entre las partes, mandante y mandatario, que no surten efectos jurídicos frente a terceros.

Al poder se le considera como el documento por medio del cual se acredita la representación que ostenta una persona, en relación con otra, o sea se refiere al documento desde el punto de vista formal, no a su contenido, y así se hable de carta poder o del poder notarial.

En conclusión, el poder es un negocio abstracto, por no referirse a casos concretos; autónomo, porque puede existir en forma independiente de cualquier otro negocio que exprese el alcance de la representación, tal como un mandato.

Pero hay que saber diferenciar el mandato del poder, ya que el primero es un contrato, y el poder es una declaración unilateral de voluntad.

El mandato tiene por objeto obligaciones de hacer, consistentes en la realización de la representación en forma abstracta y autónoma, o sea la actuación a nombre de otra persona para que los actos efectuados surtan en el patrimonio del representado, de tal manera que la relación jurídica vincula directa e

indirectamente al representante con el representado; además el mandato no es representativo, sin embargo puede serlo si va unido con el otorgamiento de un poder, es decir el mandato siempre va a requerir del poder para ser representativo y surta efectos entre mandante y tercero.

d).- LEGAL.- Este tipo de representación es impuesta por la Ley. Cuando una persona por ser incapaz o encontrarse ausente, es representada por otra, se podría hablar de órganos representativos. Esta es una figura jurídica unitaria, ya que a través de ella un sujeto actúa en nombre y por cuenta de otro que no puede actuar por sí solo. Dentro de esta representación se puede mencionar los diferentes tipos de representación legal como pueden ser:

1.- REPRESENTACION DE MENORES.-

a).- PATRIA POTESTAD.- Es la institución que ejercen los padres y a falta de éstos, los abuelos, sobre la persona y bienes de los hijos menores de edad no emancipados. Quienes la ejercen tienen la administración de los bienes y legítima representación legal del incapaz.

b).- TUTELA.- Es una institución jurídica que tiene por objeto, la guarda de una persona incapaz y de sus bienes. La-

tutela puede ser testamentaria, legítima o dativa.

- **TESTAMENTARIA.**- Cuando surge del testamento del ascendiente sobreviviente de los dos que conforme a la ley ejercen patria potestad.

- **LEGITIMA.**- Cuando no hay quien ejerza la patria potestad, tutor testamentario o tutor por causa de divorcio.

- **DATIVA.**- Se ejerce cuando no hay tutor testamentario o cuando éste se encuentre impedido temporalmente de ejercer su cargo y no hay pariente de aquéllos a quiénes les corresponda la tutela legítima.

2.- REPRESENTACION EN LA SUCCESION.-

En cuanto al albaceazgo, debe ejercerlo quien tenga la libre disposición de sus bienes. El albacea es el representante de las masa hereditaria y tiene la obligación de administrar los bienes hereditarios y de rendir las cuentas correspondientes, la de los juicios que se promuevan contra ésta.

3.- REPRESENTACION DE PERSONAS MORALES.-

Las personas morales, por una ficción legal, tienen-

personalidad jurídica. Su voluntad se expresa por medio de sus representantes.

3.5.2.5.- GENERALES.-

En un instrumento notarial se requiere que se enuncien una serie de datos de quienes intervienen en una escritura o acta notarial. A estos datos se les llaman generales, que comprenden algunos de los atributos de la personalidad.

- NOMBRE Y APELLIDOS.- La función del nombre es para individualizar y distinguir a la persona en sociedad. Los apellidos son el resultado normal de la filiación. El nombre tiene también interés para la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, porque conforme al sistema registral los asientos y notas de presentación, deben contener los nombres y apellidos de los interesados. También en las anotaciones preventivas se inscribe el nombre de la persona a quien favorezca la anotación y la fecha de ésta. Y, los asientos de cancelación de inscripción o anotación preventiva, deben contener el nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o cuyo consentimiento se verifique la cancelación. Además el nombre se toma en cuenta para formar los índices que se llevan en el Registro Público de la Propiedad, en el Registro Inmobiliario se toma en cuenta el nombre, pues se llevan por nombres de propietarios.

- FECHA DE NACIMIENTO.- Cuando una persona proporciona en la notaría la fecha de su nacimiento se puede determinar si es mayor o menor de edad, en consecuencia si tiene capacidad o no para otorgar un acto y comparecer ante el Notario. Los mayores de edad que no estén sujetos a ninguna de las incapacidades que señala la Ley, tiene capacidad de goce y de ejercicio, o sea que son sujetos titulares de derechos y obligaciones y pueden ejercerlos por sí mismos.

- ESTADO CIVIL.- Es la situación de una persona en relación con su familia. El Estado Civil tiene relevancia notarial por el poder de disposición de los bienes. El Notario necesita saber el estado jurídico, pues el poder de administración y disposición de los bienes varía según el estado civil de soltero, casado, viudo, divorciado, etc.

- NACIONALIDAD.- Es el vínculo jurídico político que relaciona a la persona con el estado, o el atributo jurídico que señala al individuo como miembro del pueblo de un estado. Es importante determinar la nacionalidad de los sujetos que intervienen en una escritura pública o acta notarial, pues en nuestro país existen limitaciones y prohibiciones a los extranjeros para la adquisición de bienes inmuebles.

- OCUPACION.- Este dato debe consignarse en las gene-

rales de la escritura, como un elemento de identificación de la persona.

- DOMICILIO.- Los elementos que deben contener el domicilio son: Población, nombre de la calle, número de la casa, y cualquier otro dato que precise dicho domicilio hasta donde sea posible.

3.5.2.6.- CERTIFICACIONES.-

En la certificación, el notario concretiza su función. Es la parte donde manifiesta el contenido de su fe pública, que es: Fe de la existencia de los documentos relacionados en la escritura; Fe de conocimiento, Fe de lectura y explicación; Fe de otorgamiento de la voluntad.

3.5.2.6.1.- CONTENIDO DE LA CERTIFICACION.-

El Notario al redactar las escrituras hará constar bajo su fe:

a).- Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que, a su juicio tienen capacidad legal; el notario para hacer constar esta identidad podrá valerse de medios como la certificación que éste haga de que los conoce personalmente, con algún-

documento oficial; mediante la declaración de dos testigos idóneos, mayores de edad, a su vez identificados por el notario, quien deberá así expresarlo en la escritura.

b).- Que les fue leída la escritura a los otorgantes; quienes intervienen en una escritura pública tienen derecho de enterarse del contenido de la escritura pública antes de firmarla, generalmente la lectura es hecha por el notario cuando haya habido modificaciones en la escritura en cuyo caso el notario asentará los cambios y hará constar que dio lectura y que explicó las consecuencias legales.

c).- Que se les hace saber la necesidad de inscribir el Testimonio en el Registro Público de la Propiedad, para garantizar la seguridad jurídica de las partes y de los terceros.

d).- Que explicó a los otorgantes el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando así proceda, si se explicará a las partes el contenido, valor y alcance legal del instrumento que se va a otorgar.

e).- Que otorgaron la escritura los comparecientes mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como su firma o en su caso, que no lo firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En todo caso el otorgante que no-

firme imprimirá su huella digital.

f).- Haber tenido a la vista los documentos que le hubieren presentado para la formación de la escritura, tales como: Títulos de propiedad, concesiones, permisos, licencias y autorizaciones, boletas, avalúo, etc.

3.5.2.7.- AUTORIZACION.-

La autorización de la escritura es el acto de autoridad del notario que convierte al documento en auténtico, quien ejerce sus facultades como fedatario público, da eficacia jurídica al acto de que se trate, permite, en el caso de un hecho, que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena. Las autorizaciones que hay en las escrituras pueden ser dos: la preventiva y la definitiva. La autorización debe hacerse en el protocolo, al pie de la escritura.

a).- AUTORIZACION PREVENTIVA.-

La hace el notario cuando ha sido firmada por todos los interesados. Y debe contener los elementos: La razón Ante Mí: la firma y el sello del notario.

b).- AUTORIZACION DEFINITIVA.-

Satisfechas todas las obligaciones fiscales y administrativas, el notario puede autorizar definitivamente la escritura.

3.5.3.- ACTA NOTARIAL.-

"Acta Notarial es el instrumento que a petición de parte interesada el notario extiende en los folios de su protocolo, para hacer constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por él y que autoriza mediante su firma y sello" (24).

