

546
2 ej!

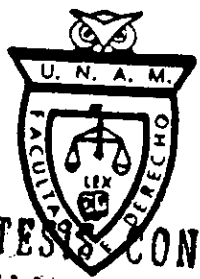


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

CONVENIENCIA DE PERMITIR LEGALMENTE AL MANDATARIO ADQUIRIR LOS BIENES DE SU MANDANTE CUANDO EXPRESAMENTE SE LE FACULTA A ELLO.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA ALVARO OLVERA REYNADA



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

266443

1996.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI MADRE:

CON AMOR Y GRATITUD PERENNE POR
TANTO QUE ME HA DADO.

A MI FAMILIA:

MIL GRACIAS POR BRINDARME SU
AFECTO EN TODO MOMENTO.

A MI ASESOR:

DR. DANTE SCHIAFFINI BARRANCO

AGRADECIMIENTO INFINITO POR LA
PACIENCIA Y CALIDAD HUMANA QUE
ME TUVO, ASI COMO POR HABERME
BRINDADO LOS CONOCIMIENTOS
NECESARIOS PARA LA CULMINACIÓN
DEL PRESENTE TRABAJO.

INDICE

"CONVENIENCIA DE PERMITIR LEGALMENTE AL MANDATARIO ADQUIRIR LOS BIENES DE SU MANDANTE CUANDO EXPRESAMENTE SE LE FACULTA A ELLO"

	Pág.
INTRODUCCIÓN.	2
CAPITULO I ANTECEDENTES.	6
I.I. La compraventa y el mandato en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.	7
I.II. La compraventa y el mandato en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.	30
CAPITULO II LA COMPRAVENTA Y EL MANDATO.	43
II.I. Concepto.	44
II.II. Elementos de existencia y de validez en ambos contratos.	55
II.III. Obligaciones de los contratantes.	77
II.IV. Tipos de Mandato.	95
II.V. Terminación del contrato de Mandato.	104
II.VI. La incapacidad para comprar en razón a la persona en algunos sistemas jurídicos.	113

CAPITULO III	CONCEPTOS JURIDICOS PREVIOS A LA INCAPACIDAD PARA	
	COMPRAR EN RAZÓN A LA PERSONA DEL MANDATARIO.	119
	III.I. El orden público.	120
	III.II. El acto de voluntad.	127
	III.III. Hechos y Actos Jurídicos.	132
	III.IV. Concepto de Convenio y de Contrato.	166
	III.V. La causa en los contratos.	171
	III.VI. Personalidad originaria y personalidad derivada.	177
	III.VII. El "contrato consigo mismo".	183
CAPITULO IV	INCAPACIDAD LEGAL PARA COMPRAR POR PARTE	
	DEL MANDATARIO, LOS BIENES DE SU MANDANTE.	192
	IV.I. Naturaleza Jurídica de la incapacidad.	193
	IV.II. Las legislaciones Estatales en México respecto	
	a la incapacidad legal.	204
	A) Las Entidades Federativas que contemplan esta incapacidad.	205
	B) Las Entidades Federativas que no contemplan esta incapacidad.	210
	IV.III. Opiniones acerca de esta incapacidad legal.	213
	IV.IV. Propuesta personal para reformar el artículo 2280 fracción	
	II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y	
	para toda la República en Materia Federal.	224
	CONCLUSIONES.	233

BIBLIOGRAFÍA. 238

APENDICE. 244

EJEMPLOS DE ACTOS JURIDICOS QUE HAN DEJADO DE OBSERVAR
EL CONTENIDO DEL ARTICULO 2280, FRACCION II, DEL CODIGO CIVIL
PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA
REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. 245

I.- Escrituras públicas en las que el mandatario adquiere para si
los bienes de su mandante, mediante contrato de compraventa. 246

I.I. El caso de la Escritura 9883 de fecha 28 de Septiembre de
1995, Notario Público 119 del D.F. 247

I.II. El caso de la Escritura 19599 de fecha 29 de Enero de 1998,
Notario Público 102 del D.F. 249

I.III. El caso de la Escritura Pública 6194 de fecha 31 de julio de
1997, Notario Publico 190 del D.F. 263

II.- Escritura Pública en la que el mandatario adquiere para sí el
bien de su mandante, mediante contrato de donación. El caso de
la Escritura 123029 de fecha 6 de junio de 1997, Notario Público
68 del D.F. 271

III.- Escrituras Públicas en las que el mandatario adquiere por
interpósita persona los bienes de su mandante, mediante contrato
de compraventa. 282

III.I.- El caso de la Escritura Pública 10386 de fecha 15 de mayo de 1997, Notario Público 144 del D.F., por la cual la hija del mandatario adquiere el bien objeto del contrato.

283

III.II El caso de la Escritura Pública 42239 de fecha 23 de Agosto de 1996, Notario Público Auxiliar 1 de Puebla, por la cual la esposa del mandatario adquiere el bien objeto del contrato.

297

**“CONVENIENCIA DE PERMITIR LEGALMENTE AL MANDATARIO
ADQUIRIR LOS BIENES DE SU MANDANTE CUANDO EXPRESAMENTE SE
LE FACULTA A ELLO”**

INTRODUCCIÓN

Al hombre le es indispensable el hecho de tener que vivir en sociedad, la cual en las más de las veces lo determinan de la cuna a la tumba; lo anterior origina que la colectividad necesite en alguna medida que existan normas que regulen sus diarias y complejas actividades que van desde las meramente recreativas y artísticas, hasta las políticas y económicas, incidiendo todas éstas en los satisfactores que cada quien debe de proveerse para sí y los suyos en su sobrevivencia cotidiana.

La norma jurídica resulta ser la fórmula de creación humana que le sirve al individuo para prevenir, dirimir e inclusive sancionar los actos que se le presentan; como toda creación humana busca ser perfectible a través de una constante evolución a efecto de no verse rebasada por la realidad para la cual fue creada, pues hay de recordar que las normas que en el ayer fueron eficaces, en el mañana quizá ya no lo sean tanto.

En el Derecho Civil encontramos normas jurídicas tan bien cimentadas, que toman su origen más remoto en la antigua Roma o en la Francia de 1804; por lo que respecta al tema que se busca ahondar con el presente trabajo de investigación en torno principalmente a la compraventa, se podrá denotar que es un concepto sumamente antiguo cuyo origen data desde la acuñación de la moneda por parte de las civilizaciones de antaño, superada únicamente en tiempo por el trueque.

La forma de operar de la compraventa consistente en el intercambio de un bien por una cantidad equivalente en dinero ha permanecido constante, teniendo como única evolución substancial, desde entonces, que ahora se le reconocen efectos traslativos de dominio, a diferencia de la antigua Roma en donde se limitaba a una mera entrega de bienes, cambio originado por los certeros comentarios de visionarios juristas como lo fueron Domat y Pothier en la Francia del siglo XIX.

En la época moderna la compraventa empieza a ser codificada por primera vez en Francia en el año de 1804, contando con disposiciones normativas tan completas y revolucionarias, que de manera esencial trascendieron al ser copiadas a su vez con posterioridad por diversos códigos civiles europeos

sobresaliendo para nuestro Derecho positivo mexicano los de España y Portugal, pues estos influenciaron al que surgió en nuestro país en el año de 1870, mismo que era una réplica literal de las disposiciones que le antecedieron en Francia. Resulta pues, que respecto al contrato de compraventa algunas de sus disposiciones prohibitivas se han vuelto **anacrónicas**, ya que la realidad social así como la práctica notarial las ha superado y pasado por alto, a consecuencia ello, de tener casi dos siglos de vida desde su aparición y codificación.

Las normas prohibitivas que se abordan con el presente trabajo de investigación no han evolucionado y se mantienen perennes en el tiempo, pese a referirse a actos jurídicos que se hacen en la actualidad día a día, y que por la existencia todavía de tales normas, los han tomado en actos civiles ilícitos.

En la actualidad, a consecuencia de diversas circunstancias socio - económicas existen innumerables personas que con grandes esfuerzos apenas reúnen las condiciones para adquirir un inmueble que les sirva de hogar, mas sin embargo carecen del dinero suficiente para darle la forma que la ley exige para dicho contrato, pues independientemente de los honorarios del Notario Público, carecen de los recursos para cubrir el pago de impuestos y derechos que en su caso se generan; en la práctica jurídica también se observan personas que por el apuro personal de celebrar un convenio de divorcio voluntario con expedites acuerdan y se comprometen a otorgar mandatos en favor de su cónyuge para cumplimentar las obligaciones contraídas en dicho convenio, en el cual se otorgan de manera expresa facultades de traslación de dominio en favor del propio cónyuge - mandatario, para que este adquiera para sí los bienes del otro, inclusive a título gratuito (donación); en otros casos existen sujetos que por su actividad económica a la que se dedican, e. g.: las inmobiliarias que trabajan en la compraventa de inmuebles, requieren evitar erogar cantidades que les gravan su patrimonio a consecuencia de diversos honorarios, impuestos y derechos que tienen que cubrir invariablemente en el caso de adquisición y venta de inmuebles a corto plazo en el momento del otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas.

Se precisa aclarar que el presente trabajo de investigación no tiende a apoyar a la evasión fiscal lo cual es ilícito, sino exponer una realidad consistente en la manera en que algunos evitan caer en el supuesto normativo para el pago de impuestos, a través del empleo de la figura doctrinaria de la **elusión fiscal** la cual es lícita, pues no se genera el Derecho al fisco para el pago de impuestos y derechos, pero irremediablemente encuadra en una ilicitud: la Civil.

Es por lo anterior, que contrario a lo oneroso que resulta la elaboración de una escritura pública en la que consta un acto traslativo de dominio, en la práctica diaria se están elaborando contratos de mandato general en cuanto a facultades, pero especial en cuanto al objeto, con cláusula de irrevocabilidad, en los que de manera expresa se faculta al mandatario para que adquiera determinado bien de su mandante, eximiéndolo de la rendición de cuentas con los riesgos legales que esto conlleva, pues les resulta más práctico y económico, aunado a que se aborda una realidad que no puede pasar desapercibida.

La intención del presente trabajo es establecer que estos actos por efecto de la elusión no encuadran en la ilicitud fiscal y menos en la penal, mas sin embargo, absurdamente se les reputa como actos civiles ilícitos afectados de nulidad absoluta, pese a que como se expondrá, no atentan contra el orden público, ni las buenas costumbres y sólo inciden en derechos de particulares, los cuales desde luego son renunciables.

Existen legislaciones de Entidades Federativas en México que permiten la realización de estos actos, pues no los sancionan con la nulidad como en el caso de Sonora, Morelos y Zacatecas; otras en cambio los prohíben pero aportan una innovación en cuanto a contratos se refiere, como el caso de Querétaro que establece que el mandato irrevocable no termina con la muerte del mandante. Si tomamos lo sobresaliente de las legislaciones que se expondrán, elaborando una norma jurídica nueva y actual, indudablemente será más perfectible y con plena vigencia; mis opiniones, propuestas de reformas, adiciones y conclusiones las introduzco al final de esta tesis; su admisión y crítica la reservo a la libertad del Honorable sínodo, conforme a su personal y respetable punto de vista .

I.- ANTECEDENTES

I.I- La compraventa y el mandato en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

Es conveniente en primer término al iniciar este trabajo de tesis señalar cuales fueron los orígenes de las disposiciones jurídicas que sustentan la regulación del contrato de compraventa, así como el de mandato como actualmente se conocen; al respecto se puede decir que existieron de manera mediata e inmediata dos importantes fuentes las cuales sirvieron de cimientos al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928, ya que se puede señalar que están prácticamente reproducidas literalmente las disposiciones del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, el cual a su vez las retomó también, de manera literal y con pequeños cambios casi imperceptibles por la intrascendencia de los mismos, del Código que lo antecedió, es decir, el de 1870, por lo que las normas que regulan a estos dos contratos surgieron a la vida jurídica de México, con motivo del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

Ahora bien, el origen de las normas antes aludidas, no se remontan tan sólo al año de 1870 con la promulgación del Código Civil de la época, pues estas tienen antecedentes más remotos, los cuales constituyen las fuentes reales de las que toman su origen y muchas de ellas se dan en un principio en Europa. Por ello, es necesario indicar que las fuentes que dieron origen al Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, mismas que sirvieron de base a la Comisión redactora de este, consisten en los principios establecidos por el Derecho Romano, Las leyes Toro, el consensualismo, la doctrina, los Códigos Europeos de Francia de 1804, de Austria, de Holanda y de Portugal de 1867 ¹, así como los proyectos formados con anterioridad en España y en nuestro propio país, tales como el llamado "Proyecto de un Código Civil Mexicano" elaborado por el Dr. D. Justo Sierra en el año de 1861, así como el Código Civil del Imperio Mexicano de 1866, el cual pese a ser mencionado con posterioridad por los tratadistas tan sólo como un mero "proyecto", por haberse basado en el anterior elaborado por D. Justo Sierra e inclusive haberlo llegado a superar en cuanto al número y alcance de las disposiciones normativas al haberle efectuado enmiendas y adiciones substanciales; el hecho de llamarlo como mero "proyecto" es

¹ La relevancia del Código Portugués se apoya en que por sí sólo originó 907 artículos, es decir, casi una cuarta parte del total de artículos del Código Civil de 1870 referentes a la materia de obligaciones, de los cuales 720 nuevamente pasaron con posterioridad a conformar el contenido del Código de 1884.

inexacto, ya que se basa en un punto de vista político y patriótico, además de que los dos primeros libros que conformaban este, fueron promulgados e impresos ², reconociendo la Comisión redactora de este Código que sus disposiciones creadas por ella sin antecedente alguno, son muy pocas.

En razón de lo anterior, podemos afirmar que algunas disposiciones del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, fueron plasmadas en el de 1884; mismo que las recogió y posteriormente hizo igual el de 1928, el cual a su vez las retoma de nueva cuenta hasta la fecha.

De los 4126 artículos que contenía el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, alrededor de 2500 se encuentran reproducidos de manera literal o casi literal en el de 1928, por lo que las figuras jurídicas que son substanciales para el objetivo de esta tesis como compraventa y mandato, se analizarán en capítulos posteriores referentes a las disposiciones análogas vigentes, y en el presente capítulo nos limitaremos a realizar una breve semblanza y referencia de ellas, pues su regulación permanece estática.

De primer momento se puede considerar que el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 estaba basado en el consensualismo, pues introdujo este principio por primera vez en México, no obstante que ya en otras legislaciones europeas lo habían acogido con anterioridad, como en el caso de los artículos 686 y 2163 del Código Portugués, 887 párrafo primero, 1102 y 1103 del Código Francés, así como del artículo 922 y 1005 párrafo primero del llamado "Proyecto de un Código Civil Mexicano", elaborado por el Dr. D. Justo Sierra en el año de 1861, al disponer la primera de las legislaciones mencionadas en sus abrogados artículos 1392 y 1439 lo siguiente:

"Artículo 1392 Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a

² Estos dos libros equivalen a 739 artículos de los alrededor de 3000 que lo integraban.

todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso ó a la ley.

...

Artículo 1439 La validez de los contratos no depende de formalidad alguna externa; menos en aquellos casos en que la ley dispone expresamente otra cosa*.

Una vez que se ha hecho mención en forma general a los abrogados Códigos Civiles existentes en México, haremos ahora referencia a cada contrato en particular conforme al Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, y por considerarlo necesario por la trascendencia que reviste, además se precisará la fuente de la que toma su redacción así como el contenido de la norma jurídica que al efecto se esté comentando.

LA COMPRAVENTA

El contrato de compraventa en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 era conceptuado como: "(...) un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un Derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero"; como lo señalaba el abrogado artículo 2939.

Por su parte el artículo 2946 del mismo Código, hacía referencia al consensualismo de este contrato al señalar lo siguiente: "La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho".

De lo expuesto con anterioridad se desprende una clara ambigüedad, en cuanto se refiere a la traslación del dominio de las "cosas" ³; ya que al contrario de la exactitud que reviste este concepto en cuanto a entender como compraventa a la traslación de dominio de los "derechos", con las cosas tan sólo

³ Dicha disposición normativa, utiliza este término de "cosas" al referirse a los bienes muebles.

lo contemplaba como una mera "entrega" de éstas, lo cual solía prestarse a confusión con aquellos contratos traslativos de uso y goce como lo son el arrendamiento y comodato, e inclusive se llegó a pensar que la compraventa de cosas en esa época, no tenía la característica de traslación del dominio que sobre ella se detentaba, idea retomada del antiguo concepto que se dio en el Derecho Romano tal y como a continuación se expone.

LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO.

En Roma, la compraventa era de los llamados contratos **nominados**, es decir que tenía un nombre concreto y particular; **signalamático perfecto** por quedar obligadas las partes de manera recíproca desde su inicio; **oneroso** por existir provechos y gravámenes recíprocos para ellas; **principal** por no depender su existencia de ningún otro contrato; de **buena fe e intuitu rei** ⁴, por lo que en consecuencia revestía una naturaleza consensual ya que su perfeccionamiento se daba en razón del simple acuerdo de las partes, el cual para su forma, permitía que fuera indistintamente verbal, escrita o tácita, ya que lo importante era el aspecto volitivo de los participantes.

Para Martha Morineau Iduarte y Roman Iglesias González ⁵, la compraventa en Roma era concebida como el "Contrato de buena fe por medio del cual una persona llamada vendedor se obliga a transferir a otra llamada comprador, la posesión libre, completa y duradera de una cosa determinada, mediante el pago de una cantidad cierta y en dinero". Como se ve del anterior concepto es requisito para la existencia de este contrato, el hecho de que el bien objeto del mismo existiera, por lo que en consecuencia no se permitía que recayera en cosas futuras, ya que se basaba principalmente en una **transferencia de posesión de bienes**, con la característica de ser duradera y libre y no como actualmente lo entendemos es decir: una traslación de dominio o transferencia de propiedad de la "cosa".

⁴ Lo trascendental del contrato y que resultaba lo más importante para su celebración, era el objeto mismo de este.

⁵ Morineau Iduarte, Martha y Román Iglesias González. "Derecho Romano" Editorial Harla S.A. de C.V., México 1990. p. 180.