Las actas notariales consistentes en notificaciones, protesto de documentos, requerimientos, y en general toda clase de hechos, abstenciones, estados y situaciones que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciadas objetivamente, deberán hacerse por los notarios aun sin la asistencia del solicitante, observando las siguientes reglas:

1.- El notario se identificará, ante todos los que deban intervenir en el acto notarial antes de iniciarlo, esto deberá constar en el acta.

2.- Bastará que el notario exprese el nombre y los-

24) LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Periódico Oficial Pág. 25
Guanajuato, Gto. 1997

apellidos de quienes intervienen, o se negaron a darlos sin necesidad de agregar sus demás generales.

3.- En el caso de que se necesite de algún intérprete, será designado por el notario sin perjuicio de que cada interesado pueda nombrar otro.

4.- El notario levantará el acta inmediatamente después de concluida la diligencia, haciendo constar los hechos que presencie, un extracto de las manifestaciones de los intervinientes y su conformidad o inconformidad.

5.- En las notificaciones, avisos y requerimientos, el notario observará además el siguiente procedimiento:

a).- Entregará a la persona con quien se entienda el acto notarial, un escrito firmado y sellado que contenga una relación clara y sucinta del objeto.

b).- En el acta se hará constar dicha entrega, si el interesado firmó de recibido o se negó a hacerlo y que lo exprese sobre el particular.

c).- Si la persona se niega a recibir el escrito o a recibir la copia, el notario le hará saber verbalmente el objeto-

de su presencia y lo hará constar en el acta.

d).- Cuando el notario no encuentre a la persona de que se trate, se cerciorará que es su domicilio, que vive allí, o que esa es su oficina, y entregará el escrito a la persona con quien se entienda el acto notarial, haciendo contar el nombre de ésta.

6).- El acta de fe de hechos materiales, podrá ser ilustrada por el notario con planos, croquis, o fotografías de las personas y de los objetos correspondientes, en su caso. Cuya identidad de éstos se hará constar, agregando un ejemplar al apéndice y otra al primer testimonio.

EL NOTARIO PODRA INTERVENIR EN:

- NOTIFICACIONES: Notificar "...El acto de hacer saber alguna cosa jurídicamente para que la notifica dada a la parte, le pare perjuicio en la omisión de lo que se le manda o intima, o para que le corra término" (25).

En nuestro sistema jurídico se conocen tres clases de notificaciones: La judicial, notarial y ante dos testigos.

25) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo
Derecho Notarial 4a. Ed
Editorial Porrúa Pág. 327
México, D.F. 1989

- INTERPRETACION Y REQUERIMIENTO: Como especie de notificación, consiste en pedir el cumplimiento de alguna obligación. Visto en otro sentido que se le da a la interpelación, es hacer constar notarialmente la contestación que el sujeto pasivo o interpelado da a las preguntas formuladas por el interesado. La diligencia de interpelación puede ser en presencia o no del solicitante.

HECHOS MATERIALES, COMO EL DETERIORO DE UNA FINCA POR CONSTRUCCION DE OTRA EN TERRENO CONTIGUO O PROXIMO A LA PRIMERA: En este caso el notario sólo se concreta a observar y describir sin calificar ni entrar en consideraciones técnicas que la limitación profesional le imponen y la prudencia le aconseja. Con este tipo de actas se pretende preconstruir una prueba del estado en que se encuentra una finca antes de ser construida otra en su colindancia.

COTEJO DE DOCUMENTOS: Cotejar un documento es compararlo con su original y después de confrontarlo, certificar que son iguales. Por medio del cotejo, el notario determinar si la copia que se le presenta concuerda o no con su original.

3.5.4.- ESTRUCTURA DEL ACTA NOTARIAL.-

En términos generales la estructura y el sistema de-

redacción del acta notarial, son los mismos de la escritura pública. Empero a diferencia de las escrituras públicas no existen cláusulas, pues no hay otorgamiento de voluntad. Las actas notariales se redactan en forma distinta unas de otras, cada una tiene características propias, sin embargo se podrían describir algunas de las partes que pudieran ser la estructura del acta.

3.5.4.1.- PROEMIO.-

Se menciona el lugar, fecha, el nombre y número del notario, así como el del compareciente o solicitante y la calificación del acta.

3.5.4.2.- ANTECEDENTES.-

En las actas se relacionan todos los hechos que dieron motivo a la comparecencia ante notario.

3.5.4.3.- REPRESENTACION.-

En algunas actas el solicitante de la actuación notarial lo hace en representación o interés de una persona física o moral, por lo tanto tendrá que acreditar su carácter con los documentos adecuados.

3.5.4.4.- GENERALES.-

Al igual que en la escritura pública, el solicitante declara cuáles son sus generales. Aunque en algunas como las notificaciones, requerimientos, basta con mencionar el nombre y apellidos.

3.5.4.5.- CERTIFICACIONES.-

El notario al extender una acta certifica la verdad de los hechos relacionados; que conoce a los comparecientes o que los identificó con determinados documentos, que lo insertó y relacionados concuerdan con sus originales; que les leyó el acta y les hizo las explicaciones necesarias; y quiénes firmaron y quiénes se negaron a hacerlo.

3.5.4.6.- AUTORIZACION.-

La autorización del acta, así como la de la escritura, es el acto de autoridad de su autor. El notario para que tenga plena validez, la autoriza con su sello y firma. En algunos casos se requiere la firma de los comparecientes.

**3.6.- DISTINCION ENTRE ESCRITURA PUBLICA Y
ACTA NOTARIAL.-**

De acuerdo a su contenido en la escritura pública se hacen constar a actos jurídicos y en el acta hechos jurídicos y materiales, que pueden producir o no efectos jurídicos.

La escritura pública y el acta notarial pertenecen al género de instrumento público notarial, los dos son instrumentos asentados en forma original en el protocolo. Pero como ya dijimos en las escrituras se hacen constar actos jurídicos y, en las actas se relacionan hechos jurídicos y materiales; como consecuencia en las primeras hay otorgamiento de voluntad y en las segundas una relación de acontecimientos que pueden engendrar o no consecuencias de derecho.

En cuanto a su estructura, se desarrolla su contenido a través de la siguiente manera: Proemio, antecedentes, clausulado, representación, generales y autorización. En cambio en las actas normalmente sólo contienen un proemio, el contenido del acta, generales certificación y autorización. Por no haber manifestación de voluntad para obligarse, las actas no tienen clausulado.

En cuanto a sus efectos la escritura tiene como efectos hacer constar la expresión de la voluntad en un acto jurídico, darle la forma notarial exigida por la Ley, incluyendo su inscripción en el Registro Público de la Propiedad. En cambio, en tratándose de las actas, su efecto es crear un medio de prueba de

la existencia o realización de un hecho, aunque éstas también pueden ser inscribibles en el Registro Público de la Propiedad. Se inscriben las escrituras que creen, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes inmuebles. En cuanto a las actas se inscriben sólo aquéllas señaladas expresa y limitativamente por la Ley, por ejemplo la protocolización de las informaciones ad perpetuam.

CAPITULO CUARTO

DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

4.1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.-

En el Derecho Romano la transmisión de la propiedad se otorgaba por actos exteriores que daban una publicidad limitada, no había un registro que protegiera a los terceros adquirentes. Dentro de éste, se distinguen dos períodos principales; el Clásico y Justiniano, aunque también existe un período posterior al último, que es el del Derecho Romano Moderno.

4.1.1.- DERECHO CLASICO.-

Dentro de este período había tres formas de transmitir la propiedad: La Mancipatio, la In-Jure Cessio y la Traditio. En Roma las personas se obligaban por los nudos pactos o contratos atípicos y por los contratos típicos, tales como la compra-venta, permuta, donación, los cuales no transmitían la propiedad, sólo creaban obligaciones. Para su transmisión era necesario llevar a cabo actos extracontractuales.

1.- LA MANCIPATIO.-

Consistía en un procedimiento comercial efectuado sólo por ciudadanos romanos, tenía por objeto la transmisión de la RES MANCIPI: esclavos y animales de tiro o carga. Se realizaba con la presencia de cinco testigos y se utilizaba por portabalanza, una balanza y un trozo de bronce. El adquirente como símbolo del precio golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de-

bronce y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne afirmando que hacía suya la cosa, tratándose de un inmueble había que simbolizarlo con una teja o un terrón.

2.- LA IN JURE CESSIO.-

Se trataba de un juicio ficticio, el enajenante y el adquirente, comparecían en Roma, ante el pretor del tribunal, y en las provincias ante el presidente. El adquirente asentaba su mano sobre la cosa y afirmaba ser el propietario; si no había oposición, el magistrado así lo declaraba.

3.- LA TRADITIO.-

Consistía en la entrega física de la posesión de la cosa enajenada, con la intención de las partes de transmitir la propiedad y de adquirirla. Dentro de esta figura se daban tres elementos: La intención del enajenante de transmitir su propiedad y el adquirente de adueñársela; la existencia de una causa justa o eficiente de la transmisión, que normalmente era un contrato; y la entrega física de la cosa.

4.1.2.- DERECHO JUSTINIANO.-

Siguiendo las características del Derecho Clásico, se-

conserva la traditio como modo de adquirir la propiedad. Cuando la posesión se entregaba jurídica pero no físicamente, la traditio se conocía como tradición breve mano y larga mano.

4.1.3.- DERECHO ROMANO MODERNO.-

En el último período de la evolución del Derecho Romano, la constituto posesorio se conoció como una nueva forma de la transmisión de la propiedad. Consistía en una cláusula por medio de la cual el adquirente recibía la posesión jurídica (no física) y el enajenante manifestaba conservar la posesión por cuenta del adquirente. Se llevaba a cabo mediante la cláusula *vendidit et tradidit* (vendió y entregó).

4.2.- DISPOSICIONES GENERALES.-

Según el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato establece que "... El Registro Público es una institución gubernamental de interés público, que tiene por objeto la inscripción, ordenada por la Ley de todos los actos jurídicos destinados a producir efectos contra terceros..." (26).

26) REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
DEL ESTADO DE GUANAJUATO
Guanajuato, Gto. 1971 Pág. 1

El Registro Público estará a cargo de un abogado o licenciado en derecho, en ejercicio de su profesión, designado por el ejecutivo del estado.

Los requisitos para ser Registrador se encuentran establecidos en el artículo 3o. de dicho ordenamiento que a la letra dice:

- ARTICULO 3°: Para ser Registrador se requiere:

a).- Tener más de 25 años; estar en ejercicio de sus derechos de ciudadano; y ser abogado o licenciado en derecho con cinco años de práctica, por lo menos, en el ejercicio de la profesión.

b).- Ser de reconocida probidad, buenas costumbres y, no haber sido condenado por delito intencional alguno.

c).- No desempeñar empleo o comisión por el que perciba un emolumento, exceptuándose los de educación pública" (27).

4.2.1.- ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL REGISTRADOR.-

1.- Revisar los títulos presentados para su registro; y resolver si debe practicarse o rehusarse la inscripción.

2.- Hacer la cotización de los derechos que deba causar la inscripción.

3.- Autorizar con su firma las inscripciones, las anotaciones que se pongan al calce de los documentos registrados, y todos los certificados que se expidan de datos o de inscripciones que obren en los libros, o de inscripciones que obren en los libros de registro.

4.- Desempeñar las funciones que le corresponden de acuerdo con el título segundo, de la tercera parte del libro tercero del Código Civil.

5.- Despachar por riguroso turno y dentro de los plazos que este reglamento señala, los asuntos que sean de su competencia.

6.- Firmar las constancias que se pongan en el original y duplicado del testamento olográfico y libro de registro respectivo.

7.- Contestar las demandas que se promuevan en contra-

del Registro y seguir los trámites de los juicios por todas sus instancias.

8.- Rendir los informes en los juicios de amparo que se promuevan en contra de la oficina a su cargo.

9.- Rendir mensualmente por escrito, al ejecutivo del Estado, un informe del despacho de la oficina a su cargo, y todos los demás que se le pidan.

10.- Despachar y firmar la correspondencia.

11.- Expedir las certificaciones que soliciten las autoridades, de acuerdo con lo ordenado por las leyes respectivas.

12.- Asistir a la oficina del Registro a su cargo todos los días y horas hábiles, como lo ordena el reglamento.

4.2.2.- SECCIONES QUE COMPRENDE EL REGISTRO PUBLICO.-

1.- DOMINIO.- Se llevarán tres libros: De Propiedad y Fideicomisos; de Arrendamientos; y de Hipotecas y Mandamientos Judiciales o Administrativos.

2.- BIENES INMUEBLES.-

3.- SOCIEDADES Y ASOCIACIONES CIVILES Y CAPITULACIONES
MATRIMONIALES.-

4.- TESTADORES.- La inscripción de la Sección de Testadores, se hará en base en el aviso formulado por el notario autorizante del testamento, de conformidad con lo previsto en el Código Civil. Asimismo, se anotarán en esta sección los testamentos ológrafos y públicos cerrados que se depositen en el Registro Público.

5.- DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO.-

6.- SECCION AGRARIA.- Esta sección se llevará en cuatro libros: De Propiedad de Solares Urbanos; de Propiedad de Sociedades Mercantiles o Civiles; de Arrendamiento; y de Hipoteca y Mandamientos Judiciales o Administrativos.

A excepción de la Sección I de Dominio y de la de Comercio, las demás secciones se llevarán en un solo libro cada uno.

Cada libro tendrá en la portada y en el lomo, la sección a que corresponda, número de tomo y número de volumen, en su

caso. El espacio a la izquierda de cada plana de los libros, se destinará únicamente para las anotaciones marginales, que se harán en forma sucinta y obligatoria. Cuando no se haya podido asentar al margen de las inscripciones correspondientes, se continuarán en un libro COMPLEMENTARIO ESPECIAL para tal efecto.

Los oficios que se reciban en relación con los documentos inscritos, o para inscripción preventiva en los libros, las solicitudes de certificados, planos, croquis, y demás instrumentos, se coleccionarán originales, y se empastarán en un libro, del número de tomos que fueren necesarios, todos los correspondientes a cada volumen.

4.3.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO PUBLICO.-

El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público, consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles; algunos actos jurídicos sobre bienes muebles; limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia y constitución de personas morales, asociaciones y sociedades civiles.

Así lo establece el artículo 2494 del Código Civil-

vigente en el Estado de Guanajuato..." El Registro será Público: Los encargados de la oficina tienen obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros del Registro y de los documentos relacionados con las inscripciones, que estén archivados. Igualmente permitirán la consulta de los folios por medio del sistema electrónico y expedirán por escrito las constancias que de los mismos les sean solicitadas. También tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los libros del Registro; así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o especie determinada; sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas..." (28)

4.4.- PRINCIPIOS REGISTRALES.-

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente.

4.4.1.- PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD.-

El Registro Público de la Propiedad se creó para dar-

seguridad jurídica frente a terceros y, publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan.

Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros.

Si esta institución no existiera, sería casi imposible investigar quien es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan; se requeriría llevar a cabo la conocida prueba del diablo, o sea el examen del título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

El principio de publicidad puede examinarse desde dos puntos de vista:

- LA PUBLICIDAD MATERIAL.- Está concebida como los derechos que otorga la inscripción y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Así lo establece el Código Civil vigente en el Estado, en su artículo 2497 "...Los documentos que conforme a-

esta ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir efectos a terceros, el cual si podrá aprovecharse de ellos en cuanto le fueran favorables..." (29).

- LA PUBLICIDAD FORMAL.- Consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como de consultar personalmente los libros y los folios. De ésto se desprende que no se requiere tener interés jurídico para examinar personalmente los libros y folios, como tampoco para solicitar y obtener constancias y certificados de lo asentado o anotado.

4.4.2.- PRINCIPIO DE LEGITIMACION.-

Este principio también es conocido, como de exactitud, es uno de los más importantes de la actividad registral, pues es que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión, Carral y de Teresa dice que "...Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le-

29) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Ob. Cit. Pág. 471

concede mayor eficacia jurídica..." (30). Por su parte Landaria expresa que "...La Legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia..." (31).

Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido.

La apariencia jurídica existe cuando la ley, para proteger al tercero de buena fe, le da valor a una situación o actuación jurídica que se contrapone con la realidad.

La legitimación se clasifica en:

a).- LEGITIMACION ORDINARIA.- Esta se da cuando existe coincidencia entre el derecho protegido y la realidad de hecho.

30) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo
Derecho Registral 5a. Ed.
Editorial Porrúa Pág. 76
México, D.F. 1995.

31) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo
Ob. Cit. Pág. 76

b).- LEGITIMACION EXTRAORDINARIA.- Es cuando un acto eficaz se ejecuta por un autor que no goza de la titularidad del derecho que se trata ni respeta la esfera jurídica ajena.

La legitimación nace con el asiento o anotación en el Registro, de tal manera que mientras no se pruebe la inexactitud de lo inscrito frente a lo real, prevalece lo que se encuentra asentado. Lo inscrito es eficaz y crea una presunción juris tantum de que el titular aparente es el real; pero si se trata de actos en los cuales se afecte el interés de un ajeno, la presunción se vuelve juris et de jure, en protección a los adquirentes de buena fe, presumiendo que un derecho inscrito existe y pertenece al titular registral.