Por su parte Francisco Lozano Noriega ⁶ nos señala lo siguiente: "La compraventa al igual que todos los demás contratos, no podía transmitir derechos reales, porque para la transmisión de estos, en Derecho Romano, existían instituciones diferentes a los contratos. Estas instituciones fueron: la traditio, la mancipatio, la jure cessio y la usucapio".

LA COMPRAVENTA EN FRANCIA (1804)

Otro antecedente sobre el que es conveniente hacer una breve mención lo encontramos en Europa, concretamente en Francia, donde Domat y Pothier retoman de manera negativa el criterio romano con respecto a la compraventa, al afirmar que era erróneo concebir que el contrato por sí mismo no producía efectos traslativos de dominio sobre la cosa objeto de este, argumentando que era absurdo pensar que como consecuencia de su celebración únicamente se debía permitir la posesión del bien por parte del adquirente; ellos por el contrario sostenían que la costumbre francesa había rebasado dicho criterio romano anacrónico, puesto que en París a la celebración del contrato de compraventa se le atribuían efectos traslativos de dominio. No obstante el señalamiento de estos dos importantes juristas, por alguna razón dicha idea no fue desarrollada de manera expresa en el concepto legal que contenía el Código Francés de 1804 ya que en su artículo 1582 disponía:

"La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer ⁷".

No obstante a este concepto ambiguo se le complementa con otras disposiciones del mismo Código en cuestión, como el propio Francisco Lozano Noriega ⁸ lo señala al relacionar que tal es el caso del artículo 711, el cual indicaba que la trascendencia del contrato originaba que por efecto de este se produzca una traslación de dominio; el 1583 que disponía que la compraventa al reputarse perfecta,

⁶ Lozano Noriega, Francisco. "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos". 5a. edición. Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. México D.F. 1990. p. 70.

⁷ La venta es un contrato en el que uno se obliga a entregar una cosa y otro paga por ella.

⁸ Lozano Noriega, Francisco. Op. Cit. p. 71.

originaba que el comprador se hiciera dueño de la cosa por mero efecto del consentimiento; con lo anterior se desvanecían las dudas originadas por los argumentos en contrario, que afirmaban que la compraventa en esa época no era traslativa de dominio, los cuales como se denota encuentran únicamente su sustento en la ambigüedad contenida en el concepto legal a que se ha hecho referencia. Siendo la compraventa de naturaleza consensual desde el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, hasta el Código actual, para su perfeccionamiento no reviste la necesidad de adoptar alguna forma que asegure la certeza de su realidad, salvo que se trate de la venta de un inmueble cuyo valor no excediera en esa época de la cantidad de quinientos pesos, en cuyo caso como lo disponía en ese entonces el abrogado artículo 3057, debería de elaborarse en un instrumento privado que realizaban el vendedor y el comprador asistidos de dos testigos por ellos conocidos, y conforme al también abrogado artículo 3059 de ese ordenamiento, debería realizarse por duplicado, es decir uno para cada una de las partes. Por otra parte si el precio excediese la cantidad de quinientos pesos, la venta debía de realizarse en escritura pública.

DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Por cuanto hace a estas, el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 señala las siguientes:

l) Para el vendedor:

1° Transmitir el dominio o titularidad de la cosa o del Derecho vendido.

Esta obligación encontraba su sustento en el artículo 2950 de dicho ordenamiento legal, mismo que establecía: "Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1392, 1552 y 2946, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, (...)" Con lo anterior y pese a que en la definición legal dada por el propio Código en comento en su artículo 2939, sólo se hablaba de entrega de la cosa como el objeto materia de la compraventa, ahora se puede observar una trascendencia jurídica mayor, al referirse efectivamente a una traslación de dominio.

2° Custodiar y conservar la cosa hasta que se entregue al comprador.

Esta obligación estaba contenida en los abrogados artículos 1545 y 1546, que señalaban lo siguiente:

"Artículo 1545 El obligado a dar alguna cosa, lo está a conservarla con la diligencia propia de un buen padre de familia y a entregarla, bajo la responsabilidad establecida en el capítulo 4° de este título.

...

Artículo 1546 "Desde que el contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes, es de cuenta del acreedor el riesgo de la cosa, aún cuando esta no lo haya sido entregada".

De las disposiciones antes señaladas, podemos afirmar que el vendedor en lo que se refiere a esta obligación sólo responde por culpa grave o dolosa, es decir como la propia ley lo indicaba, si no se comportaba como un buen padre de familia con relación a la cosa objeto del contrato.

3° La entrega de la Cosa vendida.

4° Garantizar las calidades de la cosa.

5° Responder para el caso de evicción.

Estas tres obligaciones se encontraban contenidas en el abrogado artículo 2981 de dicho ordenamiento que establecía:

"El vendedor está obligado:

1° A entregar al comprador la cosa vendida.

2° A garantizar (sic) las calidades de la cosa.

3° A prestar la evicción".

Al respecto no es menester profundizar en el alcance y significado de cada una de estas obligaciones a cargo del enajenante, puesto que más adelante en el capítulo relativo a las obligaciones actuales del vendedor se analizarán y detallarán, mismas que a la fecha tienen el mismo alcance que en el pasado y sería ocioso y reiterativo el explicarlas en este apartado, aunado a que su contenido es claro y no ameritan mayor comentario.

6° Pagar por mitad los gastos de escrituración.

Esta obligación encontraba su sustento legal en lo dispuesto por el abrogado artículo 2954 del Código de referencia que señalaba lo siguiente:

"Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario".

Esto a la fecha subsiste de manera literal en el Código Civil vigente y más adelante se analizará en cuanto a sus alcances y efectos en el capítulo correspondiente.

II) Por lo que respecta a las **obligaciones del comprador**, estas eran:

1° Pagar el precio pactado

Dicha obligación tiene su apoyo en el abrogado artículo 2950, mismo que disponía lo siguiente:

"Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1392, 1552 y 2946, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos Derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato"

2° (Recibir la cosa).

Esta obligación que en la actualidad está contemplada en el artículo 2292 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928, no existía de

manera expresa en ninguna de las disposiciones del abrogado Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, pero es una consecuencia lógica de la compraventa pues no es admisible el hecho de que uno compre una cosa y no deseé tenerla.

3° Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro.

Esta era una obligación colegiada contenida por el anteriormente transcrito artículo 2954 del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, teniendo como excepción a su observancia el hecho de que se celebrara convenio en contrario; constituye una obligación a cargo del comprador que hasta la fecha aún subsiste.

DE LAS INCAPACIDADES PARA COMPRAR.

En nuestro país, siempre se ha prevenido el hecho de que pueden existir personas que por la posición de confianza que guardan frente a otras, ya sea porque la ley se la haya depositado de manera prudencial, o por que el contrario, la misma se la haya otorgado alguien con motivo de una relación laboral, afectiva, profesional, familiar o circunstancial, lo que puede originar el hecho de encontrarse frente a la tentación de naturaleza material de abusar de esta en perjuicio de quien se las depositó, al interponer su bienestar personal en demérito de la otra. Es por ello que el desarrollo del tema de la compraventa referido al Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 que se aborda en el presente capítulo y apartado, precisa alejarlo de las generalidades de este contrato, enfocándolo hacia las particularidades afines con el tema que aborda la presente investigación, relativo al origen y razón de existir de las incapacidades especiales para adquirir en relación a la persona del comprador, mismas que en el Código en cuestión iniciaban por lo dispuesto con el artículo 2967 y siguientes los cuales disponían:

*Artículo 2967.- No pueden comprar bienes raíces los establecimientos públicos ni las corporaciones, bajo la pena de perder lo comprado en provecho de la nación.

...

Artículo 2968.- Los consortes no pueden celebrar entre si el contrato de compraventa, a no ser que estén separados legalmente en cuanto a los bienes.

...

Artículo 2969.- No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios según lo dispuesto en el artículo 1737; excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, o en el de responsabilidad por los bienes hipotecados que posean.

...

Artículo 2975.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallan encargados:

1° Los tutores y curadores;

2° Los mandatarios;

3° Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;

4° Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;

5° Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;

6° Los empleados públicos*.

...

Artículo 2976.- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

...

Artículo 2977.- Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente, o por interpósita persona*.

Las anteriores incapacidades para comprar en razón de la persona impiden el hecho de que las mismas en un ejercicio abusivo de su encomienda, aprovechando su posición que tienen frente al dueño de los bienes y de este mismo, los adquieran a un precio lesivo y fraudulento para el vendedor, o bien para eludir las ofertas de compra más atractivas de otros posibles postores. A continuación se indica el antecedente de cada uno de los artículos más importantes de los anteriormente transcritos, así como la evolución y repercusión con que influyeron en la redacción del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 y en el actual.

"Art. 2967.- No pueden comprar bienes raíces los establecimientos públicos ni las corporaciones, bajo la pena de perder lo comprado en provecho de la nación".

Este abrogado artículo que se transcribe al igual que su correlativo artículo 2839 contenido en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, era sumamente amplio y en ello envolvía una tremenda injusticia y ambigüedad al generalizar la prohibición de comprar inmuebles, por parte de las personas morales, con lo cual, les era impedido y limitado un funcionamiento eficaz, lo que resultaba ser absurdo, ya que estaba desviado y ajeno del contenido del artículo del que retomó su origen y que es el artículo 1561 del Código Civil Portugués de 1867 que disponía lo siguiente:

"Artigo 1561. Não podem comprar bens imobiliários as associações ou corporações perpétuas, senão nos casos e pela forma em que por lei lhes é permitido"⁹.

Como se desprende del anterior artículo el impedimento para comprar por parte de las personas morales existe, pero también se da la posibilidad de que éstas, los puedan adquirir según las formas y requisitos exigidos por la ley de Portugal, lo cual origina una norma restrictiva tan sólo de manera limitativa y no extensiva, que al ser tomada substancialmente por nuestro país en el año de 1870, se reprodujo de manera limitativamente cerrada, a consecuencia de los problemas sociales y políticos de la época, tal y como lo son las Leyes de Reforma y las intervenciones bélicas de otras naciones en nuestro país, mismas que al ser superadas en alguna medida en el presente siglo, han ido perdiendo su amplitud permitiendo otra redacción sustentada en la denominada Cláusula Calvo, misma que se encuentra prevista actualmente en el artículo 27, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

⁹ Artículo 1561. No pueden comprar bienes inmuebles las asociaciones y corporaciones permanentes, salvo los casos y de la forma en que por ley les es permitido.

A continuación se cita la siguiente incapacidad que se encontraba reglamentada en la abrogada legislación en comento:

"Artículo 2968.- Los consortes no pueden celebrar entre si el contrato de compraventa, a no ser que estén separados legalmente en cuanto a los bienes".

Esta es una disposición que con posterioridad fue reproducida por el subsecuente Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 y que en la actualidad subsiste en el artículo 176 del vigente Código Civil, la cual tiene como razón de ser el hecho de que los cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal no pueden celebrar ventas entre ellos, ya que si las celebrasen, estarían afectadas de nulidad, aunado a que al final a consecuencia y por efecto de la sociedad conyugal, detentarían ambos de una manera constante e invariable la propiedad del mismo objeto vendido de manera indistinta por efecto de la figura jurídica de la confusión. Esta norma que ha quedado transcrita se remonta en sus orígenes inmediatos al contenido del artículo 1470 del llamado "Proyecto de un Código Civil Mexicano por el Dr. D. Justo Sierra" del año de 1861, que en su artículo 1470 disponía lo siguiente:

"Artículo 1,470. El contrato de compra y venta no puede tener lugar entre esposos, sino cuando hubiese separación judicial de bienes".

La disposición antes citada se retomó a su vez del Código Civil Español, tal y como lo señala Florencio García Goyena ¹⁰ pues de manera textual disponía lo siguiente: "Artículo 1580.- El marido y la mujer no pueden venderse recíprocamente bienes sino cuando hubiere separación judicial de estos, con arreglo al capítulo 5, título 6 de este libro". Añadiendo dicho autor que las disposiciones de otros Estados de la época análogas a la transcrita eran las siguientes: "1593 Francés, que añade dos excepciones (sic) mas a la de nuestro artículo; 1503 Holandés, 1602 Sardo, 1440 Napolitano" (resic).

¹⁰ García Goyena, Florencio. cit. pos. Batza, Rodolfo. "Las Fuentes del Código Civil de 1928". Editorial Porrúa S.A., México D.F. 1979. p. 981.

La siguiente incapacidad que se señala para comprar en razón de la persona es:

"Artículo 2969.- No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios según lo dispuesto en el artículo 1737; excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, o en el de responsabilidad por los bienes hipotecados que posean"

Por su parte el artículo 1737 al que nos reenvía el anterior artículo 2969 dispone:

"Artículo 1737.- Si los derechos o créditos fueren litigiosos no podrán ser cedidos en ninguna forma a las personas que desempeñen la judicatura, ni a cualquiera otra autoridad de nombramiento del Gobierno, si esos derechos ó créditos fueren disputados dentro de los límites á que se extienda la jurisdicción de los funcionarios referidos".

Esta disposición que a la fecha subsiste en el Código Civil vigente en los artículos 2276 y 2277, se remonta en cuanto a sus orígenes a lo dispuesto por los artículos 1562 en relación con el 785 del Código Civil Portugués de 1867, que a su vez se remonta al artículo 1580 del Código Civil de Francia de 1804, cuyos textos se pueden consultar en la obra de Rodolfo Batiza ¹¹. La razón de ser de esta norma es evitar que las personas que tengan la calidad de funcionarios públicos se aprovechen de su posición frente al gobernado, quien acude a ellos en reclamo de justicia, los cuales en algunos casos por su apuro y estado de necesidad pueden llegar a ser sorprendidos de una manera dolosa para que se desprendan y enajenen sus bienes.

La prohibición que a continuación se detalla, es la que para el objetivo perseguido por este trabajo de investigación resulta la más importante, pues va dirigida a la persona del mandatario marcada con el

¹¹ Ibidem.

numeral "2", ya que es el centro del problema que se irá desarrollando; el abrogado Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, disponía lo siguiente:

"Artículo 2975.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallan encargados:

1° Los tutores y curadores;

2° Los mandatarios;

3° Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;

4° Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;

5° Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;

6° Los empleados públicos".

Por la estrecha relación que guarda el contenido de este artículo con el que le seguía en número es conveniente analizarlos de manera conjunta, mismo que disponía lo siguiente:

"Artículo 2976.- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido".

La razón más exacta del porqué de ello la refiere Ramón Sánchez Medal ¹², al señalar el razonamiento de los autores de dicho Código, el cual se limitaba a decir: "Se enumeran seis clases de personas a las que está prohibida la compra de los bienes que administran, por el temor fundado de que, abusando de su posición y del conocimiento que tienen de los bienes, los adquieran a bajo precio, valiéndose de artificios para separar a los demás postores o fingiéndose comprar (sic), para eludir la rendición de cuentas". Esto tiene su antecedente más remoto en el "Code Civil des Français" ¹³ de 1804, que en su artículo 1596 disponía:

¹² Sánchez Medal, Ramón. "De los contratos Civiles". 14a. edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1995 p. 165.

¹³ Código Civil Francés

"Ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées:

Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle;

Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre;

Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins;

Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère".

La idea y el significado contenido en la anterior disposición que se encuentra en idioma francés, es expuesta mediante el sistema comparativo que emplea Don Florencio García Goyena¹⁴, al decir que existe una disposición semejante en la legislación española y en otras europeas; este autor señala que el Código Civil Español en su artículo 1381 disponía al igual que su correlativo en Francia, lo siguiente:

"Artículo 1381.- Se prohíbe adquirir por compra, aunque sea en subasta pública y judicial, por sí, ni por interpuesta persona:

1° Al tutor y al curador, los bienes de la persona que tenga en guarda.

2° A los mandatarios, los bienes cuya administración o venta se les hubiera encargado.

3° A los albaceas, los bienes confiados a su cargo.

4° A los empleados públicos, los bienes del estado de los pueblos o establecimientos públicos, de cuya administración o venta estuvieren encargados.

Esta disposición es aplicable a los asesores y peritos que de cualquier modo intervengan en la venta".

¹⁴ García Goyena, Florencio. cit. pos. Batiza, Rodolfo Op. Cit. p. 983.

García Goyena ¹⁵, señala las diferencias y semejanzas que guarda el contenido de la disposición francesa análoga respecto de otras correlativas y al respecto indica: "1596 Francés (sic), que no habla de albaceas, asesores y peritos; por lo menos los últimos pueden quedar comprendidos en las palabras <oficiales públicos>, y aún entre estos, sólo quedan prohibidos de comprar bienes nacionales aquellos que intervienen en su venta; 1441 napolitano, 1603 Sardo (sic), 1126 de vaud (resic), 1505 y 1506 Holandeses, que permiten á los de nuestro número 1 comprar en venta pública, aprobándola después el tribunal; y á los de nuestro número 4, con dispensa o autorización del rey. A los asesores y peritos. En los artículos 268 y 303 del Código Penal han sido igualados con los empleados públicos, y conviene igualarlos aquí".

Por su parte el artículo 1471 del llamado "Proyecto de un Código Civil Mexicano" elaborado por el Dr. D. Justo Sierra en el año de 1861, siguiendo la tendencia europea disponia lo siguiente:

"Artículo 1,471. Se prohíbe adquirir por compra, ni aún en subasta pública y judicial, por sí ni por interpuesta persona:

- 1° Al curador ó tutor, los bienes de la persona que tenga en guarda.
- 2° A los mandatarios, los bienes cuya administración ó venta se les hubiese encargado.
- 3° A los albaceas, los bienes confiados a su cargo.
- 4° A los empleados públicos.

Con inclusión de asesores y peritos que de cualquier modo intervengan en la venta, los bienes públicos de cuya administración o venta estuvieren encargados".

Como se puede ver los sujetos a los cuales van dirigidas las incapacidades para comprar enunciadas por el artículo 2975 del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, así como las señaladas tanto por los Códigos Civiles de Francia de 1804, de España de 1852 y del

¹⁵ *ibidem*.

"Proyecto de un Código Civil Mexicano" de 1861 del Dr. D. Justo Sierra, se debe a que detentan en su persona una **representación legal** o **proveniente del acto volitivo de alguien** en consideración de su probidad, amistad o razón de parentesco por lo que se le considera una persona idónea para ello. Es en base a esa fiducia que se le tiene a un sujeto, ya sea por disposición de la ley o proveniente de la voluntad, el que se le ha encomendado la realización de ciertos actos como lo son la administración o venta de algún bien, lo que conlleva a la obligación natural y jurídica de efectuarlo con la mayor diligencia posible siempre en beneficio de los intereses de quien representan, por lo que, de lo contrario al revertirse a sí mismo la propiedad de estos bienes, estaría faltando a la probidad que se le confió.

Además por lo que hace a que los peritos y corredores no pueden adquirir los bienes en cuya venta han intervenido es una disposición que en la actualidad subsiste de manera idéntica, y como se reguló primeramente en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 en el artículo 2976, reproduciéndose por el de 1884 en el artículo 2846 y a su vez, de manera subsecuente, por el numeral 2281 del vigente ordenamiento legal, cuyo único cambio comparado con las disposiciones en las que se inspiró, como son el Código Español y el Proyecto elaborado por Justo Sierra de un Código Civil Mexicano, se basa en que se escindió en dos numerales para darle una mejor técnica jurídica en su redacción.

No puede existir norma jurídica, si no contempla alguna sanción en cuanto a su incumplimiento se refiere, por lo que el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 disponía al efecto una sanción legal:

"Artículo 2977.- Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente, o por interpusita persona".

Del contenido del anterior artículo que se transcribe se puede observar que hay una **ambigüedad** y **falta de congruencia** con el efecto que genera la inobservancia de los artículos 2975 y 2976 del Código

en cuestión, no obstante que en artículos anteriores del mismo, como son el 7° y del 1789 al 1796 ya se hablaba de la **anulabilidad del acto jurídico**, en la redacción del artículo 2977 se eludió el empleo del término "nulidad". Sin embargo, al analizar la ratio legis del legislador de esa época, proveniente del empleo de la frase "(...) no producirán efecto alguno, (...)" nos conlleva a concluir que se está refiriendo a la **nulidad del acto**. esta disposición se remonta en cuanto a su origen a lo dispuesto por el Código Civil Portugués de 1867, que señalaba lo siguiente:

"Artigo 1567. Os contratos de compra e venda, quer feitos directamente, quer per interposta perssoa, com quebra das disposicoes contidas nos artigos antecedentes, serão de aenhum efeito ".¹⁶

La repercusión jurídica de esta disposición en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, se limitó a ser una mera traducción y consecuente reproducción literal que ostentó la misma ambigüedad, la que perdura en el de 1884, siendo corregida al ser retomada su esencia por el Código Civil de 1928, que como más adelante se verá, emplea de manera expresa que dichos actos están afectados de nulidad conforme al texto actual del artículo 2282.

EL MANDATO.

El artículo 2474 del abrogado Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 decía: "El mandato o procuración es un acto por el cual una persona da a otra la facultad de hacer **en su nombre** alguna cosa".

Como se denota de este concepto legal del mandato, a diferencia de lo que es hoy en la actualidad, el mismo revestía la característica de ser siempre representativo, toda vez que en Europa

¹⁶ Artículo 1567. Los contratos de compra y venta que fueren hechos directamente o por interpósita persona, quebrantando las disposiciones contenidas en los artículos que preceden serán de efecto nulo.

también así era concebido lo que se constreñía al hecho de que el mandatario debía siempre obrar en nombre y representación de su mandante.

El contrato de mandato era de naturaleza **consensual**, es decir se perfeccionaba con la aceptación del mandatario, misma que se producía al momento en que existía el acuerdo de voluntades de las partes, conforme a lo dispuesto por el abrogado artículo 2475 de dicho ordenamiento legal. Este contrato siempre era **oneroso** salvo convenio en contrario, conforme al artículo 2506; y respecto a su forma este podría ser **escrito** o **verbal** según el abrogado artículo 2477.

Por lo que hace al primer supuesto indicado, se podría elaborar en escritura pública o en instrumento privado, lo anterior conforme al tenor del artículo 2478; según la cuantía y tipo del acto encomendado, conforme a los artículos 2481 y 2482, podía ser **general** cuando comprendía todos los negocios del mandante siempre y cuando fueren actos de administración o **especial**, si se limitaba a determinados negocios como son los actos de enajenación e hipoteca.

El contrato invariablemente debía otorgarse en escritura pública conforme a lo expresado por el artículo 2484 y era **general**, si el valor del negocio encomendado sobrepasaba los mil pesos, también si así lo exija la ley y/o cuando se **otorgaba** para asuntos judiciales; en los demás casos podría otorgarse por escrito privado y firmado ante dos testigos si al menos el valor del negocio excedía de trescientos pesos y no sobrepasaba los mil pesos (Art. 2485). La omisión de la forma exigida por la ley originaba la **nulidad** de los actos ejecutados por el mandatario, destruyendo irremediablemente el vínculo jurídico que debería de existir entre el mandante y el tercero, dejando únicamente subsistente la trascendencia jurídica de la obligación en el caso de tratarse de un tercero de buena fe, la cual estaría ligada de manera ineludible al mandatario, teniéndose como si este último hubiere actuado en nombre propio conforme al abrogado artículo 2486.

El mandato **verbal** era aquel que conforme a lo señalado por el artículo 2480 del ordenamiento legal en estudio se otorgaba de palabra entre presentes y no requería de la asistencia de testigos; por exclusión y aunque propiamente no se señalaba así de manera expresa, el único supuesto en que este se podía dar era cuando el negocio encomendado no llegaba a valer trescientos pesos, pues de lo contrario se adecuaba a la hipótesis legal para el otorgamiento de la encomienda por escrito.

DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

I) Las **obligaciones del mandatario** con respecto al mandante eran ejecutar el mandato así como el rendir cuentas; las mismas subsisten en la actualidad; al respecto las disposiciones que regulan este aspecto son las siguientes:

"Artículo 2491.- El mandatario está obligado a cumplir el mandato en los términos y por el tiempo convenido.

...

Artículo 2363.- El mandatario está obligado a dar al mandante cuentas exactas de su administración, conforme al convenio si lo hubiere; no habiéndolo, cuando el mandante las pida y en todo caso al fin del contrato."

II) Las **obligaciones del mandante** con respecto al mandatario son iguales que las que en la actualidad existen y son: pagar la retribución al mandatario y dejar indemne al mandatario. La disposición del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 que regulaba esto por cuanto hace al pago, consistía en lo siguiente:

"Artículo 2506.- Sólo será gratuito el mandato cuando así se haya convenido expresamente".

Por cuanto hace a la segunda de las obligaciones referente a dejar indemne al mandatario, la disposición aplicable señalaba:

"Artículo 2504.- El mandante tiene obligación de reembolsar al mandatario de todos los gastos que legal y necesariamente haga; y de indemnizarle de los perjuicios que sufra al cumplir el mandato."

DE LAS CAUSAS DE TERMINACIÓN.

Respecto a las causas que existían para la terminación del mandato, son las mismas causas que en la actualidad están reguladas, las cuales conforme al artículo 2524 de ese ordenamiento, eran las siguientes:

- 1° Revocación.
- 2° Renuncia del mandatario.
- 3° La muerte de alguna de las partes.
- 4° La interdicción de alguna de las partes.
- 5° El vencimiento del plazo o conclusión del negocio encomendado.
- 6° En los otros casos que señale la ley".

Es importante hacer hincapié, respecto a los modos de terminación del contrato de mandato, en base a las disposiciones de aquella época, las cuales son iguales a las actuales, salvo lo relativo a la revocabilidad.

En efecto, en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, el artículo 2525 regulaba al mandato como un acto revocable, sin admitir condición o convenio en contrario; ahora existen dos formas para negarle tal revocabilidad, mismas que más adelante en otro apartado se señalarán.

Como se denota de todo lo expuesto con anterioridad, no existen diferencias substanciales respecto a la regulación del contrato de mandato conforme al Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, y el actual, considerando por ende innecesario llevar a cabo un análisis de las disposiciones legales que lo regulaban en el pasado, dada su semejanza con las vigentes.

I.II.- La compraventa y el mandato en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 era una reproducción casi literal, en cuanto a contratos se refiere, de su abrogado antecedente legal de 1870; en tal virtud el estudio de los puntos trascendentales vertidos en el apartado anterior, denotan una gran similitud con los que en este se abordan, radicando la diferencia entre los artículos que se citen de uno y otro ordenamiento, sólo por cuanto hace a la numeración asignada a cada precepto legal correlativo en el respectivo Código que los contenía.

LA COMPRAVENTA

El contrato de compraventa en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, al igual que en el anterior estaba conceptualizado de la misma manera y solamente cambiaba de ser el artículo 2939 a quedar en el numeral 2811; por ende es una reproducción literal pues una y otra legislación disponían textualmente lo siguiente: "Artículo 2811.- La compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un Derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero".

De lo anterior se aprecia que subsiste una vez más la ambigüedad en lo referente a la traslación de las "cosas".

Al respecto cabe la misma observación señalada en el capítulo anterior, a la cual, se deberá de estar respecto a la razón que tuvo el legislador de la época para redactarlo de esta manera; no obstante lo ambiguo del precepto, la necesaria traslación de dominio que conlleva todo contrato de compraventa, se observa de una manera más clara en lo dispuesto por el artículo 2822 del Código en comento, mismo que señalaba lo siguiente: "Artículo 2822.- Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436, y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos Derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato".

Al ser la compraventa un contrato **consensual**, al tenor del abrogado artículo 2818, mismo que disponía que esta se reputaba perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en cuanto a precio y objeto, de lo que se desprende que para su perfeccionamiento no revestía la necesidad de adoptar alguna forma que asegurara su celebración, salvo que se tratara de la venta de un inmueble cuyo valor no excediera de quinientos pesos, en cuyo caso como lo disponía en ese entonces el abrogado artículo 2921, debería de elaborarse en un instrumento privado que realizarían el vendedor y el comprador asistidos por dos testigos por ellos conocidos, atento a lo dispuesto por el también abrogado artículo 3057 y conforme al 3059 de ese mismo ordenamiento, además esta debía realizarse por duplicado es decir, uno para el comprador y otro para el Registro Público con las estampillas del timbre que correspondiesen. Por otra parte si el precio excedía la cantidad de quinientos pesos, la venta debía de realizarse en escritura pública conforme a lo ordenado por el desaparecido artículo 2924.

DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES

I) Por cuanto hace a éstas el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, señala **para el vendedor** las siguientes:

1° Transmitir el dominio o titularidad de la cosa o del Derecho vendido.

Esta obligación encontraba su sustento en el artículo 2822 de dicho ordenamiento legal que establecía: "Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, ...". Con lo anterior y pese a que en la definición legal dada por el propio Código en comento en su abrogado artículo 2811 sólo se hablaba de "entrega" de la cosa como materia de la compraventa, se puede observar que no es suficiente esta para que exista el contrato, pues este ordenamiento exigía una traslación de dominio y la vaguedad del concepto "compraventa" tenía su origen como ha quedado señalado anteriormente, en conceptos históricos arraigados en los juristas desde el Derecho Romano.

2° La entrega de la Cosa vendida.

3° Garantizar las cualidades de la cosa.

4° Responder para el caso de evicción.

Estas tres obligaciones estaban contenidas conjuntamente en el abrogado artículo 2850 del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 al disponer:

"El vendedor está obligado:

1° A entregar al comprador la cosa vendida.

2° A garantir (sic) las calidades de la cosa.

3° A prestar la evicción".

Al respecto se considera innecesario profundizar en el alcance y significado de cada una de éstas obligaciones por su estrecha similitud con las actuales, puesto que desde el abrogado Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, pasando por el de 1884, se han mantenido constantes; aunado a su sencillez.

5° Pagar por mitad los gastos de escrituración.

Esta obligación encontraba su apoyo en lo dispuesto por el desaparecido artículo 2826 del Código en comento mismo que señalaba lo siguiente:

"Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario".

II) Por cuanto hace a las **obligaciones del comprador**, éstas eran:

1° Pagar el precio Pactado

Esta obligación se basa en el desaparecido artículo 2822 que disponía lo siguiente:

"Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos Derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato"

2° (Recibir la cosa).

Esta obligación que en la actualidad está contemplada en el artículo 2292 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal de 1928, no existía de manera expresa en ninguna de las disposiciones del de 1884, pero es una consecuencia lógica y necesaria de la celebración del contrato, pues sería incongruente el hecho de que uno compre una cosa y no desee recibirla.

3° Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro.

Esta obligación es colegiada para ambas partes y se encontraba contenida por el anteriormente transcrito artículo 2826 del Código en comento que admitía convenio en contrario, misma que hasta la fecha subsiste en los mismos términos.

DE LAS INCAPACIDADES PARA COMPRAR.

Como ha quedado anotado desde la primera parte de este capítulo cuando se hizo referencia a la compraventa en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, y con el objeto de dirigimos al tema central de este trabajo de tesis, resulta práctico mencionar la existencia de incapacidades especiales para comprar en razón del adquirente las cuales se retoman de nueva cuenta, de manera constante e invariable en el Código en comento derivadas del capítulo correlativo del Código anterior, mismas que subsisten hasta la fecha, las cuales eran:

"Artículo 2839.- Las personas morales enumeradas en las fracciones I y II del artículo 38, no pueden comprar bienes raíces sino cuando sea para destinarlos inmediatamente y directamente al servicio u objeto de su institución.

En caso de infracción de este precepto, los bienes comprados entrarán al dominio nacional”.

El artículo anterior sufrió una transformación con respecto a su primer antecedente que se encontraba contenido en el desaparecido artículo 2967 del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, ya que como se puede apreciar contenía la prohibición tajante para las personas morales, de adquirir bienes que se apartaran del objeto de su contrato social, con lo cual se buscaba evitar el acaparamiento de la propiedad por parte de éstas corporaciones, las cuales en muchos casos estaban integradas en su mayoría por ciudadanos extranjeros que lucraban con la necesidad del país y de su gente, por ello se considera una prohibición indudablemente de orden público, que buscaba ser un “candado legal” funcional, justo y certero que procuraba pese a ello, el que la empresa tuviese una operación acorde a sus actividades, lo cual con posterioridad fue superado por la realidad, que conllevó a su modificación al ser retomado en esencia por el Código de 1928; la redacción y contenido de este artículo se asemeja de manera enorme al contenido de la disposición de la que encuentra su más remoto origen, es decir el artículo 1561 del Código Civil Portugués de 1867 que disponía lo siguiente:

“Artigo 1561. Não podem comprar bens imobiliários as associações ou corporações perpétuas, senão nos casos e pela forma em que por lei lhes é permitido ¹⁷”.

Cabe señalar que existía la posibilidad de que se les permitiera a éstas personas adquirir bienes raíces si cumplían con las formas y requisitos exigidos por el Código de la época, es decir que los destinaran a los objetivos con el que fueron creados.

¹⁷ Artículo 1561. No pueden comprar bienes inmuebles las asociaciones y corporaciones permanentes, salvo los casos y de la forma en que por ley les es permitido.

Artículo 2840.- Los consortes no pueden celebrar entre si el contrato de compraventa, a no ser que estén separados legalmente en cuanto a los bienes.

La disposición antes citada se retoma de manera literal del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, en la actualidad subsiste en el artículo 176 del Código vigente; esta prohibición encuentra su ratio legis en la consecuencia lógica y legal de que si ambos cónyuges están casados bajo el régimen de sociedad conyugal, las ventas que entre ellos celebren son del todo ineficaces, pues a consecuencia de esta sociedad, detentarían la propiedad del mismo objeto vendido, ambos de manera invariable, por mero efecto de la figura jurídica de la confusión.

Al ser una norma transcrita de manera literal desde su origen y estar inserta hasta la fecha en el ordenamiento legal vigente, se deberá de tener por reproducido el comentario al respecto ya vertido en la norma jurídica análoga desarrollado en el apartado anterior de este Capítulo ¹⁸.

Por lo que se refiere a la siguiente incapacidad para comprar en relación a la persona tenemos lo siguiente:

"Artículo 2841.- No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios según lo dispuesto en el artículo 1622.

...

Artículo 1622.- Si los derechos o créditos fueren litigiosos, no podrán ser cedidos en ninguna forma a las personas que desempeñen la judicatura, ni a cualquiera otra autoridad de nombramiento del Gobierno, si esos derechos o créditos fueren disputados dentro de los límites a que se extienda la jurisdicción de los funcionarios referidos*.

¹⁸ Véase página 19 de este trabajo de investigación.

Esta disposición fue retomada substancialmente y casi literal de los artículos 1737 y 2969 del Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870 y posteriormente fue reproducida en el vigente Código en los artículos 2276 y 2277. La razón de ser de esta norma consiste en que las personas clasificadas como funcionarios públicos no tuvieran a su alcance una manera de aprovecharse de su posición frente al gobernado que acude a ellos en reclamo de administración de justicia, quienes por su apuro y estado de necesidad pudieren llegar a ser sorprendidos de una manera dolosa para que se desprendan de sus bienes en detrimento de su economía personal por la situación de urgencia en que se encuentran.

En seguida se pasa a detallar la prohibición que para el objetivo que se persigue con el presente trabajo de investigación, resulta ser la más importante, pues va dirigida a aquella persona que de uno u otro modo representa y actúa nombre de otro, aunado a que en esta lista se incluye a la persona del mandatario, la cual es el centro del problema que se irá desarrollando en los capítulos subsecuentes; el desaparecido artículo 2845 del Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884 disponía lo siguiente:

"Artículo 2845.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallan encargados:

- 1° Los tutores y curadores;
- 2° Los mandatarios;
- 3° Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- 4° Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
- 5° Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;
- 6° Los empleados públicos.

...

Artículo 2846.- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido".

...

Artículo 2847.- Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente, o por interpósita persona”.

Las incapacidades para comprar en razón de la persona que se han mencionado, son una reproducción casi literal, de las disposiciones análogas contenidas en el Código precedente, las cuales buscan impedir que las personas enumeradas, en ejercicio abusivo de su encomienda y aprovechando su posición y conocimiento que tienen en relación del dueño de los bienes y de estos mismos, los adquieran a un precio lesivo y fraudulento para el vendedor, o bien para eludir las ofertas de compra más atractivas de otros posibles postores como se ha dicho en líneas anteriores. Estas incapacidades constituyen una reproducción literal y total del contenido del artículo 2975 y 2976 del Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870, citado en el primer apartado de este trabajo de investigación, por lo que resulta conveniente remitimos a dichos comentarios, pues al contener la misma redacción de la norma resulta ocioso insertarlos de nueva cuenta.