4.4.3.- PRINCIPIO DE ROGACION.-

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el de consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser por el titular registral.

El Registro Público de la Propiedad tiene una función-

declarativa y no constitutiva o sustantiva. Sólo cuando se desea que surtan efectos frente a terceros se inscriben y siempre a petición de parte legitimada. De ser el Registro constitutivo o sustantivo, la inscripción sería necesaria no solo para la publicidad, sino también para la transmisión de la propiedad.

La institución registral como órgano público, fue creada para prestar un servicio público obligatorio y no potestativo.

Con la solicitud de inscripción entregada a la oficina de partes, se inicia el procedimiento registral, a partir de ese momento, entre en juego el principio de prelación. El registrador tiene obligación de llevar a cabo los actos señalados por el reglamento, tales como anotar el documento en el folio diario de entradas y trámite, así como calificarlo tanto registral como fiscalmente, si lo solicitado procede, se realiza la inscripción, anotación, constancia o certificación y se entrega al interesado.

La solicitud de inscripción puede pedirse por quién 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. Asimismo puede solicitarse la inscripción por los legítimos representantes del derechohabiente o por medio de orden judicial. El interés del titular del derecho para inscribir, no-

es excluyente de que otras personas soliciten el registro, pues en algunos casos se podrá admitir la solicitud gestos oficioso que busca el beneficio del gestionado y cuya actuación no lo perjudica. El juez a petición de parte puede solicitar la inscripción de anotaciones preventivas para asentar el estado contencioso en que se encuentra una finca.

Ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es un acto rogado, una vez que el documento es presentado y se ha iniciado el procedimiento registral, el interesado puede desistirse de la tramitación y el registrador está obligado a devolverlo.

4.4.4.- PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO.-

Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quién lo sustituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso.

El cambio o modificación de los asientos tiene como causa un acto jurídico en donde se haya expresado el deseo de la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real.

Este principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso en consentimiento. Ahora bien, este acto puede producir como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho y para que se anote o inscriba en el Registro es necesario el consentimiento del titular o de quién lo represente o sustituya; en este último caso por orden judicial.

Este principio se aplica plenamente en aquellos países en que siguen en sistema constitutivo y no el declarativo. El sistema constitutivo se distingue entre el título y el modo. El título que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad (compra-venta) y el modo que es la tradición o el acto por el que se materializa la transmisión de la propiedad. La transmisión de la propiedad se lleva a cabo con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y es por esta razón que requiere del consentimiento expreso del titular para la modificación del asiento.

4.4.5.- PRINCIPIO DE PRELACION O PRIORIDAD.-

Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la prelación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito, o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la fecha y rango del documento que ha ingresado al registro. Así se puede decir que, "El que es primero en registro es primero en derecho". Es fundamental la impenetrabilidad registral, o sea que dos derechos no pueden, al mismo tiempo, ocupar un mismo lugar y referencia.

Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta o como lo llama la doctrina, con rango diferente. Cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción, entra en acción el principio de prelación.

a).- NOTAS PREVENTIVAS.- El establecimiento de las anotaciones preventivas, es una forma de dar publicidad y seguridad a los terceros registrales. Estas anotaciones tienen la ventaja de que si los hechos o actos en ellas consignados, se realizan cumpliendo los requisitos señalados por la ley, sus efectos se retrotraen y el derecho queda inscrito en forma definitiva desde la fecha de anotación. En relación a estas anotaciones preventivas, nuestro Código Civil vigente establece en su artículo 2516 que a la letra dice: "...El Registrador, con esta solicitud practicará inmediatamente la anotación marginal correspondiente.-

anotación que tendrá vigencia por un término de veinte días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud..." (32).

Como resultado de estas anotaciones preventivas, pueden convertirse en definitivas o simplemente cancelarse, ésta puede producirse por caducidad o bien por improcedencia.

4.4.6.- PRINCIPIO DE CALIFICACION.-

Denominado también de legalidad, consiste en que todo documento, al ingresar al Registro Público de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el registrador en cuanto a sus elementos de existencia y validez, es decir si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exigen los ordenamientos jurídicos. A esto se le llama actividad calificadora.

Examinar el título es un derecho y una obligación del registrador, quien bajo su responsabilidad, así el artículo 4o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad señala las atribuciones y obligaciones del registrador, las cuales serán:-

1.- Revisar los títulos presentados para su registro, y resolver si debe practicarse o rehusarse la inscripción.

2.- Hacer la cotización de los derechos que deba causar la inscripción.

3.- Autorizar con su firma las inscripciones, las anotaciones que se pongan al calce de los documentos registrados, y todos los certificados que se expidan de datos o de inscripciones que obren en los libros, o de inscripciones que obren en los libros del registro.

4.- Desempeñar las funciones que le corresponden de acuerdo con el título segundo, de la tercera parte del libro tercero del Código Civil.

5.- Despachar por riguroso turno y dentro de los plazos que este reglamento señala, los asuntos que sean de su competencia.

6.- Firmar las constancias que se pongan en el original y duplicado del testamento ológrafo y libro de registro respectivo.

7.- Contestar las demandas que se promuevan en contra-

del registro y seguir los trámites de los juicios por todas sus instancias.

8.- Rendir los informes en los juicios de amparo que se promuevan en contra de la oficina a su cargo.

9.- Rendir mensualmente por escrito, al ejecutivo del estado, un informe del despacho de la oficina a su cargo, y todos los demás que le pidan.

10.- Despachar y firmar la correspondencia.

11.- Expedir las certificaciones que soliciten las autoridades, de acuerdo con lo ordenado por las leyes respectivas.

12.- Asistir a la oficina del registro a su cargo todos los días y horas hábiles..." (33).

También el registrado debe examinar los documentos que se presentan para anotación preventiva. Además debe examinar si es un derecho inscribible o no, el registrador califica si el documento satisface las formas señaladas con la ley; la capacidad

de las partes y, la validez del acto o contrato.

Como resultado de la actividad calificadora, el registrador podrá inscribir el documento, si existen faltas subsanables o insubsanables, podrá suspender o denegar la inscripción.

En los casos en que se rechace la inscripción, de un título, el registrador tiene la obligación de hacer una inscripción preventiva, a fin de que si se subsana la deficiencia del mismo o la autoridad judicial ordena su registro desde que se presentó el título por primera vez. Si el juez aprueba la calificación hecha por el registrador se cancelará la inscripción preventiva. Transcurridos dos años sin que se comunique al registrador la calificación que el título presentado haya hecho, el juez oficiosamente o a petición de parte interesada cancelará la inscripción preventiva..." (34).

a).- CALIFICACION FISCAL.- Los registradores tienen la facultad y responsabilidad de cuantificar el monto de los derechos que se tienen que pagar por la inscripción de un documento.

b).- CALIFICACION DESMEDIDA.- El exceso de calificación atenta en contra de las finalidades del Registro Público que son la publicidad, la seguridad jurídica y la rapidez en el tráfico-

34) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Ob. Cit. Págs. 475 y 476

de inmuebles.

4.4.7.- PRINCIPIO DE INSCRIPCION.-

Para que un asiento o anotación produzca sus efectos, debe constar en el folio real o en el libro correspondiente; de esta manera el acto inscrito surte efectos frente a terceros. La solicitud de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado.

Pero lo que se desea es que tanto las partes como el tercero tengan seguridad por medio del registro, así que si se desea que la adquisición sea oponible frente a cualquier tercero, es necesaria su inscripción en el Registro Público.

Materialmente, la inscripción puede realizarse en folio real, en el cual se asientan las inscripciones en el sentido estricto, cancelaciones, anotaciones preventivas, notas marginales, avisos notariales y asientos de presentación.

4.4.8.- PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.-

La finalidad de este principio es determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Antiguamente existían las

hipotecas universales o generales que gravan el patrimonio del deudor. No se determina qué bienes integraban la garantía y por cuánto respondía cada uno de ellos, ahora en el Código Civil vigente en el Estado, en su artículo 2400 obliga cuando se han hipotecado varias fincas para garantizar un crédito, a determinar el monto que corresponde a cada una de ellas. Respondiendo a este principio cuando un predio es subdividido o fraccionado, se debe abrir un folio por cada uno de los departamentos resultantes y locales en condominio en el que se describan sus características particulares.

Este principio es denominado también de Especificación o de Determinación, obliga a concretar el bien, los sujetos, y el derecho inscritos.

4.4.9.- PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.-

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro Público de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. En el Registro sólo puede transmitirse o gravarse lo que se encuentra previamente inscrito.

En virtud de este Principio, no puede un mismo derecho real estar inscrito a la vez en favor de dos o más personas a-

menos que sean copartícipes, por lo que para hacer una inscripción debe hacer una que le sirva de antecedente y que se cancele para que de esa manera haya una cadena ininterrumpida o sucesión continua de inscripciones.

4.4.10.- PRINCIPIO DE TRACTO BREVE.-

Dentro del principio de tracto sucesivo, la ley prevé la posibilidad de evitar una inscripción cuando se encuentra implícita una segunda.

4.5.- TITULOS SUJETOS A REGISTRO Y LOS EFECTOS LEGALES DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.-

Los títulos sujetos a registro se encuentran contemplados en el artículo 2495 del Código Civil vigente en el Estado, que a la letra dice: "...Se inscribían en el Registro:

1.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, así como aquellos por los cuales se constituya fideicomiso sobre inmuebles.

2.- La constitución del patrimonio de familia.

3.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres.

4.- La condición resolutoria en las ventas a que se refiere las fracciones I y II del artículo 1808.

5.- Los contratos de prenda que menciona el artículo 2354.

6.- La escritura constitutiva de las sociedades civiles y las que las reforme.

7.- El acta o la escritura constitutiva de las acciones y las que las reforme.

8.- Las fundaciones de beneficencia privada.

9.- Las resoluciones judiciales o de árbitros o arbitradores que produzcan algunos de los efectos mencionados en la fracción I.

10.- Los testamentos por efectos de los cuales se deje la propiedad de bienes raíces, o de derechos reales, haciéndose el registro después de la muerte del testador; bajo el sistema de

folio real, la anotación se hará en el folio correspondiente a la propiedad del testador.

11.- En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo. En el sistema de folio real, esta anotación se practicará en el folio correspondiente, en donde el autor de la sucesión aparezca como el titular del dominio.

12.- Las resoluciones judiciales en que se declare un concurso o se admita una sección de bienes.

13.- El testimonio de las informaciones ad perpetuum promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles.

14.- Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

15.- Los demás títulos que la ley ordena expresamente que sean registrados..." (35).

4.6.- DE LAS INSCRIPCIONES EN GENERAL.-

En el Código Civil para el Estado de Guanajuato vigente, señala que toda inscripción que se haga en el Registro deberá expresar las circunstancias siguientes "...Artículo 2513:

I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título o la referencia al registro anterior, en donde consten esos datos, asimismo constará la mención de haberse agregado el plano o croquis al legajo respectivo.

II.- La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias, cargas y demás modalidades del derecho que se constituya, transmita, modifique o extinga.

III.- El valor de los bienes o derechos. Si el valor no fuere de cantidad determinada, podrán los interesados fijar en el título la estimación que le den.

IV.- Tratándose de hipotecas, la época en que podrá exigirse el pago del capital garantizado, y si causare réditos, la tasa o el monto de éstos y la fecha desde que deban correr.

V.- Los nombres, edades, domicilios y profesiones de las personas que por sí mismas o por medio de representantes hubieren celebrado el contrato o ejecutado el acto sujeto a inscripción. Las personas morales se designarán por su nombre oficial, razón o denominación.

VI.- La naturaleza del acto o contrato.

VII.- La fecha del título y el funcionario que lo haya autorizado.

VIII.- El día y hora de la presentación del título en el Registro y.

IX.- En el sistema de folios real, las inscripciones se harán en los términos establecidos por el reglamento del Registro Público de la Propiedad..." (36).

Según el reglamento del Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato en su Título Segundo, capítulo primero denominado De las Inscripciones en General, menciona que dentro del plazo de tres días, a contar de aquél en que el registrador reciba un documento para su registro, lo examinará para-

ver si tiene el carácter de inscribible y si reúne los requisitos necesarios para ser inscritos, si es así, deberá determinar el monto de los derechos correspondientes, haciéndolo saber a los interesados para que cubran el pago.

Para la realización de cualquier inscripción deberá comenzar con la mención de los bienes de que se trate, después se expresará su ubicación, extensión superficial si se consignare en el título, sus linderos y los datos a que se refiere el artículo 2513 del Código Civil vigente en el Estado, que ya se mencionaron con antelación.

Cuando se trate de un título que se refiera a varios inmuebles, se hará una inscripción por cada uno de ellos, sin embargo en caso en que los varios inmuebles materia de la operación registrable pasen a formar un solo predio, entonces se harán las anotaciones que procedan en cada uno de los registros anteriores relativos.

Puede darse el caso de que cuando haya diferencia entre los datos de registro y los títulos, el interesado deberá justificar la identidad de la finca registrada con la que es objeto del acto contenido en el título que se pretende inscribir.

Para dar a conocer con toda exactitud las fincas y los-

derechos que las afectan se observará lo dispuesto en el artículo 2513 del Código Civil del Estado de Guanajuato vigente con sujeción a lo siguiente:

I.- La naturaleza de la finca se expresará manifestando si es rústica o urbana, y el nombre con el que las de su clase, sean conocidas dentro del partido judicial.

II.- La ubicación de las fincas rústicas se determinará expresando el municipio en el que se localicen sus linderos con otras fincas.

III.- La situación de las fincas urbanas se determinará expresando la población en que se hallen, el nombre de la calle y lugar, el número si lo tuviera y si aquél o éste fuera de fecha reciente, los que hubieren tenido antes.

IV.- La medida superficial se mencionará en la forma en que contare en el título, y con las denominaciones del sistema métrico decimal.

V.- Toda inscripción relativa a fincas en que el suelo pertenezca a una persona y el edificio o plantación a otra se expresará con toda claridad esas circunstancias.

VI.- La naturaleza del derecho se inscribirá con el nombre que se le de en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción.

VII.- El valor de la finca o derecho inscrito, se hará constar en la misma forma en que apareciere en el documento a inscribir, deberá tenerse en cuenta, en su caso, lo dispuesto en el artículo 2400 del Código Civil que establece que cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito corresponde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte de crédito que garantiza.

VIII.- Para dar a conocer la extensión, condiciones y cargas de los derechos que deban inscribirse, se hará mención circunstanciada y literal de todo lo que según el título, limite al mismo derecho y a las obligaciones del adquirente en provecho de otro, así como los plazos en que venzan las obligaciones contraídas, si fueran de esta especie las inscritas.

IX.- Los nombres que deberán consignarse en la inscripción se expresarán según resulte del título, sin que sea permitido al registrador; ni aun con acuerdo de las partes añadir ni quitar ninguno.

El documento que se presente para ser registrado deberá expresar los antecedentes de registro de los bienes o derechos objeto de la inscripción.

El Registrador se rehusará a hacer la inscripción que se le pida, si encuentra que el título presentado no es de lo que deben inscribirse, no llenan las formas exigidas por la ley, o no contiene todos los datos a que se hizo mención en el artículo 2513 del Código Civil vigente en el Estado, los relativos del Reglamento del Registro Público y demás disposiciones legales aplicables.

El registrador también puede rehusarse a la inscripción, cuando no aparezca comprobada legalmente la capacidad de los otorgantes, o la representación del que celebre el contrato o ejecute el acto a nombre de otro, ya que en este caso cuando el acto se haya celebrado por medio de representantes, se hará constar sucintamente en la inscripción, la comprobación de la personalidad, de tal manera que pueda apreciarse por los terceros si esa personalidad fue bastante para la validez del acto inscrito.

En cualquiera de los casos anteriores, con las salvedades que se consignan en el artículo 2511 del Código Civil, el registrador devolverá el título sin registrar, debidamente anota-

do con la razón por la que no se hace el registro, manifestando a quienes pretendan hacer la inscripción, la falta o deficiencia del mismo para que lo subsanen. Si se presenta nuevamente el mismo título y tampoco satisface los requisitos establecidos en el artículo 2513 de dicho ordenamiento se devolverá a los interesados sin registrar y será necesaria resolución judicial para que se haga el registro. Ello sin perjuicio de que se haga la Inscripción Preventiva ordenada en el artículo 2512, que establece: "La obligación que tiene el registrador de hacer una inscripción preventiva en los casos en que se rechaza un título, a fin de que si se subsana la deficiencia del mismo o la autoridad judicial ordena su registro desde que se presentó el título por primera vez. Si el juez aprueba la calificación hecha por el registrador se cancelará la inscripción preventiva. Transcurridos dos años sin que se comunique al registrador la calificación que del título presentado haya hecho el juez, oficiosamente o a petición de parte interesada, se cancelará la inscripción preventiva.