La sanción legal para el caso de incumplimiento a éstas prohibiciones se encontraba contenida en el abrogado artículo 2847, mismo que era una reproducción literal del artículo 2977 contenido en el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870 por lo que merece el mismo comentario, es decir que adolecía de falta de técnica jurídica al no señalar que dichos actos estaban afectados de nulidad absoluta.

“Artículo 2847.- Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo, no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente, o por interpósita persona”.

Fue hasta que se elaboró el Código Civil vigente cuando se cambió la redacción de este artículo, por la confusión a que daba origen la falta de señalamiento de que dichos actos contrarios a las

disposiciones prohibitivas, estarían afectados de nulidad, pues de manera expresa ahora se señala que el acto contrario está afectado de nulidad ¹⁹.

EL MANDATO

El desaparecido artículo 2342 del Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 señalaba: "El mandato o procuración es un acto por el cual una persona da a otra la facultad de hacer en su nombre alguna cosa".

Este concepto es una fiel reproducción del abrogado artículo 2474 del Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870, por lo que no aporta nada nuevo al contrato que se viene analizando, pues tan sólo se limita a reproducir lo anteriormente regulado por el Código que le antecede, repitiendo de nueva cuenta, como ya se señaló en el primer apartado del presente capítulo el error de que el mandato sólo puede ser **representativo**, lo cual discrepa por cuanto hace a lo hoy establecido respecto de este contrato. El contrato de mandato en la legislación en comento, era de naturaleza **consensual**, es decir, se perfeccionaba con la aceptación del mandatario, entendiéndose por esto el momento en que existía el acuerdo de voluntades de las partes, conforme a lo dispuesto por el abrogado artículo 2343 de dicho Código.

Por otra parte, también se trataba de un contrato **oneroso**, salvo convenio en contrario, conforme al desaparecido artículo 2374, y respecto a su forma según el abrogado artículo 2345, señalaba que podría ser **escrito o verbal**, lo que consistía que en el primer caso pudiera celebrarse en escritura pública o en instrumento privado ²⁰, según la cuantía y acto encomendado; conforme a los artículos 2349 y 2350 podía ser **general**, cuando comprendía todos los negocios del mandante siempre y cuando fueren actos de

¹⁹ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Artículo 2282.

²⁰ Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884. Artículo 2346.

administración o especial, si se limitaba a determinados negocios como son los de enajenación e hipoteca.

El mandato general invariablemente debía otorgarse en escritura pública conforme al artículo 2352, si el valor del negocio encomendado excedía de mil pesos, cuando así lo exigía la ley y/o cuando era otorgado para asuntos judiciales; en los demás casos podría conferirse por escrito privado firmado ante dos testigos, cuando el valor del negocio excediese de doscientos pesos y no sobrepasara los mil pesos, atento a lo dispuesto en el artículo 2485, lo cual marca la única diferencia que existe entre los códigos civiles del siglo pasado, pues el primero de ellos se refería a una cuantía mínima de trescientos pesos.

La omisión de la forma exigida por la ley originaba la nulidad de los actos ejecutados por el mandatario, pues se destruía el vínculo jurídico que debía existir entre el mandante y el tercero, dejando únicamente subsistente la obligación en el caso de que se tratara de un tercero de buena fe y repercutiría en la persona del mandatario, teniéndose como si este último hubiere actuado en nombre propio ²¹.

DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

I) Las obligaciones del mandatario con respecto al otorgante, eran ejecutar la encomienda así como el rendirle cuentas, mismas que subsisten en la actualidad de manera invariable. Al respecto las abrogadas disposiciones que regulaban este aspecto son las siguientes:

"Artículo 2359.- El mandatario está obligado a cumplir el mandato en los términos y por el tiempo convenido.

...

²¹ Idem. Artículo 2354.

Artículo 2363.- El mandatario está obligado a dar al mandante cuentas exactas de su administración, conforme al convenio si lo hubiere; no habiéndolo, cuando el mandante las pida y en todo caso al fin del contrato".

II) Las obligaciones del mandante con respecto al mandatario en este ordenamiento legal, mismas que de manera intacta se encontraban en el anteriormente abrogado ordenamiento, son: pagar la retribución y dejar indemne al mandatario. La disposición del Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884 que regulaba esto por cuanto hace al pago, es la siguiente:

"Artículo 2374.- Sólo será gratuito el mandato cuando así se haya convenido expresamente".

Por cuanto hace a dejar indemne al mandatario, es decir el hecho de que no se vea afectado en su persona o su patrimonio por el desarrollo de la encomienda que se le encarga tenemos el siguiente precepto:

"Art. 2372.- El mandante tiene obligación de reembolsar al mandatario de todos los gastos que legal y necesariamente haga; y de indemnizarle de los perjuicios que sufra al cumplir el mandato".

DE LAS CAUSAS DE TERMINACIÓN.

Respecto a las causas de terminación del mandato se mencionan seis causas que conforme al desaparecido artículo 2397 consistían en:

- 1° Revocación.
- 2° Renuncia del mandatario.
- 3° La muerte de alguna de las partes.

- 4° La interdicción de alguna de las partes.
- 5° El vencimiento del plazo o conclusión del negocio encomendado.
- 6° En los otros casos que señale la ley.

Como se mencionó en el primer apartado de este capítulo del presente trabajo de investigación ²², la única diferencia que existe con los Códigos Civiles de siglo pasado en relación con el vigente, es respecto de las formas de terminar el contrato de mandato, pues conforme al artículo 2398 se trataba de un acto revocable, sin perjuicio de condición o convenio en contrario.

Por lo expuesto en los párrafos precedentes, se desprende que no existen diferencias substanciales entre la manera de regular el contrato de mandato tanto en el Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884 como en el de 1870, pues el primero es una mera reproducción casi literal del citado en segundo término por lo que en este apartado se considera innecesario llevar a cabo un análisis detallado con relación a las disposiciones de este, bastando con estarse a lo señalado al principio de este capítulo en el análisis hecho con motivo del primero de los ordenamientos invocados.

²² Véase página 28 de este trabajo de investigación.

II.- LA COMPRAVENTA Y EL MANDATO.

II.1.- Concepto.

LA COMPRAVENTA.

La compraventa es de todos los contratos el que con más frecuencia se celebra en una sociedad de consumo como la nuestra; su importancia radica en que es la manera más sencilla que encuentran las personas para traficar y proveerse de aquellos satisfactores que necesitan en su desenvolvimiento y desarrollo como tales, mismos que van desde la simple compra de cigarrillos o latas de chiles, hasta la compra de naves industriales u obras de arte muy costosas, sustentado este contrato de manera principal en entregar una prestación a cambio de una contraprestación recibida similar y equivalente en numerario, en la cual ambas partes no deben resentir un detrimento o beneficio una sobre la otra de manera ostensible, pues si así fuere el caso, se le podría estar causando una lesión ²³.

La estructura jurídica de este contrato sirve para ampliar y cimentar la reglamentación de otros actos jurídicos tanto de naturaleza Civil, como mercantil y administrativa, pues muchas de las disposiciones del primero, vienen a ser la regla general supletoria de las disposiciones de estos últimos. Debido a la incuestionable frecuencia con la que se celebra este contrato ²⁴, así como la trascendencia económica que reviste existen múltiples conceptos de diversos autores que van desde los más sencillos hasta los más complejos; todos sin embargo, llenan suficientemente una idea cierta, concreta y atinada sobre este y si es verdad que existen diferencias esenciales entre unos y otros, éstas radican básicamente en incluir o no dentro del concepto cuestiones de análisis doctrinales respecto a su ubicación dentro de la clasificación de los contratos, con lo cual dichos doctrinarios buscan desentrañar las características propias del mismo conforme a su criterio y amplitud de conocimientos propios.

El concepto de compraventa plasmado en el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, denota un adelanto en cuanto a los códigos del siglo pasado, pues ya establece de manera directa el término "transmisión de dominio" tema del cual en

²³ Código Civil para el Distrito Federal en Materia común y para toda la República en Materia Federal. Artículo 17.

²⁴ El contrato de compraventa lo vivimos a diario: desde el simple hecho de comprar cigarros, refrescos o comprar gasolina, etcétera.

preceptos anteriores se evitaba considerarlo; respecto a lo anterior el artículo 2248 de dicho ordenamiento dispone:

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

La técnica jurídica de este precepto legal en el sentido de señalar que el contrato se perfecciona y en consecuencia la propiedad de la cosa objeto del mismo sale del patrimonio de la enajenante, para entrar dentro del patrimonio del adquirente por mero efecto del consentimiento, facilita el tráfico de bienes y derechos al no supeditar los efectos del acto, a ninguna clase de entrega ya sea virtual, jurídica o real.

Por su parte Ramón Sánchez Medal ²⁵ señala que la definición contenida en dicho precepto legal, es acertada por tres razones que a saber son:

- "a) comprende la venta de cosas y derechos;
- b) menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca pueden faltar en la Compraventa: la de transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del Derecho, y la de pagar el precio cierto en dinero; y
- c) pero no se mencionan aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente dimanen de la compraventa, pueden faltar en ella, tales como la obligación de entregar y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derechos, así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario".

²⁵ Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. p. 152.

Analizado lo anterior, el único comentario que se le puede hacer al concepto después de lo evolucionado que está en comparación a los dos códigos civiles del siglo pasado, es que actualmente habla erróneamente de "transferencia de propiedad sobre un Derecho", cuando el empleo de este termino es incorrecto, pues lo que se transmite no es la **propiedad** de los derechos sino la **titularidad**.

La compraventa es el contrato definitivo traslativo de dominio, por virtud del cual una de las partes llamada vendedor transmite la propiedad de una cosa cierta, determinada o determinable, o la titularidad de un Derecho a otra parte llamada comprador, quien a su vez dará como contra prestación un precio cierto y determinado.

Luis Muñoz ²⁶ por su parte, de entre los diversos conceptos doctrinales que existen, desarrolla uno de los más complejos sobre este contrato, pues en su definición mezcla a la compraventa Civil y a la mercantil al señalar lo siguiente:

"La compraventa es un contrato, y también puede ser un negocio jurídico sujeto a conditio iuris, de Derecho Civil o Derecho comercial; principal, patrimonial, intervivos e instrumento para el tráfico jurídico; típico, nominado, y a las veces tipo; bilateral, oneroso, conmutativo, en ocasiones aleatorio, meramente obligatorio, con libertad de forma, aunque puede ser de forma tasada; traslativo, con efectos reales, de prestaciones recíprocas, también de tracto sucesivo, en virtud del cual, una de las partes, el vendedor, se obliga a transferir a la otra parte, el comprador, el dominio de una cosa o de un Derecho, y este a pagar un precio cierto y en dinero; (...)"

²⁶ Muñoz, Luis. "La compraventa". Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1976 p. 17.

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

La idea de libertad contractual derivada del artículo 1839 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, dispone que las partes se pueden obligar a lo que deseen con la salvedad de que no violen lo señalado en los ordenamientos legales, teniendo por ende libertad para vender y comprar; esto es tan amplio que entre otras cosas se admite lo siguiente:

- Se permite la compraventa de objetos mediante la **vista de muestras** ²⁷.

- Se permite la compraventa **a vistas o por acervo** ²⁸.

- Tratándose de un bien raíz, la compraventa puede ser Ad Mesuram o Ad Corpus, es decir, se entiende por lo primero el hecho de **precisar medidas y superficie** de una manera exacta donde la entrega de dicho bien debe hacerse conforme a tales medidas o superficie ²⁹ pues de no ser así, se puede dar lugar a una rectificación proporcional en el precio para corregir el error de cálculo en el que se haya incurrido ³⁰; o en algunos casos, inclusive puede estar afectado de nulidad relativa por existir un vicio en el consentimiento. La venta "ad corpus" tiene lugar cuando se **determinan únicamente los linderos** sin garantizar la certeza de la superficie ³¹, en cuyo caso la entrega del bien adquirido debe hacerse por la totalidad de la misma sin importar que haya habido un exceso o una disminución de las medidas expresadas en el contrato, generando como consecuencia irremediable el hecho de que se carezca de acción para pedir la rectificación del precio.

- Igualmente es válida la compraventa celebrada mediante el pago del precio **en abonos** y/o bajo la modalidad **de reserva de dominio** ³².

²⁷ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Artículo 2258.

²⁸ *Idem.* Artículos 2257 y 2259.

²⁹ *Idem.* Artículos 2259 y 2261.

³⁰ *Idem.* Artículo 1814.

³¹ *Idem.* Artículo 2261.

³² *Idem.* Artículos 2310 a 2312.

No obstante la existencia y uso de éstas modalidades en la práctica para comprar y vender, existen **restricciones** a la **libertad contractual**, mismas que pueden tener principalmente una naturaleza **convencional** derivada del acuerdo de las partes, o bien pueden ser de naturaleza **legal** ya que se encuentran en algunas ocasiones contenidas tanto en el Derecho Civil como en el Derecho Administrativo por referirse a productos y servicios de primera necesidad, peligrosos o de venta controlada. Dichas limitaciones al respecto son las siguientes:

- La existencia de una **promesa anterior** de compraventa sobre la cosa objeto del contrato ³³.

- Se puede convenir entre contratantes la **prohibición de celebrar una futura compraventa** sobre el objeto mismo del acto en relación a una **determinada persona** ³⁴.

- **Se prohíbe** la cláusula de **retroventa** por disposición de la ley ³⁵, consistente en el hecho de que el adquirente debe de vender en un futuro la cosa objeto que compró a quien a su vez se la vendió.

- Los contratantes pueden convenir entre ellos que sobre la cosa objeto del acto exista un **Derecho de preferencia** ³⁶ para el caso de una futura venta por parte del adquirente.

- Los diversos **pactos de exclusiva** como pueden ser: de no comprar a determinada persona, de vender fuera de cierta zona o lugar, de vender a un precio inferior o superior distinto al acordado, fundamentados para su existencia en que no se encuentran expresamente prohibidos por la ley, a su vez sustentados en la libertad contractual consagrada en los artículos 1832 y 1839 que disponen en conjunto, que cada quien se obliga a lo que desee.

³³ *Idem.* Artículos 2243 y 2247.

³⁴ *Idem.* Artículo 2301.

³⁵ *Idem.* Artículo 2302.

³⁶ *Idem.* Artículos 2203 a 2308.

- La venta de productos considerados de consumo básico (como el gas), peligrosos (como el deshecho radioactivo), o controlados (como los medicamentos) se debe de celebrar bajo el precio, modalidades y demás condiciones que fije la autoridad respectiva ³⁷.

EL MANDATO.

Antes de exponer las cuestiones al respecto de este contrato es oportuno hacer una aclaración en razón de que es común que en la práctica del Derecho Privado, del Procesal y del Notarial, se confundan con reiterada frecuencia dos conceptos diferentes tomándose como si fuesen sinónimos: el **poder o representación** y el **mandato**.

El **poder o representación** constituye una facultad abstracta que no se refiere a ningún negocio jurídico en concreto de carácter autónomo, pues no se supedita a la realización de ningún otro acto, conferido a un sujeto denominado apoderado para obrar a nombre y cuenta de otro llamado poderdante, buscando producir efectos jurídicos únicamente en el patrimonio del primero, motivo por el cual queda desligado el segundo de las obligaciones que contraiga.

La trascendencia de esta figura jurídica en el campo de las relaciones sociales diarias se cimienta en razón de que su otorgamiento y uso surte plenos efectos frente a terceros; a consecuencia de esto los actos celebrados por el apoderado a nombre y representación de su poderdante, se tienen como si este los hubiera efectuado personalmente, lo cual marca la diferencia que existe entre el contrato de mandato y el de prestación de servicios profesionales, mismos que sólo son válidos y producen efectos entre los suscriptores, es decir entre mandante y mandatario, profesor y cliente respectivamente, y carecen de trascendencia jurídica frente a terceros. El poder o facultad de representación concedida para obrar a nombre y por cuenta de otro, puede provenir de alguna de las siguientes fuentes:

³⁷ La autoridad a que me refiero, se puede tratar de la Procuraduría Federal del Consumidor, la Secretaría de Energía, la Secretaría de Salud, etcétera.

a) Por disposición de la ley se puede conceder el poder o representación como ocurre en el caso del tutor y el titular de la patria potestad, quienes por virtud de la ley pueden obrar a nombre del incapaz que representan, como se desprenden de los artículos 537 fracción V y 425 respectivamente del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; lo mismo sucede con los socios administradores de una sociedad Civil, supuesto contemplado por el artículo 2709 del ordenamiento señalado.

b) Por resolución judicial también se puede conceder poder o representación, tal y como acontece en materia procesal con los litisconsorcios tanto activos como pasivos, que se integran, respectivamente por el conjunto de los sujetos que ejercitan u oponen la misma acción o excepción, los que por no señalar en el término procesal que al efecto se les otorgue sobre la designación del representante común, les es nombrado por decisión del juez del conocimiento, con fundamento en el artículo 53 del Código de Procedimientos Civiles; y

c) Por voluntad de las partes también se puede otorgar esta facultad, siendo la manera más frecuente.

El propio Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal en su artículo 2554, **confunde el poder con el mandato**, al manejarlos indistintamente como sinónimos **lo cual es erróneo**; esta confusión ha originado que el común de la gente le otorgue dos diversos significados tal y como lo ha detectado el Dr. Bernardo Pérez Fernández Del Castillo ³⁸:

A) "En una primera acepción, 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

³⁸ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. Derecho Notarial. Editorial Porrúa S.A. Octava edición. México. 1997. p. 272.

al documento desde el punto de vista formal, no a su contenido, y así se habla de carta poder o del poder notarial”.

B) “Una segunda acepción se refiere al acto por el cual una persona queda facultada por otra para actuar en su nombre y representación, o sea, al acontecimiento espacio - temporal de facultamiento”.

En este sentido el otorgamiento del poder que conlleva a una representación constituye uno de los actos jurídicos que se confunden tanto por la ley como por la práctica jurídica, como si fuere un sinónimo de mandato; estos son conceptos tan usuales que inciden en diversas materias de las disciplinas jurídicas como lo son el Derecho Civil, el Mercantil, el Administrativo, el Procesal, el Laboral, el Burocrático y el Notarial; pese a ello normalmente esta figura se estudia en la doctrina solamente en el campo del Derecho Privado al vincularla estrechamente con la celebración de diversos actos, que van desde una simple cancelación de garantía hipotecaria, hasta la constitución de un fideicomiso.

Por todo lo anterior, es que se puede afirmar que la representación deriva del otorgamiento de un poder para obrar por nombre y cuenta de otro.

Por otro lado es de recordar que la representación constituye una ficción del Derecho ³⁹, que tiene en la actualidad un intenso uso en todas las actividades socio - económicas a consecuencia de su indudable utilidad, pues mediante este, un sujeto puede actuar, obligar y decidir a nombre y por cuenta de otro que no concurre al acto en cuestión, logrando la **multiplicidad de la persona** y de su **voluntad** en cuantos actos necesite estar representado.

³⁹ Otras ficciones del Derecho de continuo empleo lo constituyen la incorporación, característica de los títulos de crédito y la creación de las personas morales.

La representación también es confundida y asimilada erróneamente a la figura de la “**personalidad**”, como lo vemos en la Ley del Notariado para el Distrito Federal que señala en su artículo 62, fracción VIII, que en toda escritura pública deberá de contenerse en el apartado relativo a la personalidad, la mención del medio que utilizó un sujeto para representar a otro.

El Dr. Bernardo Pérez Fernández Del Castillo ⁴⁰ nos señala los aciertos de la utilización de la figura de la personalidad ⁴¹ “A través de ella se obtiene una doble ventaja: por parte del representado se da la ubicuidad por la utilización de la habilidad ajena para los propios negocios; y por parte del representante, en caso de representación legal, se tiene la posibilidad de activar la capacidad de ejercicio de quien la tiene limitada”.

El segundo concepto jurídico que se confunde y que es propiamente el tema que se aborda en este apartado es el **mandato**; mismo que el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal en su artículo 2546 lo contempla como: “(...) un contrato por el que el mandatario se obliga a realizar por cuenta del mandante los actos jurídicos que este le encarga”. Con este concepto legal deducimos que por disposición de la ley **no necesariamente debe de ser representativo**, pues para que así lo sea debe entrañar el otorgamiento de un “poder”, y por ende no se debe de entender al mandato sin representación como una especie o sub - clasificación pues no lo es .

En el siglo pasado como se vio con anterioridad en el primer capítulo de este trabajo de tesis, el mandato siempre era considerado como **representativo** y no admitía ningún otro supuesto en cuanto a esto.

⁴⁰ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.* p. 267.

⁴¹ Refiriéndose a la terminología empleada por la Ley del Notariado para el Distrito Federal, por lo que debe de entenderse como representación.

En base a lo anterior, se puede señalar que se trata de un **contrato principal**, pues su existencia no está supeditada a ningún otro acto jurídico; pese a ello también es válido que se le pueda considerar como **preparatorio, accesorio y/o de garantía**, pues en algunos casos ha servido de antecedente o ha ido vinculado a otros actos posteriormente definitivos, como el mandato irrevocable que se otorga como condición en un contrato bilateral o como medio para cumplir una obligación ya contraída como lo dispone el artículo 2596 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, lo cual constituye el análisis, motivación y justificación en la elaboración del presente trabajo de investigación.

Finalmente respecto a lo antes señalado, tenemos que se trata de un contrato de fiducia sinalamático perfecto, por el cual una parte llamada mandatario se obliga a ejecutar los actos jurídicos ⁴² lícitos que otro llamado mandante le encarga, siempre y cuando no requieran la intervención personal del interesado; para su perfeccionamiento se requiere la aceptación del mandatario la que puede hacerse de modo expreso o tácito.

⁴² No comprende actos materiales, pues si así fuera se estaría ante la presencia de prestación de servicios profesionales.

II.II.- Elementos de existencia y de validez en ambos contratos.

LA COMPRAVENTA Y LOS ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

En este contrato los elementos de existencia al tenor del artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal son dos: el consentimiento y el objeto; si alguno de estos elementos falta nos encontramos ante la nada jurídica.

l) El **consentimiento** debe de recaer en la cosa objeto del contrato y en el precio de esta para que se vislumbre la existencia del mismo lo que se debe de entender como la exteriorización de la voluntad, la cual por no nacer de manera espontánea necesita complementarse de dos momentos que integran una serie de tratos previos: la oferta, la peticitación o propuesta, y la aceptación. Es conveniente señalar que no se debe de confundir el vocablo "**consentimiento**" con el de "**acuerdo**", pues aunque lo parezcan no son sinónimos; por cuanto hace al primero es un concepto que involucra el hecho de que una de las partes desea comprar y la otra vender, infiriendo esto intereses opuestos una de la otra; en el segundo las declaraciones son convergentes es decir, se enfocan en su totalidad hacia el mismo sentido pues las partes que en él intervienen desean prestaciones idénticas.

El Dr. Luis Muñoz ⁴³ hace un atinado y minucioso análisis de este contrato y por lo que se refiere al consentimiento refiere lo siguiente: "La compraventa contiene una prescripción de autonomía privada que surge de dos comportamientos o de dos conductas humanas y por el consiguiente espontáneos, motivados y conscientes que se traducen en dos declaraciones, o también manifestaciones correspondientes a cada una de las partes consideradas en pie de igualdad jurídica, ya que no siempre económica, de contenido volitivo, jurídicamente relevantes y por ende constitutivas y dispositivas en virtud del reconocimiento por el Derecho de aquella autonomía, dentro de ciertos límites, en consideración a ciertas cargas que la vida de relación reclama, y de cuyas declaraciones y manifestaciones recíprocas y reconocibles en su contenido, surge el tradicionalmente llamado consentimiento, que no debe confundirse con el acuerdo ni con el asentimiento".

⁴³ Muñoz, Luis. *Op. Cit.* p. 270.

La autonomía privada de la voluntad a que se refiere el anterior autor está fundamentada en los artículos 1851 y 1860 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal , ya que resaltan el valor de la intención de las partes en el contrato siempre y cuando impliquen en sí mismas una licitud espontánea, motivada y consciente, pues si así no lo fuere estaríamos ante un vicio de voluntad; el acto volitivo culmina en dos declaraciones opuestas de las partes en base a la igualdad jurídica que tienen para disculpir, aprobar o desaprobar el clausulado al tenor del cual se van a obligar y que generará una consecuencia jurídica consistente en derechos y obligaciones recíprocos, mismas que sólo gozan de igualdad ante la ley pero quizá no la disfruten en el aspecto social, cultural, académico, económico o humano, lo que en algunos casos conlleva a desigualdades para las partes que si no encuadran en el supuesto del artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal relativo a la lesión, será aceptado y recogido por el Derecho.

II) El objeto en la compraventa consiste en una prestación recíproca de dar para las partes, conforme al tenor del artículo 1824 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el cual a su vez se subdivide en dos sentidos como lo son:

a) El Objeto Directo, entendiéndose por tal el ánimo de crear y transmitir derechos reales o personales así como obligaciones, lo que es propiamente hablando el objeto de la obligación.

b) El Objeto Indirecto lo constituye una **dualidad de extremos**, en cuya **primera** parte se entiende a la cosa materia de la compraventa al tenor del artículo 2011 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, pudiendo comprender la titularidad de un Derecho resultando oportuno el criterio de Ramón Sánchez Medal⁴⁴ el cual señala que: "A este particular resulta muy útil el empleo de la terminología de objeto - cosa"; la **segunda** parte lo constituye el precio.

⁴⁴ Sánchez Medal, Ramón. Op. Cij. p. 34.

LOS REQUISITOS LEGALES DEL OBJETO INDIRECTO MATERIA DE LA COMPRAVENTA.

El artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal dispone: "La cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza.- 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3o. Estar en el comercio".

Por cuanto hace a la exigencia de revestir la característica de ser determinable en cuanto a su especie, implica el hecho de ser identificable el objeto - cosa del contrato, y por cuanto hace a la característica de estar en el comercio, implica que no exista impedimento legal alguno para su enajenación.

Es entendible la exigencia legal de que la cosa objeto del contrato exista al momento de celebrarse este, pues si tal cualidad no constituyera un requisito del objeto, daría origen a posibles engaños o fraudes por parte del vendedor, al intentar y lograr "enajenar" lo que ya pereció o se extinguió, así como lo que desapareció o quedó fuera del comercio.

Por su parte el artículo 1826 de dicho ordenamiento legal constituye una excepción a la exigencia de que la cosa objeto del contrato ya exista al momento de celebrarse este, pues dispone: "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo no pueden serlo la herencia de una persona viva, aún cuando esta preste su consentimiento".

Algunos ejemplos de cosas futuras que pueden ser objeto del contrato, así como aquellas que no pueden serlo son referidos con mayor claridad por parte de Ramón Sánchez Medel ⁴⁵ quien señala además la razón que considera la justificación para ello: "(...)cuando se compra una cosa que se va a fabricar después o una cosecha que se espera recoger. Se exceptúan, no obstante, como cosas futuras que no pueden ser objeto de contrato, en el caso de hipoteca, ni los bienes futuros del donante en la

⁴⁵ *Idem.* p. 35 y 36.

donación (2333), y la herencia de una persona viva, aunque esta preste su consentimiento (1826, in fine 2950 - III y 1666)"; y adiciona con lo siguiente: "La razón de aquellas dos primeras excepciones es evitar que se pueda extinguir por un contrato un estímulo o incentivo para el trabajo del hombre, así como no permitir o reconocer que se asuma una obligación falta de seriedad, pues quedaría al arbitrio del deudor adquirir o no adquirir bienes en el futuro. La razón de la última excepción ya no es evitar el "votum mortis", esto es, el deseo de que una persona muera y hasta la tentación de procurar su muerte, pues existen contratos como el seguro de vida y la renta vitalicia que se admiten en la actualidad a pesar de dar lugar ellos también al "votum mortis", sino que el motivo de tal prohibición radica en la necesidad de preservar la libertad del individuo para disponer de sus bienes después de su muerte hasta el momento mismo en que esta ocurra (1295 y 1493). No debe confundirse esta prohibición con el contrato en el que el deudor fijará como término su propia muerte, que es la modalidad conocida como término incierto (Marty)".

Otra excepción respecto al requisito de existencia del objeto al momento de celebrar el contrato lo constituye la compra de esperanza contenida en los artículos 2309 y 2792 del ordenamiento legal invocado los cuales disponen:

"Artículo 2309.- Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza.

...

Artículo 2792.- Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero.

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

Por otro lado el artículo 1794 del ordenamiento legal multicitado establece la exigencia por parte del legislador de que esta cosa - objeto del contrato debe estar en el comercio y ser posible; a este respecto los artículos 747, 748 y 749 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, señalan lo siguiente:

"Artículo 747.- Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.

...

Artículo 748.- Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

...

Artículo 749.- Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la Ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular".

Independientemente de la existencia o inexistencia de la cosa objeto del contrato, se puede dar el supuesto de que la misma pueda ser posible físicamente pero imposible por disposición de la ley, por estar prohibida su comercialización. Como tres claros ejemplos de ilicitud, nos remitimos en primer lugar a la venta de cosa ajena, lo cual es regulado por los artículos 2269, 2270, y 3009 del Código Civil en comento mismos que disponen:

"Artículo 2269.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

...

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

...

Artículo 3009.- El registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el Derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley*.

Un segundo supuesto de ilicitud en cuanto al objeto del contrato, se actualiza en la venta de cosa litigiosa que se encuentra prevista en el artículo 2272 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal la cual no esta prohibida, pero si es ilicito por parte del vendedor no poner en conocimiento del comprador esta circunstancia:

"Artículo 2272.- La venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando, además, sujeto a las penas respectivas*.

En relación al artículo antes transcrito referente a la venta de cosa litigiosa son también aplicables los artículos 2119, 2126, 2127 del mismo ordenamiento legal los que en su tenor disponen:

"Artículo 2119.- 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.

...

Artículo 2126.- Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado entregar al que sufrió la evicción:

I El precio integro que recibió por la cosa;

II Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente;

III Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento;

IV El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

...

Artículo 2127.- Si el que enajena hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

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

II Satisfará al adquiriente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;

III Pagará los daños y perjuicios”.

Finalmente como último supuesto de ilicitud en el objeto - cosa del contrato que representa una posibilidad física pero que por disposición de la ley no se permite, es lo relativo a los derechos inherentes a la persona como tal, los cuales no pueden venderse e.g.: la libertad. Por lo anterior se concluye que todo acto jurídico que contenga una imposibilidad en el objeto de cualquier naturaleza no existirá como tal, pues pasará a formar parte de la nada jurídica que le impedirá producir algún efecto.

LOS REQUISITOS LEGALES DEL OBJETO INDIRECTO “PRECIO” EN LA COMPRAVENTA

El artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, dispone que el precio debe ser cierto y determinado, entendiéndose a contrario sensu por esto, que no sea simulado; ahora bien una característica exigida para el precio es que sea igual o mayor en numerario al que se pague con otro bien, pues en caso contrario ya no estaríamos ante la presencia de la compraventa, sino de la permuta, conforme a lo dispuesto por el ordenamiento legal citado en su artículo 2250 el cual señala:

"Artículo 2250.- Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta".

El precio podrá ser determinado según los artículos 2251, 2252 y 2254 de dicho Código, de dos maneras: la primera por el simple acuerdo de las partes y la segunda por que lo fije un tercero designado de común acuerdo, con la salvedad de que este no puede ser determinado unilateralmente por alguno de los contratantes de manera exclusiva y será hasta el momento en que se fije, cuando se perfeccione la compraventa y no antes.

LA COMPRAVENTA Y LOS ELEMENTOS DE VALIDÉZ.

En la compraventa como en cualquier otro contrato, son cuatro los elementos de validez que debe contener para que no esté afectado de nulidad que lo prive de efectos jurídicos plenos.

Para Ramón Sánchez Meda⁴⁶ "La presencia de los cuatro elementos de validez en un contrato ya existente impiden que se produzca la nulidad de ese contrato, pero ellos mismos no confieren a este eficacia jurídica, es decir, que produzca efectos jurídicos. Son sólo factores de inmunidad que impiden se produzca la nulidad correspondiente a la falta de ellos, pero directamente no dan o producen eficacia al contrato".

De los elementos de validez citados el más trascendental con respecto a los fines de la presente tesis es la capacidad, y al respecto el autor citado señala⁴⁷ "El elemento de eficacia es el elemento que la

⁴⁶ *Idem.* p. 25.

⁴⁷ *Idem.* p. 25 y 26.

ley requiere para que un contrato ya existente con todos los elementos de validez pueda producir efectos jurídicos, bien sea en el propio patrimonio o sobre un patrimonio ajeno. Tal elemento de eficacia es la legitimación para contratar que la ley exige en cada una de las personas que celebran un determinado contrato”.

Dichos elementos de validez a saber son cuatro: capacidad de las partes, la forma libre o tasada de exteriorización del consentimiento, ausencia de vicios de este, así como licitud en el objeto - cosa del contrato.

A) La capacidad de las personas autoras del consentimiento;

La capacidad es un Derecho subjetivo que detenta una persona en el aspecto legal y natural, que se le reconoce otorgándole la atribución de privarse a voluntad de un bien que integra su patrimonio y disponer libremente de él bajo la conditio iuris de no violar las normas de orden público. Resalta de lo anterior que más que capacidad, estamos ante un poder de libre disposición sujeto al respeto de los límites legales, en el cual, cuando se carece de este en todo negocio jurídico traslativo de dominio estaremos ante un acto existente, pero anulable.

En el contrato de compraventa intervienen dos partes: compradora y vendedora, donde cada una de éstas puede estar conformada por uno o más sujetos, los cuales para celebrarlo sólo necesitan estar en el supuesto del artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el cual se refiere a que “son hábiles para contratar, todas las personas no exceptuadas por la ley”, entendiéndose tácitamente que no es necesario agregar que la enajenante necesite del poder o capacidad de disposición de sus bienes, pues implícitamente la tiene al carecer de incapacidad legal y/o natural referida por el artículo 450 de dicho ordenamiento legal.

Ramón Sánchez Medal ⁴⁸ nos señala: "(...) que el artículo 1798 arriba referido habla de la incapacidad general para contratar, que es una "incapacidad natural y legal" (450) y por ello se le llama también "incapacidad de hecho" (...). Y sigue refiriendo que de manera paralela como excepción a la regla general existen las llamadas "incapacidades especiales" o "incapacidades de Derecho o de falta de legitimación"; y al respecto indica lo siguiente:

"Estos casos de incapacidades especiales o incapacidades de Derecho o de falta de legitimación, pueden parangonarse con la incapacidad general para contratar, en los términos siguientes:

- a) la incapacidad especial es sólo para un determinado contrato, a diferencia de la incapacidad para contratar que es una incapacidad general.
- b) La incapacidad especial es una incapacidad puramente legal y por ello, los argentinos la llaman "incapacidad de Derecho", en tanto que la incapacidad general es una incapacidad natural y legal (450) , razón por la cual en Argentina se llama a esta una <incapacidad de hecho> (Rezzónico y Salvat).
- c) El contrato celebrado con infracción de la norma que ha creado una incapacidad especial, afecta ordinariamente a dicho contrato de una nulidad absoluta, en tanto que el contrato que se lleva a cabo con una incapacidad general, esta expuesto, sólo a una nulidad relativa susceptible de confirmación (2233) y de ratificación (2234)".

Si bien nuestra legislación Civil vigente prevé en su artículo 2228 que la falta de capacidad en todo acto jurídico origina la nulidad relativa de este, es conveniente resaltar que tal incapacidad que se prevé, es una regla general que tan sólo se limita a los dos tipos de incapacidades que se reconocen en nuestro país: la natural y la legal, ambas contenidas por el artículo 450 de dicho ordenamiento, aclarando que en ninguna disposición normativa en México se regula a las incapacidades especiales del individuo para

⁴⁸ *Idem*, p. 163 y 164.

celebrar un determinado acto jurídico, lo que en Argentina se conoce como Incapacidad de Derecho. Al respecto es conveniente señalar que atendiendo al contenido de la regulación en Argentina resulta práctico que se establezca en nuestro país la denominada Incapacidad de Derecho, en virtud de que esta diferencia del resto de las incapacidades trae aparejada el efecto de una nulidad absoluta y no de la relativa como mañosamente pudiera manejarse a conveniencia de intereses personales.