Las resoluciones judiciales dictadas por jueces o tribunales de otras entidades, se inscribirán teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El registrador no juzgará de la legalidad de la orden judicial o administrativa que decreta una inscripción, pero si a-

su juicio concurre alguna circunstancia por la que no deba practicarse la inscripción, lo hará saber así a la autoridad respectiva. Si a pesar de ello ésta insiste en el registro, se hará el mismo insertándose en la inscripción del oficio en que se hubiere ordenado, archivándose el original.

En toda inscripción deberá expresarse la fecha y hora de presentación del documento a registrar. Esta fecha y hora serán las que fijen el orden en el que se practicarán las inscripciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5o. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad que establece que, las inscripciones deberán hacerse dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se haya hecho el entero de los respectivos derechos en las oficinas locales de rentas; y de la prelación que corresponda según el artículo 2515 del Código Civil, al establecer que el registro producirá sus efectos desde el día y la hora en que el documento se hubiere presentado en la oficina registradora, siempre que el interesado haga entrega a la propia oficina dentro de los quince días siguientes a aquella presentación del recibo oficial de pago de los derechos correspondientes al registro del documento de referencia.

En cada libro y en cada sección, las inscripciones se numerarán progresivamente.

Todas las inscripciones deberán estar escritas con claridad, sin abreviaturas, guarismos ni correcciones. En caso de que hubiere alguna equivocación y se advierta ésta antes de firmarse el registro, se harán las enterrerrenglonaduras necesarias y se pasará una línea delgada sobre las palabras equivocadas, de modo que se pueden leer, y antes de la firma se salvará lo testado, con la expresión de que no vale y no enterrerrenglonado, con la indicación de que si vale. La firma del registrador que autorice la inscripción se podrá en el renglón inmediato.

Inmediatamente después de que se haga una inscripción se pondrá al calce del título inscrito una nota que con serie en su caso, tomo, volumen, fojas y número de la inscripción. Asimismo, se hará constar el monto de los derechos pagados y el número de recibo oficial, y por último, la fecha y firma del registrador.

Cuando se registre o se resuelva la adquisición del derecho inscrito, se pondrá al margen de la inscripción principal una nota de referencia al nuevo registro.

No se podrán inscribir en el Registro ningún título en el que se transmitan, modifiquen o graven los bienes pertenecientes a alguna sucesión sin que previamente se registre el testamento o en caso de intestado el auto declaratorio de herederos y-

el nombramiento de albaceas, y se haya anotado además, en ambos casos, la partida de defunción del autor de la herencia, todo lo anterior con relación a esos mismos bienes. Este requisito no será exigible cuando el acto provenga de una autoridad judicial o administrativa.

No se podrá inscribir ningún derecho que afecte a una propiedad, como patrimonio de familia, usufructo, servidumbre u otro análogo, ni embargo, secuestro, intervención o aseguramiento de bienes, sin que se inscriba la propiedad misma.

4.7.- PROCEDIMIENTO REGISTRAL.-

4.7.1.- PRESENTACION DEL DOCUMENTO.-

El servicio registral se inicia ante el Registro Público de la Propiedad, con la presentación de una solicitud por escrito y con los documentos anexos. esta solicitud tiene dos efectos:

- PRIMERO.- Constituir una prueba de la presentación del documento para conocer el orden de prelación, preferencia y rango;

- SEGUNDO.- Como medio de control del documento, al que

se le otorga un número de entrada que lo acompañará en todas las fases del procedimiento.

La prelación parte del principio registral el primero en registro, es primero en derecho. Por esta razón en dicha solicitud se asienta el número de entrada que contiene la fecha y hora en que el documento ingresó al Registro, pues en el caso en que concurren dos inscripciones sobre un mismo objeto y con fines distintos, se inscribirá, salvo algunas excepciones, el documento que se presentó con prioridad. Por ello los efectos de inscripción comienzan a surtir efectos desde el ingreso del documento al Registro Público de la Propiedad, o sea la de la presentación de la solicitud y no de la inscripción definitiva. Así la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público.

4.7.2.- DISTRIBUCION DE LOS DOCUMENTOS.-

Cuando han sido satisfechos los requisitos de la solicitud, el documento se turna al área correspondiente. O sea que el registrador que recibe el documento si éste es registrable en cuanto a su contenido. Además deberá revisar que el documento tenga la numeración de entrada que le corresponda, atendiendo a su prelación. Comprobará que el número de la forma de entrada y-

el del documento sea el mismo; que los antecedentes coincidan, con lo que se encuentra registrado, que no existan antecedentes pendientes para su inscripción, en cuyo caso se registrará el anterior y que en los antecedentes no exista algún gravamen o limitación. Realizado este proceso, se revisa el contenido de fondo, y verificar los datos de los otorgantes y que el solicitante sea la persona autorizada.

También la calificación registral amplía el ámbito fiscal; ésto es, el registrador debe examinar no sólo el pago de los derechos de inscripción, sino también el pago de impuestos federales y locales, como por ejemplo, el impuesto de adquisición de inmuebles, etc.

4.7.3.- INSCRIPCION, RECHAZO, SUSPENSION DEL DOCUMENTO.-

De la calificación pueden darse dos resultados: Que se inscriba el documento y por lo tanto se ponga a disposición del solicitante, o que se suspenda o deniegue la inscripción. Cuando se trate de suspensión o denegación de la inscripción por omisiones que sean subsanables, motivadas por falta de certificados u otras constancias que debiendo ser expedidas por alguna autoridad, no lo sean con la debida oportunidad, y siempre y cuando se acredite de manera fehaciente que se presentó la solicitud y se cubrieron los derechos correspondientes a las constancias faltan-

tes, el registrador practicará una anotación preventiva del documento de que se trate, con expresión de las observaciones del caso.

4.7.4.- ENTREGA DEL DOCUMENTO AL INTERESADO.-

Una vez que la operación quedó inscrita en el folio real, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro y el cual debe ser firmado por el Registrador. Y se entrega al interesado; previa su comprobación del pago de los derechos correspondientes.

4.8.- FINALIDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-

Una de las principales finalidades que persigue el Registro Público de la Propiedad es, 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 fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el Registro Público.

Su finalidad es también dar publicidad sobre las cosas y derechos reales, o sea que deben inscribirse los títulos por los cuales se crea, declara, reconoce, adquiere, transmite.-

modifica, limita, grava o extingue el dominio, posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles.

4.9.- EXTINCION DE LAS INSCRIPCIONES.-

La cancelación de las inscripciones podrá ser total o parcial:

En el artículo 2524 del Código Civil vigente en el Estado, establece "...Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

I.- Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción.

II.- Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito.

III.- Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción.

IV.- Cuando declare la nulidad de la inscripción.

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que-

reporte el gravamen en el caso del artículo 1820.

VI.- Cuando se trate de un embargo y se hubiere declarado la caducidad del procedimiento en que fue decretado, o hubieran transcurrido tres años de inactividad procesal después de la fecha de la inscripción..." (37).

Mientras tanto en el artículo 2525 de dicho ordenamiento legal establece: "...Podrá pedirse y deberá decretarse en caso, la cancelación parcial:

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción.

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada..." (38).

37) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Guanajuato, Gto. Pág. 480

38) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Ob. Cit. Pág. 481

CAPITULO QUINTO
INSCRIPCION DE ESCRITURA PUBLICA

5.1.- INSCRIPCION DE LA COMPRA-VENTA EN ESCRITURA PUBLICA.-

Cuando un contrato de compra-venta de bienes inmuebles, se eleva a escritura pública se hace necesario que el contrato se perfeccione por el consentimiento de las partes, respecto del precio y de la cosa, y a partir de ese momento obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho. Pero para que la traslación de la propiedad se verifique se hace necesario que el adquirente tenga plena seguridad que el bien motivo del contrato realmente le pertenece al enajenante y ésto solo puede ser posible si el inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, o sea que la obligación del vendedor no es sólo el entregar la cosa sino además comprobar que le ha sido satisfecho debidamente. con su inscripción para otorgar seguridad jurídica a quien está adquiriendo en ese acto, para que siempre consten en forma auténtica y puedan ser comprobados debidamente. para un determinado momento hacerlos valer.

De ésto se desprende la obligación que debe tener el notario de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, la escritura de compra-venta que se está otorgando ante su fe: ésto es para proteger y dar seguridad al adquirente.