La sanción de nulidad absoluta de todo acto realizado por un sujeto afectado de una incapacidad de Derecho deviene su naturaleza jurídica en razón de que se está ante la presencia de un acto contrario a las disposiciones legales, es decir, estamos ante un acto cuyo motivo y fin es ilícito al tenor de lo dispuesto por los artículos 8 y 1830 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y no como contrariamente algunos piensan, que es una nulidad relativa por referirse e incidir en la incapacidad del individuo, pues dicha nulidad sólo está reservada a las incapacidades "naturales" o "legales" y no a las de Derecho que son reglas especiales; el citado autor continúa diciendo:

"d) Cuando se trata de una incapacidad especial no puede hacerse desaparecer a través de la celebración del contrato por medio de un representante legal, en tanto que cuando se está en presencia de una incapacidad general se supera esta haciendo intervenir al representante legal provisto de la autorización judicial respectiva.

Estos caso de incapacidad especial, incapacidad solamente legal o <incapacidad de Derecho>, han sido tratados por algunos autores expresamente como una falta de legitimación para contratar (Messineo y Leopoldo Aguilar)".

En el Derecho Civil las incapacidades "especiales" de "Derecho" o "falta de legitimación, en el contrato de compraventa son las siguientes:

1) Los artículos 2274 y 2282 del Código Civil en comento disponen que ningún extranjero puede adquirir bienes raíces dentro de los límites de la zona prohibida, pues en caso de que esto ocurriera, se estaría ante un contrato afectado de nulidad absoluta, por la ilicitud que le afecta. Dichos preceptos legales señalan, que para que un extranjero adquiriera en México el dominio de un bien raíz que se encuentra fuera de la denominada zona prohibida, requerirá del permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores ⁴⁹, mismo que trae inserta la llamada Cláusula Calvo y la falta de este, acarrea la nulidad absoluta del contrato en caso de que se llegase a efectuar de manera indebida.

2) Por otro lado los artículos 2272 y 2276 del multicitado ordenamiento indica que los magistrados, abogados, jueces, peritos, defensores, agentes del ministerio público, defensores oficiales y procuradores están impedidos para comprar los bienes que son objeto de los juicios en que ellos intervengan, salvo que se trate de adquirir la porción hereditaria de un coheredero o derechos que afecten a bienes de la propiedad de estos.

Tal prohibición para los abogados de adquirir los bienes propiedad de las partes que integran un proceso judicial en el que intervienen, sólo es aplicable cuando emanen de un juicio contencioso, por lo que no se extiende a jurisdicciones voluntarias o juicios sucesorios, o los provenientes de un contrato de cuota litis ⁵⁰, pues en este último el abogado está garantizando su Derecho a percibir honorarios con motivo de su trabajo.

3) La prohibición que justifica la elaboración del presente trabajo de tesis, es la contenida en los artículos 2280 y 2281 del Código en comento, los que substancialmente indican que ni los mandatarios, tutores, curadores, administradores, albaceas, interventores, peritos, corredores o empleados públicos, pueden comprar los bienes de cuya venta o administración estén encargados; dicha prohibición sólo opera

⁴⁹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.*, p. 317.

⁵⁰ Arellano García, Carlos. *Practica Jurídica*, 2a. edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1984. p. 244.

cuando compran para sí mismos o por interpósita persona, en abuso del llamado "contrato consigo mismo", al cual se hace referencia en otro capítulo del presente trabajo.

De todo lo expuesto con anterioridad se puede colegir lo siguiente: la incapacidad general, ya sea natural o legal es en atención la persona misma, es decir incide a su calidad como individuo, envolviendo la actividad de este, imposibilitándolo a manifestar su propia voluntad; en cambio la **incapacidad de Derecho** se funda en normas de orden público que buscan la convivencia social, sin olvidar desde luego, que todas las leyes de un modo u otro revisten esta característica ya que van enfocadas a la convivencia y armonía de la colectividad, trascendiendo en el individuo al imposibilitarlo para la realización de un determinado contrato en específico, lo cual no se le hace extensivo para otros actos.

Por lo que hace a esta incapacidad de Derecho o especial, el Dr. Bernardo Pérez Fernández Del Castillo ⁵¹, manifiesta lo siguiente:

"Al Notario corresponde dar fe de la capacidad de los que ante el intervienen, determinar si tienen o no un impedimento especial, sea para vender o adquirir un inmueble, lo que se conoce en la doctrina como falta de legitimación o poder de disposición, pero que en el Derecho vigente mexicano se regula dentro de la incapacidad general o especial. Aunadas 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 de los daños y perjuicios causados. Estas certificaciones al proporcionar seguridad jurídica, constituyen un aspecto medular de la función notarial. Existe una especie de "seguro de título" pues el Notario es responsable de percatarse de la incapacidad de las partes o la suplantación de persona".

⁵¹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.* p. 380.

B) La forma libre o señalada por la ley para la expresión exterior de dicho consentimiento;

La exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal vigente respecto a esta cuestión, señala haber procurado "(...) en cuanto fue posible, suprimir las formalidades que hacían necesaria la intervención de notarios o de otros funcionarios públicos para que el contrato se legalizara, haciendo así más expeditas y económicas las transacciones, y sólo exceptuaron los casos en que para la formación de la historia de la propiedad y seguridad del régimen territorial se exigió la inscripción de los actos en el Registro Civil" (sic). Actualmente el Código sobre este aspecto establece lo siguiente:

"Artículo 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

...

Artículo 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que este no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal".

Lo anteriormente señalado se conoce procesalmente como la **acción pro - forma**; en relación a esta es de indicarse que cualquiera de los contratantes puede exigir que se le de al contrato la forma requerida por la ley, siendo importante resaltar el hecho de que no pueden desconocerse las estipulaciones establecidas en relación con los plazos en que deba formalizarse el contrato, pues si las hay, en cuanto fueren referentes a la época de la formalización del acto, es claro que éstas deben respetarse hasta que fenezca el plazo al tenor de la autonomía de la voluntad.

Todo contrato, acto o negocio jurídico precisa de la adopción de alguna forma, en que se contenga el sentido de este, pues de carecer de ello, no sería fácilmente reconocible por el Derecho, pues

el acto volitivo es un mero fenómeno psíquico que es irrelevante para el Derecho, si el contenido de declaraciones y manifestaciones que se piensan no se exteriorizan de alguna manera, con lo que sus efectos jurídicos, atraerían la consecuencia de ser de difícil comprobación sobre lo pactado, por lo que en cuanto máspreciado en numerario sea el valor de la cosa objeto del contrato, existen más probabilidades de una controversia entre las partes, toda vez que en la actualidad y por la intrascendencia de la operación, sólo se me ocurre que la compraventa de una cajetilla de cigarrillos o una lata de chiles, no generarían jamás una controversia entre las partes.

Al respecto el Dr. Luis Muñoz ⁵², señala lo trascendental de este aspecto al mencionar: "Es suficiente un *minimum* (sic) de forma para obligarse, y ese *minimum* es sin duda la forma verbal. Empero, de más en más se advierte la preocupación de los destinatarios de las declaraciones de contenido volitivo porque el emiteute utilice un proceso de documentación en beneficio de la certeza y reconocibilidad de las declaraciones volitivas, que de paso puede facilitar la prueba".

La tradición conlleva a pensar que la compraventa es meramente consensual, en contraposición a los contratos formales y a los reales, pues al tenor del artículo 2249 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia común y para toda la República en Materia Federal, esta se perfecciona por mero efecto del consentimiento de las partes, así como por lo dispuesto por el artículo 2316 del mismo ordenamiento legal, mismo que refiere que la compraventa para su validez no requiere de ninguna formalidad, salvo que recaiga en un bien raíz.

La legislación vigente reconoce y permite en la compraventa la existencia de los contratos de forma libre, los cuales no están supeditados para su validez a ningún rigorismo legal y generalmente esto es aplicable a los bienes muebles, pues en el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y

⁵² Muñoz, Luis. *Op. Cit.* p. 220.

para toda la República en Materia Federal, así como en la Ley del Notariado para el Distrito Federal no se exige lo contrario, siendo aplicable al respecto lo dispuesto por el artículo 1803 de dicho Código.

Ahora bien los contratos de forma tasada limitan la autonomía de la voluntad y requieren para su validez que el consentimiento conste y se exteriorice de determinada forma para que no haya lugar a duda de la realización de este, en virtud de que su importancia radica en que el mismo sirva como un medio probatorio, referido a aquellos bienes que por sus calidades son más preciados por las personas, es decir los bienes inmuebles. Es preciso señalar que si el ordenamiento jurídico exige una forma de exteriorización del consentimiento determinada es categórico adoptarla con exactitud con los medios eficaces que al efecto se señalen; al respecto, el Dr. Luis Muñoz ⁵³, hace una observación al respecto que complementa la ratio legis de esta exigencia legal:

"(...) se infiere que quien hace una declaración de contenido volitivo o lleva a cabo una manifestación le corresponde la carga de su exteriorización adecuada, emisión y comunicación - determinación de destinatario -. En su consecuencia para exteriorizar la voluntad o el pensamiento deberá emplearse una forma adecuada al contenido, sobre todo en el ámbito de aplicación del llamado Derecho continental; pues, como se sabe, en Derecho anglosajón se utiliza legítimamente y con harta frecuencia el lenguaje alusivo. Empero, la necesidad de emplear un lenguaje claro y una terminología correcta no quiere decir que sea antijurídico adoptar un lenguaje convencional admitido por las normas de cultura; por ejemplo, el aceptado en el tráfico jurídico por el uso, (...)"

La forma del contrato trasciende no solamente el ámbito del Derecho Privado, sino también al del Derecho Procesal, pues como se ha señalado anteriormente el tener una declaración de contenido contractual de una manera que se pueda probar, evitará que se dicte una resolución contraria a los

⁵³ Idem, p. 218.

intereses que se representen, ya sea que se ejercite una acción o se oponga una excepción, pues estaremos ante un documento de los llamados probatorios, o más técnicamente hablando, un original que contiene una declaración probatoria. Es por lo anterior que el Dr. Luis Muñoz ⁵⁴, señala, "(...) los negocios consensuales, sin perjuicio de lo que se dispusiere sobre la forma de ellos, quedan concluidos para producir sus efectos propios desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento. Empero, es más exacto afirmar que todos los contratos son consensuales y formales, pues sin consentimiento de las partes para que tengan trascendencia jurídica preciso es que se exteriorice de alguna manera, de alguna forma, por el consiguiente es preferible que todos los contratos son formales y que el ordenamiento jurídico consagra a las veces la libertad de forma".

Como ha quedado asentado con anterioridad, sólo la transmisión de bienes raíces requieren para su validez de la formalidad, pues es menester que ambas partes manifiesten su voluntad por escrito, lo cual puede ser público o privado, según valor de avalúo del inmueble y al respecto el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal determina:

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

A este respecto, el maestro Ernesto Gutiérrez y González ⁵⁵, manifiesta lo siguiente: "Resulta entonces que un mueble se enajena por regla general a través de un contrato consensual, y un inmueble también por regla general a través de un contrato formal, y digo por regla general, pues si el inmueble no

⁵⁴ Idem, p. 221.

⁵⁵ Gutiérrez y González, Ernesto. El patrimonio. 5a. edición. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1995. p. 85.

llega a lo que se paga en 365 días de salario, será un contrato consensual el que se celebre, y en cambio, hay también la excepción consensual de los bienes muebles*.

C) La ausencia de vicios del consentimiento, pues es de mencionar que el artículo 1812 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia común y para toda la República en Materia Federal, señala que este no es válido si ha sido dado por error ⁵⁶, arrancado por violencia ⁵⁷ o sorprendido por dolo ⁵⁸; pudiendo agregar que la disposición en comento omite mencionar a la mala fe ⁵⁹ y a la lesión ⁶⁰.

Por lo que respecta al error podemos mencionar que existen varios tipos y clasificaciones del mismo, entre los cuales sobresalen:

I) El error - obstáculo que comprende al del objeto - cosa del contrato, **e.g.**: cuando las partes del contrato piensan que están hablando del mismo objeto, pero en realidad, cada una de ellas visualiza, se refiere y "contrata" sobre otro objeto distinto, y

II) El error sobre la clase de contrato que se celebra, **e.g.**: cuando una parte considera que esta celebrando una compraventa a plazos y su parte contraria piensa que se trata de una donación.

Como ha quedado señalado, cuando el consentimiento se ha obtenido por medio de la violencia moral o intimidación, o sorprendido por dolo conlleva en afectar de nulidad el contrato; pero igualmente podrán existir defectos que ni siquiera lesionan su validez, como ocurre con el **error indiferente** y con el

⁵⁶ El Error es la falsa creencia de la realidad.

⁵⁷ La violencia es el empleo de fuerza física o coacción moral que se ejerce sobre una persona, para lograr su consentimiento.

⁵⁸ El dolo es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes que intervienen en el acto.

⁵⁹ La mala fe consiste en la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

⁶⁰ Código Civil para el Distrito Federal en Materia común y para toda la República en Materia Federal, Artículo 17.

temor reverencial al que se refiere en el capítulo referente a los actos y hechos jurídicos de este trabajo de tesis.

D) La **licitud** en el objeto, motivo o fin del contrato, es el cuarto y último de los elementos del contrato, lo que quiere significar, que este no sea contrario al orden público ni a las buenas costumbres.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA EN EL CONTRATO DE MANDATO.

Al igual que en la compraventa, en el contrato de mandato son dos los elementos de existencia del contrato, los cuales a saber son:

I) CONSENTIMIENTO

Este contrato requiere de la aceptación del mandatario, pues si este no lo hace así, no contrae ningún Derecho ni obligación con el mandante, por faltar del consentimiento para obligarse. Es importante resaltar que sólo hasta el momento en que es aceptado se perfecciona este contrato, al tenor del artículo 2547 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, pudiendo ser la aceptación de **manera directa** también conocida como expresa, lo cual sucede cuando se han llenando todos y cada uno de los requisitos contenidos en el artículo 1834, es decir que las partes hayan firmado el contrato en cuestión como símbolo de su aceptación, o de una **manera indirecta**, es decir tácita, entendiéndose por esto como todo acto realizado por el mandatario en ejecución de un mandato.

II) OBJETO

El segundo elemento de existencia se refiere al objeto del mandato, el cual se integra por una parte, los actos jurídicos encargados por el mandante al mandatario, y por otra la retribución que el primero le debe de cubrir al segundo. Los actos jurídicos que constituyen el objeto del mandato deben de tener la característica de no ser estrictamente personales del interesado, como puede ser el elaborar un testamento, o acudir a las juntas de avenencia en un juicio de divorcio voluntario, pues ambos actos están

prohibidos respectivamente por los artículos 1295 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y 678 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ni para el ejercicio de los Derechos Políticos, así como para el desempeño de cargos públicos, ya sean de elección o de designación.

Los actos jurídicos, que se pueden encomendar al mandatario pueden ser de naturaleza unilateral, bilateral o plurilateral, así como abarcar cualquier campo de la disciplina jurídica, pero en el entendido de que no se pueden referir a la realización de un acto material, pues si así fuera, cambiaría su naturaleza jurídica a la del contrato de prestación de servicios profesionales, mismo que consiste en la celebración de determinados actos que no tienen por regla general una trascendencia jurídica, a diferencia del caso del mandato.

ELEMENTOS DE VALIDEZ EN EL CONTRATO DE MANDATO

A) Capacidad de las partes.

Para celebrar el contrato las partes requieren de la capacidad general para contratar a que se refiere el artículo 1798, en relación con el 450 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, siendo necesario además para el mandante, el que cuente con el poder de disposición en relación a la celebración del acto jurídico que le encomienda al mandatario. El mandato contencioso requiere de la legitimación referida por el artículo 26 de la Ley de Profesiones, consistente en que quien lo desempeña debe tener la calidad de Licenciado en Derecho, con título profesional debidamente registrado ante la Dirección General de Profesiones y con cédula profesional vigente.

B) La forma libre o señalada para la exteriorización del consentimiento

Los artículos 2550, 2551, 2552 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal disponen, que el mandato puede ser de dos tipos: escrito o verbal; entendiéndose por lo primero:

I) Que pueda otorgarse en escritura pública,

II) En escrito privado firmado por el otorgante y dos testigos con ratificación de firmas ante Notario Público, juez de primera instancia, de paz o ante un funcionario o empleado administrativo, sólo cuando este se haya otorgado para asuntos administrativos, y en adición el artículo 2555 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal dispone que se deberá de otorgar en alguna de las formas señaladas en estos incisos "I" y "II" cuando el mandato sea general, el interés del negocio sea superior al equivalente a mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse o cuando el acto jurídico encomendado requiera por ley para su aceptación el cumplimiento de este formalismo.

III) En carta poder sin ratificación de firmas. Así mismo puede otorgarse de manera verbal, es decir, cuando se otorga de palabra entre presentes, sin importar la intervención de testigos. Además dispone el artículo 2556 del Código en comento que el mandato sólo puede ser verbal cuando el acto encomendado no exceda de 50 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse pero al tenor del artículo 2252, el mismo debe ratificarse por escrito antes de que concluya el negocio para el cual se dio, por lo que se concluye en que realmente el mandato en nuestro Derecho es un **contrato formal** pues al principio o al final revestirá de la **forma escrita**.

C) Ausencia de vicios del consentimiento

No debe existir error o dolo en la voluntad de las partes para la celebración del acto encomendado.

D) Licitud en el objeto.

Los actos jurídicos que se encarguen al mandatario deben de tener la característica de no contrariar ninguna disposición de carácter legal, entendiéndose por esto, el deber de ser lícitos, ya que estarían viciados en caso de que así no lo fueran y estarían afectados de nulidad absoluta, con lo que en consecuencia dicho mandato no produciría efecto legal alguno en términos de lo dispuesto por los artículos 224 y 225 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

II.III.- Obligaciones de los contratantes.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

Son seis las obligaciones que tiene todo vendedor que celebra un contrato de compraventa, las cuales de manera invariable se han mantenido constantes desde que nacieron a la vida jurídica de México en el siglo pasado, y que fueron primeramente vertidas en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, retomadas literalmente por el de 1884 de donde se terminaron plasmando en el vigente de 1928. Con respecto al vendedor éstas a son las siguientes:

1.- Transmitir el dominio o titularidad de la cosa o del Derecho vendido, siendo aplicables al respecto los artículos 1796, 2011 fracción I y 2249, del Código vigente, los cuales disponen:

"Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

...

Artículo 2011. La prestación de cosa puede consistir:

I En la traslación de dominio de cosa cierta.

...

Artículo 2249. Por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho".

Existen tres excepciones legales en cuanto a lo que se refiere al cumplimiento de esta obligación, mismas que son:

A) La compraventa con reserva de dominio regulada en su parte conducente en el artículo 2312 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que señala como caso de excepción:

“Artículo 2312 Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado”;

B) La compra de cosas futuras regulado por el contrato de compra de esperanza, en los artículos 2309 y 2792 del multicitado Código ya que los mismos disponen:

“Artículo 2309.- Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza.

...

Artículo 2792.- Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero.

El vendedor tiene Derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos”.

Por lo que respecta a la compraventa de cosas futuras, no es el caso de abundar más al respecto en virtud de que nos encontramos ante otro contrato como lo es el de la compra de esperanza.

C) La compraventa de cosas inciertas o indeterminadas, regulada por el artículo 2015 y 2016 del Código Civil, los cuales disponen:

*Artículo 2015.- En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá si no hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

...

Artículo 2016.- En el caso del artículo que precede, si no se designa la calidad de la cosa, el deudor cumple entregando una de mediana calidad”.

2.- Custodiar y conservar la cosa hasta que esta sea entregada al comprador; siendo aplicables al respecto el artículo 2284 parte final, en relación con los artículos 2516 y 2518, pues el vendedor tiene las mismas obligaciones que un depositario, así como el 2292 todos ellos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

*Artículo 2284. (...) Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario”.

Por lo que respecta a las obligaciones del vendedor, asemejadas en este último caso a las de un depositario, el artículo 2516 del Código citado establece que se entiende legalmente por depósito y el artículo 2518 del mismo ordenamiento, nos señala las obligaciones de los depositarios. El comprador debe de recibir la cosa en el tiempo convenido, pues para el caso de que se constituya en mora de recibir, el artículo 2292 del Código Civil vigente, señala que “(...) este abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave”.

3.- Entrega de la cosa vendida, siendo aplicable lo siguiente:

*Artículo 2283.- El vendedor está obligado:

I A entregar al comprador la cosa vendida”.

Así como lo dispuesto por los artículos del 2284 al 2292 todos ellos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Por su parte el artículo 2284 de dicho Código, dispone que existen tres tipos de entrega:

A) La real que: "(...)consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del Título si se trata de un Derecho.

B) La Jurídica: "(...) cuando, aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador"; y

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

Momento de entrega de la cosa.

Al respecto, es aplicable como regla general las disposiciones relativas al pago, al entender como esto "la entrega de la cosa debida", lo cual en este caso consiste en entregar la cosa - objeto de la compraventa; en base a esto el Código Civil multicitado en el capítulo relativo al pago y concretamente el artículo 2079, dispone: que "El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa"; como casos de excepción a esto tenemos primeramente el supuesto de que el comprador no haya pagado el precio, tal y como lo dispone el artículo 2286 de dicho ordenamiento y en segundo lugar lo señalado por el artículo 2287 del mismo Código Civil que dispone: "Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le de fianza de pagar al plazo convenido".

Sólo para el caso de que no se haya fijado un plazo de entrega y por parte del comprador el precio ya haya sido cubierto, el artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la república en Materia Federal, dispone que este último deberá interpelar extrajudicial, judicial o notarialmente al vendedor, respecto a la entrega de la cosa, y sólo hasta pasados treinta días siguientes a esto, se podrá exigir la entrega de la cosa.

Por último es importante señalar la presunción *luris tantum* que se desprende del artículo 2018 del Código Civil que le es aplicable analógicamente al hecho de que si se pierde la cosa objeto de la compraventa, es por culpa del vendedor, mientras no se demuestre lo contrario.

Lugar de entrega de la cosa.

La entrega de la cosa objeto del contrato tratándose bienes muebles deberá de hacerse en el lugar convenido, y a falta de designación de este en el contrato respectivo, dicho lugar lo será en donde se encontraba la cosa al momento de celebrar el contrato de compraventa, tal y como lo dispone el artículo 2291 del multicitado Código Civil y sólo para el caso de que este no se pueda determinar, lo será el domicilio del deudor, (entiéndase comprador), como lo dispone el artículo 2082 de dicho ordenamiento. La entrega de la cosa objeto del contrato tratándose de bienes inmuebles en cambio, deberá de hacerse en el lugar en que este se encuentre, conforme a lo señalado por el artículo 2083 del Código Civil en comento.

La cosa objeto que se debe de entregar.

El artículo 2062, en relación con el 2012 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal dispone que se debe de entregar la cosa debida, es decir la convenida en el contrato, y el acreedor (entiéndase comprador), no estará obligado en ningún momento a recibir otra, pese a que esta última valga más que la contratada. La cosa objeto de la compraventa, deberá de entregarse en las mismas condiciones en que se encontraba al momento de celebrarse el contrato pues así lo dispone el artículo 2288 y con la calidad contratada en atención a lo dispuesto por el artículo 2016 ambos del Código Civil vigente. Conforme a lo dispuesto por el artículo 1852 la cosa se debe de ser

determinada o determinable en cuanto a su especie y su cantidad al momento de celebrarse el contrato, en el caso de que el objeto del contrato sea un género, con lo que quedará bien delimitado el contenido de las prestaciones que se deberán de cumplir y al respecto el Código Civil señalado sólo hace referencia a la determinación de la especie, dejando a un lado la del genero.

4.- Garantizar las calidades de la cosa.

Esta obligación se encuentra reglamentada por los artículos 2283 fracción II, así como los relativos a los vicios y defectos ocultos contenidos en los numerales 2142, 2143, 2144, 2147, 2148, 2149 2156 y 2157 todos ellos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Lo anterior en razón de que "En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se le destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa", tal y como lo dispone el artículo 2142 del Código Civil vigente, pero "El enajenante no es responsable de los defectos manifiestos o que estén a la vista, ni tampoco de los que no lo están, si el adquirente es un perito que por razón de su oficio o profesión deba fácilmente conocerlos"; esto último lo señala el artículo 2143 del Código en comento.

Conforme a lo señalado por los artículos 2156 y 2157 del Código Civil en comento, la calificación de los vicios de la cosa enajenada será determinada por peritos nombrados por las partes y un tercero en discordia que nombrará el juzgador para el caso de divergencia, determinando si dichos vicios son anteriores o posteriores a la compraventa y si impiden el uso de la cosa. El comprador una vez determinado que los vicios son anteriores a la enajenación, puede optar tal y como lo señala el artículo 2144 del Código Civil mencionado, por la rescisión del contrato y por ende que se le reintegren los gastos que haya efectuado en la cosa, o que se le efectúe una rebaja proporcional del precio, a juicio y señalamiento de peritos; y para el caso de que la cosa se perdiere, mudare de naturaleza o el adquirente optare por la resolución del contrato, cuando el enajenante procedió de mala fe, es decir se demuestra que conocía de los vicios ocultos y se los ocultó a su contratante, deberá de indemnizarlo además con el pago

de los daños y perjuicios sufridos; todo esto conforme a lo dispuesto por los artículos 2145, 2146 y 2147 todos ellos del Código Civil vigente.

Estas acciones procesales conocidas, la primera de ellas como **redhibitoria** misma que consiste en dejar sin efecto el contrato, y la segunda de ellas, es decir la acción **quantū minoris**, misma que busca obtener la reducción del precio, se justifican en consideración a la graduación de los vicios, conforme al tenor del artículo 2149, acciones que se extinguen dentro de los seis meses contados desde la entrega de la cosa.

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

Por saneamiento se debe de entender la devolución por parte del enajenante, del precio recibido por el objeto materia de la evicción. El Código Civil vigente en su artículo 2119, señala que 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.

No obstante a lo anterior, hay que tomar en cuenta, si en dicho contrato existió dolo o mala fe de parte del enajenante, pues su sanción y consecuente responsabilidad Civil dependerá de ello y la ley lo sanciona de la siguiente manera:

*Artículo 2126.- Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado entregar al que sufrió la evicción:

I El precio íntegro que recibió por la cosa;

II Los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente;

III Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento;

IV El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

...

Artículo 2127.- Si el que enajena hubiera procedido de mala fe, tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

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

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

III Pagará los daños y perjuicios*.

6.- Pagar por mitad los gastos de escrituración y de registro.

Esta obligación para el vendedor, así como la excepción a esta, se encuentran contempladas por lo dispuesto por el artículo 2263 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal referente exclusivamente a la enajenación de bienes raíces, pues estos, son sobre los cuales la ley exige la forma de la escritura pública en su traslado de dominio, cuyo costo dependerá de los honorarios del fedatario conforme al arancel aplicable, fijado para el ejercicio del Notariado en el Distrito Federal, mismo que de Derecho debe de ser proporcional al valor del inmueble.

Los gastos de registro, se refiere a los efectuados por el Notario designado por las partes y a cargo de ellos, destinados para la inscripción del testimonio notarial que contenga la escritura respectiva de compraventa, en el Folio Real correspondiente al inmueble dentro del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad; el monto de los derechos pagados por la expedición de diversos certificados ante las autoridades locales, como lo son el certificado de zonificación y uso de suelo que se tramita ante el Registro del Plan Director, el certificado de gravámenes, tramitado ante el propio Registro Público de la Propiedad, avisos de no adeudos de derechos de suministro de agua y del impuesto predial, esto último, conforme al artículo 48 del Código Financiero del Distrito Federal y el propio pago de Derechos de registro del Testimonio Notarial respectivo, así como de posibles "salidas sin registro", en el supuesto no querido de que el instrumento notarial carezca de algún requisito intrínseco o extrínseco para dicho acto jurídico, previa revisión instrumental por parte del registrador de la propiedad.

La única excepción a esta obligación de pago para la parte enajenante, se refiere a que en la propia escritura de compraventa o en otro diverso acto jurídico, hayan pactado los contratantes, que sólo el comprador es quien debe de cubrir estos gastos, lo cual resulta ser lo común en la práctica actual; pero no obstante esto, también es permisible en un caso más extremo que sea el propio vendedor quien cubra estos gastos.

En lo que se refiere a los impuestos que de uno u otro modo se generan con cada transmisión de propiedad, tenemos a los locales como lo son el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, el cual antes de los convenios de coordinación fiscal con las entidades federativas, era también de carácter Federal; por otro lado, tenemos de manera invariable a los impuestos federales, mismos que no en todos los casos se generan, como lo son: el impuesto al valor agregado (I.V.A), el impuesto sobre la renta (I.S.R.); es del dominio público que el monto y pago de estos impuestos no son a cargo y capricho de las partes, ya que éstas no son obligaciones de naturaleza Civil, sino fiscal por lo que las propias leyes tributarias determinan a cargo de quien es la obligación, y en los casos extremos igualmente se señala el sujeto que de manera subsidiaria las cubrirá en caso de incumplimiento del obligado principal.

Al respecto hay que tener en cuenta lo señalado por Ramón Sánchez Medal⁶¹, quien dice: "Asimismo, en cuanto a la obligación de pagar ciertos impuestos (el impuesto del I.V.A., el impuesto sobre adquisición de inmuebles y otros tributos de continua y variable invención del fisco) no son obligaciones directamente derivadas del contrato, esto es, del acuerdo de voluntades y de la ley Civil (1796), sino obligaciones que imponen exclusivamente las respectivas leyes fiscales. Además, éstas cargas tributarias tienen como acreedor al Fisco y no al co - contratante; por tal razón, el incumplimiento de ellas no da Derecho a esta parte a pedir la rescisión del contrato de compraventa, sino que el impago de tales obligaciones fiscales faculta al estado (sic) al ejercicio de la vía económica - coactiva para

⁶¹ Sánchez Medal, Ramón. *Op. Cit.* p. 186.

el cobro de los impuestos respectivos. Empero, si el contratante no obligado a pagar dichas cargas fiscales, las paga efectivamente, tiene Derecho a repetir u obtener su reembolso del contratante obligado a pagarlas”.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

1.- Pagar el precio pactado.

Sin duda esta representa la principal de las obligaciones a cargo del comprador, la cual se encuentra contenida en lo dispuesto en el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, misma que la señala como la contraprestación debida con respecto de la transmisión de propiedad de la cosa objeto del contrato, que el adquirente a su vez recibió de la parte vendedora; por otro lado el artículo 2293 del citado ordenamiento, complementa lo anterior ya que este prevé como la principal obligación a cargo del comprador, previendo como sanción para el caso de incumplimiento en su pago, la rescisión del contrato, no obstante que como excepción a esta disposición se le haya facultado al comprador al pago del precio en parcialidades o abonos; pero tratándose de bienes inmuebles, dicha rescisión no surtirá efectos contra tercero de buena fe, cuando dicha cláusula no se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, lo anterior atento a lo dispuesto por los artículos 1950 y 1951 del mismo ordenamiento legal; para el caso de bienes muebles, esta cláusula resolutoria, sólo surtirá efectos cuando el precio se haya estipulado que se cubriría a plazos.

No obstante lo anterior, para el caso de que llegase a existir alguna laguna legal sobre algún aspecto relativo al pago, no hay que olvidar, que es permisible aplicar la regla general sobre lo dispuesto por “el pago” en los artículos 2062, 2073, 2078, 2082 y 2083.

*Artículo 2062.- Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

...

Artículo 2073.- El pago debe hacerse al mismo acreedor o a su representante legítimo.

...

Artículo 2078.- El pago deberá hacerse del modo que se hubiera pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley*.

Tiempo de pago.

Sobre este extremo del acto jurídico en cuestión, la regla general concerniente y aplicable es la contenida en el artículo 2293 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, misma que consiste en que el pago del precio debe realizarse en el tiempo, lugar y forma convenidos; esto es complementado a su vez por el propio ordenamiento legal citado en su artículo 2255, pues se entiende que si no se convino nada en cuanto al tiempo de pago, se entenderá que el precio debe pagarse al contado y en complemento a lo anterior, el artículo 2294 señala que lo será el momento en que se entregue la cosa.

Es oportuno señalar que conforme al tenor del artículo 2297 del multicitado ordenamiento legal, en las ventas a plazo se deben de estipular los intereses a pagar por la espera en la recepción de la totalidad del precio, pues en el caso de que así no se haga, existe como presunción *iuris et de iure*, el hecho de que la ley considere que el precio fue aumentado en consideración a estos.

El artículo 2299 también del mismo Código, señala que cuando el precio se haya señalado a plazos o espera, el pago podrá ser suspendido cuando el comprador se vea perturbado en la posesión o Derecho sobre la cosa, o cuando tuviera justo temor de serlo, hasta que el vendedor le asegure o afiance la posesión, salvo convenio en contrario.

Lugar de pago.

Por cuanto hace a este aspecto, el artículo 2293 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, señala que debe de ser en el lugar convenido; por otro lado el 2082 señala como segunda opción para el caso de no señalarse lugar en el contrato

respectivo, lo será el domicilio del deudor (entiéndase comprador); no obstante lo anterior, como regla especial que prevalece sobre las demás es la contenida por el artículo 2294 también del Código Civil vigente el cual indica que el lugar en que se entregue la cosa objeto del contrato, es también el de pago.

2.- Recibir la cosa.

La segunda obligación a cargo del comprador esta prevista en el artículo 2292 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, mismo que establece como sanción para el comprador que se constituye en mora de recibir, el deber de abonar al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido; también es importante tomar en cuenta lo dispuesto por el artículo 2293 que señala que el adquiriente debe de cumplir con todo a lo que se obligó.

3.- Pagar por mitad los gastos de escritura y de registro.

Como se argumentó anteriormente con las obligaciones del vendedor, resulta que esta es una obligación concurrente para ambas partes; esto es así porque el artículo 2263 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal señala por mitad la obligación de absorber los gastos por estos conceptos para ambas partes, deber que quedo detallado con anterioridad cuando se hizo alusión a la obligación correlativa de la parte compradora, quedando únicamente por reiterar que la práctica actual ha culminado con que el comprador sea quien cargue con la totalidad de esta obligación.

El incumplimiento de las obligaciones en la compraventa.

Un aspecto trascendental en cualquier relación jurídica, es que mediante la celebración del acto jurídico se logre el objetivo buscado por las partes que en el intervienen. Sin embargo, existen situaciones en las que por alguna razón se incumple con las obligaciones asumidas, lo cual ocasiona un detrimento a los intereses de la otra, supuesto que la propia ley ha contemplado al señalar en el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el

Derecho para ejercitar una acción procesal, misma que habrá de iniciar la parte que ha cumplido con sus obligaciones, ya que podrá exigir de su contraria, que así no lo ha hecho, el cumplimiento de la obligación o la rescisión del acto con el resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hayan generado; en el caso de que se optare por el cumplimiento de esta, es permisible pedir con posterioridad la rescisión, cuando su cumplimiento fuere imposible.

Si el incumplimiento incide en la omisión del pago del precio de un bien inmueble o sobre algún otro Derecho Real, la cláusula rescisoria no surtirá efecto alguno contra tercero de buena fe, si esta no se inscribió en el Registro Público de la Propiedad; por cuanto hace a los bienes muebles sólo surtirá efecto dicha cláusula, para el caso de pago a plazos, todo lo anterior conforme a lo dispuesto por los artículos 1950, 1951 y 2300 del Código Civil citado.

OBLIGACIONES DEL MANDATARIO EN EL MANDATO.