La inscripción de un contrato se hace necesario para dar publicidad de los actos que deben inscribirse precisamente-

como medio de que los terceros alcancen el conocimiento de los mismos, su historia, sus mutaciones, etc., a fin de evitar los fraudes y perjuicios que son natural consecuencia de la ignorancia de tales actos, resulta incuestionable que este fin se satisface en toda plenitud cuando, además de su registro, de cualquier manera se llega al conocimiento cabal del acto de que se trata, con la ventaja de que, con la aceptación de la solución que se propone el respeto debido a la seguridad registral, se concilia con elementales e ineludibles exigencias éticas. Es evidente que no puede alegarse buena fe, cuando extraregistralmente se ha llegado al conocimiento de los actos que deben ser objeto de la registración, porque si esta solución no se aceptara, se aprovecharían de la falta de registros personas que de todos modos, se hallan enteradas de los actos registrales, haciéndose, de esta suerte, los nugatorios, los fines de protección a la buena fe, uno de los fundamentos de la organización jurídica de la sociedad; además de que, para los efectos registrales el tercero debe entenderse como el titular de derechos reales inscritos, y que éste no haya intervenido en el acto que se omitió registrar.

5.2.- TERCERO EN EL ORDEN CIVIL Y TERCERO REGISTRAL.-

5.2.1.- TERCERO REGISTRAL.-

Se llama Tercero Registral, a la persona que inscri-

ba un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito.

El tercero para los efectos de registro, es el tercero adquirente ya mencionado, frente a una situación inscrita en el Registro Público de la Propiedad, es decir frente a un determinado contenido registral.

Por lo que se refiere a Tercero Registral sus características son:

I.- Que haya inscrito un derecho real.

II.- Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo, de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público.

III.- Que sea de buena fe, esto es que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos del Registro, si las hay

IV.- Que haya adquirido su derecho a título oneroso; en caso de conflicto de derechos entre un adquirente a título onero-

so y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero.

5.2.2.- TERCERO EN EL ORDEN CIVIL.-

Es aquella persona que es completamente extraña o ajena a un acto o contrato por no haber tenido relación jurídica con ninguna de las partes, y sólo tiene un deber general de respeto o abstención respecto a dicho acto.

5.3.- TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.-

Los terceros que hayan adquirido de persona que indebidamente apareciera como dueña en los asuntos del registro, no pueden alegar buena fe si no hay una sucesión de transmitentes que acredite que esa persona de quién adquirieron había, a su vez adquirido de quién tenía el legítimo derecho, dado que la inscripción en el Registro Público, desempeña una función fundamental de publicidad, conforme a la que se le llena la necesidad de que haya una notificación pública y auténtica, a la sociedad de la existencia de los derechos que se inscriben. La inscripción evita los fraudes y los abusos, evita la ocultación de los gravámenes, pues pone de manifiesto la condición de los inmuebles, y hace más seguros los hechos o actos jurídicos traslativos de la propiedad.

La publicidad, por la inscripción, de los gravámenes en el registro, y de todos los actos traslativos de la propiedad, y de las restricciones y modificaciones de ésta, que limitan su valor y circulación, se halla de tal manera arreglada, que por virtud de la misma, pueda y deba conocerse la historia de cada inmueble, en lo que se refiere a todas sus mutaciones, gravámenes y desmembramientos que sufra. Surge así el principio registral llamado de tracto sucesivo, que significa que la serie de inscripciones registrales, debe formar una cadena ininterrumpida de tal manera que, la inscripción última debe derivar de la voluntad del titular que aparezca de la inscripción inmediata anterior, y ésta de la que inmediatamente le precede y así sucesivamente. Consecuencia de este principio es la prohibición legal de que las buenas raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos, aparezcan inscritos al mismo tiempo en favor de dos o más personas diversas.

Así se puede decir que es Tercero de Buena Fe, sin intervenir en un acto o contrato, sin embargo tiene en relación la cosa que ha sido objeto del propio acto o contrato, un derecho adquirido de buena fe, a título oneroso, amparado por una inscripción y que no sea violatorio de ninguna ley prohibitiva o de interés público, significando esto último, que en aplicación del principio de tracto sucesivo de que ya se habló y del de publicidad de las inscripciones, los titulares posteriores inscritos - -

también han de sufrir, en cuanto que deben de conocerlo por la inscripción, las consecuencias del derecho anterior inscrito, contrario a la ley prohibitiva o al interés público.

"Es cierto que los derechos del Tercero que adquiere con la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad, ya no emana del título anulado, sino de la fe pública registral y de la estricta observancia del trato continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente de buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también le es oponible; además no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, el registro no puede preverse de una ulterior reclamación" (39).

5.4.- AVISO PREVENTIVO.-

Cuando un notario otorgue o vara a otorgar un escritura, puede pedir que en el Registro Público de la Propiedad, se hagan las anotaciones preventivas correspondientes. Nuestro Código adoptó el sistema conocido como Primer Aviso Preventivo, que se trata de una anotación solicitada con anterioridad al otorgamiento de una escritura en el certificado de libertad de gravámenes, para congelar el registro por el término de veinte días naturales.

Así lo establece el artículo 2516 del Código Civil vigente en el Estado que a la letra dice: "...Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se adquiere, transmita, modifique, o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quién se haga el otorgamiento, podrá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo, deberá mencionar la operación e inmueble de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El Registrador con esa solicitud practicará inmediatamente la anotación marginal correspondiente, anotación que tendrá vigencia por un término de veinte días naturales, a partir de la fecha de presen-

tación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quién se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate al Registro Público dentro de los cinco días siguientes, y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, el número y la fecha de la escritura. El Registrador con el aviso citado practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente, la cual tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da dentro de el término de veinte días a que se contrae el párrafo anterior, sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo, en caso contrario sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y se según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecido los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, podrá dar aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario o juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratifica ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere.

Igualmente podrá registrarse en forma preventiva, el embargo de bienes inmuebles, a petición del ejecutante o su representante mediante simple aviso por escrito que expida el Ministro Ejecutor en el momento de la diligencia judicial que contenga los nombres de las partes en el juicio o providencia precautoria, la naturaleza del juicio o providencia, la fecha del embargo y los datos registrales que permitan la identificación del inmueble. Este aviso preventivo quedará sin efecto si el ejecutante no presenta las copias certificadas del embargo dentro del término de treinta días naturales siguientes a la presentación del aviso.

Los avisos preventivos a que se refiere este artículo-

no causarán pago de derechos" (40).

Este artículo en su párrafo primero, establece que la solicitud de libertad de gravámenes surte efectos de aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando tenga las siguientes menciones:

- 1.- Nombre de los contratantes
- 2.- Tipo de operación
- 3.- Finca de que se trate
- 4.- Antecedente Registral

Con la solicitud presentada en los términos mencionados, el registrador, sin cobro de derecho alguno y asentando la fecha de la solicitud, deberá formular la nota de presentación en la parte de anotaciones preventivas del folio real, o marginalmente si el asiento existe en libros.

Este aviso preventivo resulta de gran utilidad, pues se "cierra toda posibilidad de defraudación o engaño al adquirente, ya que durante la elaboración de la escritura y la obtención de certificados de inscripción de gravámenes y demás documentos, que

40) CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO
Ob. Cit. Págs. 477 y 478

se requieren en estos casos, los embargos, enajenaciones o cualquiera otra forma de modificación de los derechos derivados del registro resulta imposible, ya que las inscripciones que se hagan de estos embargos, gravámenes u operaciones, tomarán la prelación que le corresponda, conforme a la oportunidad de los avisos preventivos".

El segundo aviso preventivo, previsto en el segundo párrafo del artículo mencionado, o sea que dará el notario dentro de los cinco días siguientes al otorgamiento de la escritura, tiene efectos retroactivos a la fecha de presentación del primer aviso, siempre y cuando este segundo aviso ingrese al Registro Público de la Propiedad dentro de los noventa días siguientes a la presentación del primero. Para que produzca este efecto retroactivo en lo que se refiere a la operación registrable, el notario deberá presentar el testimonio de la escritura respectiva dentro de los noventa días siguientes a la presentación del segundo aviso.

Este segundo aviso preventivo, deberá contener:

- 1.- Los nombres de los interesados
- 2.- La operación celebrada
- 3.- La finca de que se trata
- 4.- Número y fecha de firma de la escritura

5.- Los antecedentes registrales

La solicitud del certificado de libertad de gravámenes que formula el notario tiene cuatro funciones principales:

a).- Saber si el que pretende vender continúa siendo el titular de la finca.

b).- Saber si existe o no la limitación o algún otro gravamen que afecte al inmueble. El certificado indica los gravámenes derivados de garantías reales o personales, si hay anotaciones preventivas. Estas anotaciones aparecen inscritas en los libros o en el folio real de la finca y su existencia se conoce por el certificado de libertad de gravámenes.

c).- Como primer aviso preventivo en los términos del artículo 2516 del Código Civil. A este aviso notarial se le ha nombrado preventivo por ser anterior al del otorgamiento de la escritura, y así tener una prelación especial por medio de éste.

5.5.- CONSECUENCIAS DE LA NO INSCRIPCION.-

Una de las consecuencias principales sería que si una escritura pública de compra-venta no ha sido debidamente registrada, no producirá ningún efecto contra tercero, y eso es preci-

samente lo que trata de evitar en un momento determinado, que aquellos Terceros Adquirentes de Buena Fe tengan plena seguridad jurídica del bien inmueble que van a adquirir.

Es por eso que se hace necesario que tanto el notario como las partes, tengan pleno conocimiento de la gran importancia que representa la inscripción de un acto o contrato que sea inscribible y para ello se tiene que verificar que el inmueble motivo de la operación no tenga limitación alguna, y de qué manera se puede lograr ésto, sólo con la inscripción de ese acto o contrato, ya que para eso existe el Registro Público de la Propiedad, para dar publicidad de los actos que se encuentran inscritos en él, y terminar con los fraudes y abusos que se viven en la actualidad.

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

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

PRIMERA.- Dicho sea, la COMPRA-VENTA: "Es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o de un derecho, obligándose ésta última a pagarle por ella un precio cierto y en dinero".

SEGUNDA.- Acerca de la Compra-Venta hemos de concluir, en general:

a).- Que sus ELEMENTOS PERSONALES son: el Comprador y el Vendedor; que sus ELEMENTOS REALES son: que la cosa exista, que se pueda enajenar, que la cosa sea determinada o determinable, que la cosa no sea ajena, que se fije un precio justo y en dinero; que sus ELEMENTOS FORMALES son: que cuando se trate de bienes muebles la formalidad es el consenso de las partes, y tratándose de inmuebles la compra-venta deberá constar en Escritura Pública.

b).- Que sus ELEMENTOS ESENCIALES son: El Consentimiento y el Objeto.

c).- Que sus ELEMENTOS DE VALIDEZ son: la Forma Legal, la Licitud en el objeto y la Capacidad.

TERCERA.- Luego entonces, el artículo 1815. de nuestro Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato, nos sirve de-

fundamento al establecer que el Contrato de COMPRA-VENTA debe constar en Escritura Pública, y que a su vez ésta debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, tal como lo establece el artículo 2495; empero, anteriormente la obligación que tenía el Notario era la de dar a conocer a las partes contratantes la necesidad de inscribir el Testimonio en el Registro Público de la Propiedad, pero en la nueva Ley del Notariado, vigente desde el 10. de enero de 1997, ya no solo tiene la obligación de hacer mención, sino de inscribir o vigilar la inscripción de dicha Escritura; pensamos que esto puede derivar del momento político y económico que vive nuestro país, que desde luego afecta a nuestro mundo jurídico, ya que al no inscribir en el Registro Público las compra-ventas de bienes inmuebles, no se da la publicidad necesaria a la operación, de acuerdo con los principios generales del notariado y a los principios registrales, y esto evidentemente podía afectar en un momento determinado a terceros.

CUARTA.- Simplemente esta publicidad de la que hablamos, es que al inscribir la Escritura de la COMPRA-VENTA ésta es válida erga omnes y oponible, a las partes y a los mismos terceros, los cuales pueden de una manera sencilla darse cuenta de la situación jurídica del inmueble, a nombre de quien aparece, desde cuando, si tiene algún gravamen, etc.

QUINTA.- En el planteamiento del problema de este-

trabajo, se expusieron principalmente tres aspectos, a los cuales es el momento de darles respuesta y éstos son:

1°.- ¿Cuál será preferente para el Registro Público o para los terceros registrales, en caso de que existieran dos compra-ventas sobre el mismo inmueble o una hipoteca y una compra-venta realizada simultáneamente? Nuestra respuesta es: La fecha de presentación de los documentos en el Registro Público de la Propiedad va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al Registro, pues sabido es, que dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia y que existe el principio de prelación registral, que se traduce en: "El que es primero en Registro es primero en Derecho". Pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina, con rango diferente; cuando coexisten derechos iguales presentados para su inscripción entra en acción el Principio de Prolación que da primacía al Derecho que se haya inscrito primero en tiempo.

SEXTA.- Nuestro segundo planteamiento es: ¿La Inscripción en el Registro Público convalida o no los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes?. La respuesta es que: La función del Registro Público de la Propiedad, es meramente declarativa de derechos u obligaciones, pero no constitutiva de los mismos, las consecuencias provienen del acto jurídico celebrado.-

pero no de la Inscripción, es decir alguna compra-venta que sea nula conforme a derecho no podrá ser válida por el hecho de registrarse, es decir el Registro no puede convalidarla, así mismo lo establece el artículo 2500 de nuestro Código civil: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes".

SEPTIMA.- El tercer planteamiento es: ¿Qué sucede con el principio de Prelación, cuando la Escritura Pública es rechazada para su Inscripción por el Registro Público de la Propiedad? Tanto el Código Civil vigente en nuestro Estado de Guanajuato, como el Reglamento del Registro Público de la Propiedad también vigente, establecen cuales son los títulos susceptibles de Registro; el Registrador Público tiene la obligación de Inscribir todos aquellos títulos que establece la ley, empero, si alguna Escritura de compra-venta no reúne los requisitos establecidos, pero que pueden ser subeables, el Registrador tiene la obligación de rechazarlos pero haciendo la anotación preventiva correspondiente y para efectos del Principio de Prelación, será válida la fecha y hora en que se presentó dicho documento y se hizo esa anotación preventiva, por lo tanto: "El que es primero en registro, es primero en Derecho".

OCTAVA.- Así pues, planteándonos estas tres situaciones salta a la vista la importancia del Registro Público de la-

Propiedad, al otorgar seguridad jurídica a los documentos y a los derechos o contratos contenidos en ellos, inscritos o, aun anotados preventivamente.

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

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

- (1) BANUELOS Sánchez, Froylán
Interpretación de los Contratos y Testamentos
Tomo I Formularios y Jurisprudencia
México, D.F. 1994

- (2) BEJARANO Sánchez, Manuel
Obligaciones Civiles 3a. Ed.
Editorial Harla
México, D.F. 1989

- (3) BORJA Soriano, Manuel
Teoría General de las Obligaciones
Editorial Porrúa
México, D.F. 1991

- (4) GARCIA Rubalcaba, Alberto
Jurisprudencia Notarial
México, D.F. 1996

- (5) GUIZA Alday, Francisco Javier
Diccionario de Legislación y
Jurisprudencia concordado
Orlando Cárdenas Editor
Irapuato, Gto. 1996

- (6) GUTIERREZ y González, Ernesto
Derecho de las Obligaciones
Editorial Porrúa
México, D.F. 1990
- (7) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo
Derecho Notarial
Editorial Porrúa
México, D.F. 1989
- (8) PEREZ Fernández del Castillo, Bernardo
Derecho Registral 5a. Ed.
Editorial Porrúa
México, D.F. 1995
- (9) ORENDAY González, Arturo G.
Jurisprudencia Notarial 2a. Ed.
México, D.F. 1995
- (10) ROJINA Villegas, Rafael
Compendio de Derecho Civil
Contratos Tomo IV
Editorial Porrúa
México, D.F. 1991

- (11) ROJINA Villegas, Rafael
Compendio de Derecho Civil
Teoría de las Obligaciones Tomo III
Editorial Porrúa
México, D.F. 1991
- (12) SANCHEZ Medal, Ramón
De los Contratos Civiles
Editorial Porrúa
México, D.F. 1976
- (13) TREVINO García, Ricardo
Contratos Civiles y sus Generalidades
Editorial Font Tomo I
Guadalajara, Jal. 1982

CODIGOS, LEYES Y REGLAMENTOS

- (14) **CODIGO CIVIL DE GUANAJUATO**
Anaya Editores
Guanajuato, Gto. 1996

- (15) **LEY DEL NOTARIADO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO**
Periódico Oficial
Guanajuato, Gto. 1997

- (16) **REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO**
Guanajuato, Gto.