Con respecto al contrato de mandato, el mandatario conlleva en su persona y su obrar dos obligaciones complejas, ya que cada una entraña diversos deberes para él, las cuales son:

A) Ejecutar el mandato, y

B) Rendir cuentas;

A) Ejecutar el mandato

Al ser el mandato un contrato de los conocidos como "intuitu personae", y tratarse predominantemente de un acto de fiducia, por regla general tiene el mandatario la obligación de ejecutar los actos que le fueron encomendados, invariablemente de manera personal, siendo por lo tanto insustituible la realización del mandato o indelegable en favor de tercero, salvo que medie autorización expresa por parte del mandante para ello.

Ahora bien, si hay dicha autorización, la delegación puede referirse a una persona en específico; si no existe esta limitación, el mandatario podrá designar a quien desee y su responsabilidad, en este último caso, será cuando la persona se haya elegido de mala fe o sea de notoria insolvencia, todo lo anterior conforme a los artículos 2574 a 2576 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

En los actos jurídicos encomendados al mandatario, se le debe de dejar un poco de iniciativa en su obrar, para no convertir a este en un mero instrumento de actuación pasivo a disposición de otro asumiendo la postura de un nuncio; esta encomienda se debe de realizar dentro de los límites indicados, y conforme a las instrucciones dadas por el mandante, las cuales pueden constar o no en el mismo documento, con lo cual en el primer caso son instrucciones privadas que sólo surten efectos entre los contratantes y en cuanto al segundo caso, éstas surten efectos frente a terceros, valiendo añadir el hecho de que no se deben de sobrepasar los límites señalados en las facultades conferidas, pues los excesos en la ejecución de este, serán ineficaces con relación a la persona del mandante y se revertirán hacia la persona del mandatario, obligándole a pagar daños y perjuicios tanto al mandante, como al tercero, salvo que el propio mandante ratifique los actos o que se acredite que el mismo tercero actuó de mala fe, entendiéndose por esto, el hecho de que hubiere conocido las facultades deficientes del mandatario, pues así lo disponen artículos 2562, 2565, 2568 en relación con el 1802 y 2584 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

El mandante debe de prever toda circunstancia que se le pueda presentar a su mandatario en la ejecución del mandato, dándole instrucciones de manera verbal o que consten en el propio contrato, pues si al mandatario se le presentare alguna circunstancia no prevista, conforme al tenor del artículo 2563 del Código citado, en su actuar deberá de preguntarle al mandante lo que se debe de realizar, siempre y cuando la naturaleza del acto se lo permita y, en el caso de que no fuere posible consultarlo, o en el supuesto de que no tuviera autorización para actuar a su libre arbitrio, se deberá de conducir conforme a los límites de la prudencia.

B) Rendir cuentas.

La segunda de las obligaciones para el mandatario toma en cuenta el hecho de que los actos que le encomienda el mandante, repercutirán directamente en el patrimonio y persona de este, lo que constriñe al mandatario a la obligación de dar con oportunidad detalles de la ejecución o inejecución del mandato, tal y como lo dispone el artículo 2566 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, así como de unas detalladas cuentas de gastos, con los recibos y comprobantes correspondientes por cada concepto erogado, esto último conforme a lo dispuesto por el artículo 2569 del ordenamiento invocado y 520 del Código de Procedimientos Civiles.

Esta obligación a cargo del mandatario reviste a su vez un Derecho subjetivo en favor del mandante, consistente en la potestad de dispensarle la obligación de rendirle cuentas, lo cual por no afectar derechos de tercero o de la colectividad es claramente renunciable conforme a lo dispuesto por el artículo 6° del Código Civil vigente. Además en la práctica se hace con relativa frecuencia, con objeto de otorgar mandatos irrevocables en beneficio del propio mandatario por ser un medio para cumplir una obligación contraída por el mandante o porque su celebración se haya estipulado como una condición en un contrato bilateral.

Obligaciones del mandante.

Por cuanto hace a éstas, el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal señala para el mandante, las siguientes:

A) Pagar la retribución al mandatario

B) Dejar indemne al mandatario.

A) Pagar la retribución convenida al mandatario.

La primera de las dos obligaciones señaladas tiene su origen desde el momento mismo de celebrarse el contrato, la cual se puede suprimir por pacto en sentido contrario, conforme al artículo 2549 del Código Civil indicado.

Es importante señalar que no debe existir duda alguna respecto a que el mandato es un contrato totalmente de confianza, por lo que la persona designada como mandataria, indudablemente tiene una calidad especial de respeto y de confianza ante el mandante, misma que merece ser retribuida para que esta no se tome en un abuso y se extinga; esta retribución se debe de cubrir aunque no se haya pactado su monto, inclusive si no se obtuvo éxito en la encomienda, pues al mandatario no le debe de afectar el éxito o fracaso del negocio.

La gestión por lo tanto, resulta ser cara pues se carece de un arancel referente a tal remuneración, la cual se da en la actualidad atendiendo a los usos y costumbres del lugar en que se efectúa o, en su defecto, a juicio de peritos en la materia, la cual no se suprime por culpa o negligencia del mandatario, pues invariablemente tiene Derecho a cobrarla y posteriormente, si así fuere el caso, deberá de restituir los daños y perjuicios ocasionados, los cuales podrán ser inferiores o superiores a sus honorarios.

B) Dejar indemne al mandatario.

La segunda de las obligaciones, nace de una manera eventual, toda vez que se origina conforme se va desarrollando la ejecución del mandato, en razón de los hechos que van surgiendo del mismo. Es una obligación que se puede dividir en dos:

I) En un primer sentido implica la obligación del mandante de reembolsarle al mandatario todos y cada uno de los gastos efectuados por este último en el desempeño de la encomienda, ya que hay que tomar en cuenta que el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, dispone que el mandante debe de devolver a su mandatario todas y cada

una de las cantidades con los respectivos intereses que este haya efectuado, aunque el negocio no haya salido exitoso, salvo que medie culpa de este.

Cabe decir que el mandatario que no ha recibido cantidad alguna por su gestión, no está obligado a cubrir los gastos de su propia bolsa y sólo debe de avisarlo puntualmente al mandante, para que este haga oportuna provisión de ellos. El incumplimiento de esta obligación a cargo del mandante, origina para el mandatario el Derecho de retención sobre la cosa objeto del mandato, hasta que se le cubran los gastos que realizó conforme a lo dispuesto por el artículo 2579 del Código en comento.

En caso de que el negocio encomendado fracasare por culpa del mandatario, esto no turba el Derecho de este de recibir el reembolso de los gastos por él efectuados, mismos que podrán ser compensados con los daños y perjuicios que le ocasione al mandante, pudiendo inclusive, con respecto al monto, ser superior o inferior.

II) En un segundo sentido consiste en indemnizar al mandatario de cualquier posible daño o perjuicio que haya sufrido en la ejecución del mandato. sólo para el caso extraordinario de que el mandatario haya sufrido daños y perjuicios con motivo de la ejecución del mandato, sus derechos están protegidos por las disposiciones de los artículos 2579 y 2580 del Código Civil citado, los cuales consagran el Derecho de retención de las cosas objeto del mandato y en el caso de co - mandantes, estos tendrán una obligación solidaria de pago con respecto al mandatario.

II.IV.- Tipos de Mandato.

Dentro de las generalidades del contrato de mandato resulta trascendental señalar las clasificaciones mas trascendentales que con respecto de este se han formulado, para poder estar en aptitud de determinar cuáles son los tipos que existen y la conveniencia de su empleo.

I) Como consecuencia de lo anterior tenemos primeramente que por la materia que regula al contrato, el mandato puede ser **CIVIL** o **MERCANTIL** y en este último caso, se le denominará Comisión Mercantil sobre la cual resulta intrascendente ahondar más, para no desvirtuar la temática de este trabajo de tesis.

II) Para la segunda clasificación hay que tomar en cuenta que el vocablo "Mandato" resulta ser el género; la especie de este lo constituye el hecho de ser representativo o no representativo tal y como se desprende de la lectura del artículo 2560⁶² del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; en tal virtud por sus consecuencias y alcances jurídicos este se clasifica para algunos en: **representativo y no representativo**.

Será **representativo** cuando en el contrato se concede una facultad al mandatario para obrar a nombre y por cuenta del mandante, es decir conlleva implícitamente el otorgamiento de un poder que desembocará en la consecuencia de que cada uno de los actos efectuados repercutirán directamente en el patrimonio del mandante, y el vínculo jurídico que nazca de dicha ejecución, será únicamente entre el tercero y el mandante.

El mandato **no representativo** es también conocido como del "**testaferro**" siendo propiamente la naturaleza originaria que tiene este contrato, en virtud de lo cual el mandante no concede la facultad al mandatario de obrar a su nombre, sino que debe de hacerlo a nombre propio.

⁶² Artículo 2560. El mandatario, salvo convenio celebrado entre él y el mandante, podrá desempeñar el mandato tratando en su propio nombre o en el del mandante.

III) Por los límites de los actos jurídicos encomendados al mandatario conforme al artículo 2553 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal , el mandato puede referirse a ser **general** y/o **especial**.

Es **general** cuando en el tenor de dicho contrato no se estipula ningún límite al actuar del mandatario en relación con los bienes y/o derechos del mandante, pues tiene implícitas todas las facultades según la categoría del negocio encomendado, ya sea para pleitos y cobranzas, actos de administración o de dominio; la excepción a esto, no obstante la amplitud del término "general", proviene de otras leyes ajenas al Código Civil, las cuales han dispuesto la necesidad de que en el contrato exista una estipulación especial para conceder una determinada facultad específica al mandatario; tal es el caso de lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley de Amparo, que señala la necesidad de una cláusula especial para que el mandatario pueda desistirse del juicio de Amparo promovido en nombre y en favor del mandante; también se encuentra lo dispuesto por el artículo 9° de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que prevé la exigencia de la citada cláusula que permita suscribir títulos de crédito a nombre de otro.

Es **especial** cuando de manera expresa se concretiza y señala cuáles son los actos jurídicos encomendados al mandatario, así como la manera de obrar en relación a estos.

Las dos especies de mandato señaladas igualmente pueden derivar en **tres subespecies** que de manera jerarquizada son:

A) Para actos de dominio en el que la transferencia de esta facultad conlleva a situar al mandatario en una calidad de dueño de la cosa objeto del mandato, ya que podrá hacer sobre esta toda clase de gestiones o, incluso, defender los bienes; el poder de disposición que de dichos actos jurídicos

emana deberá ser siempre a título oneroso y nunca a título gratuito; al respecto Ramón Sánchez Meda⁶³ señala lo siguiente:

"Contra la opinión de algún autor (Lozano Noriega), hay dos razones por las que el mandatario general para actos de dominio no puede hacer donaciones sin autorización expresa del mandante: a) Por analogía o mayoría de razón (2499), ya que si el administrador general no puede conceder el uso gratuito de una cosa a través del comodato, sin permiso especial del comodante, tampoco el mandatario general para actos de dominio podrá donar sin permiso expreso y especial del mandante; b) el mandato se confiere generalmente para la administración o conservación del patrimonio del mandante, no para la desintegración del mismo, salvo permiso especial, razón por la cual se indica que el mandatario para actos de dominio tiene sobre los bienes del mandante facultades "para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos" (2554). Por razones análogas no pueden los padres ni los tutores hacer donaciones de bienes de sus representados (436 y 576)".

B) Para actos de administración, por virtud del cual se transfiere al mandatario facultades administrativas.

C) Para pleitos y cobranzas, con el cual el mandatario detenta facultades para defender los intereses de su mandante ante las diversas autoridades jurisdiccionales, ya sea ejercitando las acciones legales o excepciones que al mandante le corresponden.

Por otro lado hay que hacer hincapié del criterio de diversos autores que siguen la regla de que "quien puede lo más puede lo menos" argumentando por ende, que quien tiene poder para actos de

⁶³ Sánchez Meda, Ramón. *Op. Cit.* p. 310.

dominio puede también aunque no consten de manera expresa en el contrato, ejecutar actos de administración, así como de pleitos y cobranzas, pero no se puede en sentido inverso; opinión de la cual otros más difieren, bajo el argumento, de que por no habérselos encomendado de manera expresa el mandante al mandatario, tal y como lo establece la ratio legis del artículo 2546 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, o por que no se los encomendó la propia ley, como en el caso del artículo 2554 párrafo tercero del ordenamiento citado, en el cual el mandatario podrá inclusive gestionar sobre los derechos e intereses del mandante y/o defenderlos, señalando al respecto Ramón Sánchez Medal ⁶⁴ lo siguiente:

"(...) las normas para determinar la extensión del mandato general se encuentran precisadas en la misma ley (2554) y se derivan, sobre todo, del concepto general del acto de administración y del de acto de dominio. Una demostración de la necesidad de observar dicho criterio estricto a propósito del mandato especial es el precepto relativo a que el mandatario no está autorizado, salvo pacto expreso al respecto, a exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas a nombre del mandante (2582). De acuerdo con este mismo criterio restrictivo de interpretación de las facultades conferidas al mandatario especial, cuando este ha sido facultado para vender únicamente, no estaría facultado para percibir el precio; y el mandatario facultado sólo para dar en arrendamiento, carecería de facultades para cobrar las rentas, ya que en esta materia no rige el principio de que quien puede lo más puede lo menos. Con todo, acerca de esta misma cuestión cabe admitir en ciertos casos facultades implícitas en el mandatario especial, como por ejemplo, el facultado para cobrar un crédito, tiene facultades también para consentir en la cancelación o extinción de la garantía del mismo (Planiol), porque esto último es consecuencia de aquello".

⁶⁴ *idem*, p. 322.

Es común en la práctica que el mandato se confiera con una combinación de facultades a efecto de evitar que éstas no lleguen a ser suficientes en un momento en que el tiempo para el desarrollo del acto jurídico sea vital, todas ellas provenientes de un mandato general, pero con la limitación expresa a su ejercicio a un determinado bien o acto jurídico.

IV) Por la calidad de la persona del mandatario tenemos a la cuarta especie de mandato: el **judicial**, cuya importancia radica en ser netamente procesal, por lo que solamente se le puede otorgar a un abogado o Licenciado en Derecho con cédula profesional expedida a su favor, en concordancia a lo dispuesto por el artículo 26 de la Ley General de Profesiones, pues el mismo se da para representar a alguien en uno o varios juicios, no siendo el caso de profundizar más en esta especie de mandato, porque no se relaciona con el tema principal del que trata esta tesis.

V) El mandato como se ha mencionado es un **contrato de fiducia intuitu personae**, mismo que el tenor del artículo 2596 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, dispone que puede otorgarse con carácter de **revocable** o **irrevocable**, lo que sería la quinta especie de mandato.

Es **irrevocable** cuando se constituye como una obligación de no hacer e incide de manera exclusiva en la persona del mandante, ya que esta condición establecida en una cláusula del contrato es en interés del mandatario, dependiendo conforme a la legislación aplicable, exclusivamente del hecho de que se haya otorgado como:

- 1) Una condición puesta en un contrato bilateral, o
- 2) Un medio para cumplir una obligación contraída.

Los dos anteriores supuestos son señalados por el Código Civil vigente de manera limitativa y fuera de estos casos de excepción no es posible pactar que el mandato sea **irrevocable**; ello es así a

consecuencia de que existe la presunción legal de que el contrato está ligado de manera estrecha a otro determinado acto jurídico entre las partes, el cual contiene una obligación indefinida, irrevocable e irrenunciable, respectivamente para el mandante y mandatario.

La obligación de no hacer contenida en una cláusula de irrevocabilidad no puede ser evadida por parte del mandante, pues originaría daños y perjuicios al mandatario conforme al artículo 2104 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el cual dispone:

“El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

I (...)

II (...)

El que contraviene una obligación de no hacer **pagará daños y perjuicios por el sólo hecho de la contravención**”.

No obstante lo anterior existe una ambigua permisibilidad proveniente de la contradicción existente entre los párrafos primero y tercero del artículo 2596 del Código en comento, los cuales señalan que:

“El mandante **puede revocar** el mandato cuando y como le parezca, **menos** en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral o como un medio para cumplir una obligación contraída.

En estos casos tampoco puede el mandatario renunciar el poder.

La parte que **revoque** o renuncie el mandato en **tiempo inoportuno** debe indemnizar a la otra de los daños y perjuicios que le cause”.

Lo anterior tan sólo comprueba que el mandato especial en cuanto al objeto no puede ser revocado cuando se otorga como una condición en un contrato bilateral o como un medio para cumplir una obligación contraída, pues no sería válida ni congruente una revocación en contravención a esto ya que también se violenta lo dispuesto por el artículo 1839 del mismo ordenamiento, el cual consagra la autonomía de la voluntad de las partes; la ratio legis que emana de dicho párrafo se aplica solamente al mandato general, además de que si fuere lo contrario conllevaría a la celebración de actos fraudulentos.

En opinión del Dr. Bernardo Pérez Fernández Del Castillo⁶⁵, "(...) el mandato irrevocable debe ser siempre limitado y nunca general o amplísimo, pues se debe limitar al cumplimiento de la obligación contraída o de la condición del contrato bilateral"; lo cual en la práctica es lo común que realice.

Al respecto es importante mencionar a Federico de Castro⁶⁶ quien expresa su postura acorde a lo anterior al señalar que:

"Con el pacto de irrevocabilidad, la causa del poder concedido deja de ser la confianza del representante en el representado. Cambian los papeles en relación jurídica. La entrega del poder se hace ahora en favor del llamado representante o mandatario (o de quien este, a su vez, sea representante). El representante no es colaborador que ha de seguir las instrucciones del representado; por la cláusula de irrevocabilidad, el llamado representado enajena facultades propias, las entrega y las deja en poder del llamado representante.

Esta enajenación de facultades podrá denominarse apoderamiento; pero no es ya <poder representativo> sino <ex altera causa>.

⁶⁵ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.* p. 282.

⁶⁶ Federico De Castro y Bravo. *Temas de Derecho Civil*. Editorial Rivadeneira, S.A. Madrid, España. 1976. p. 113.

Dicha enajenación cabe que sea el modo de dar una garantía a los acreedores, en caso de iliquidez del deudor, como contraprestación de concederle una moratoria, de no embargarle o no pedir su declaración de quiebra (S. 22 de mayo de 1942), o bien sirva para asegurarse de una buena administración de los bienes del deudor, en beneficio de acreedores de diversos tipos, que en compensación de ello no exigen otra garantía más onerosa del cumplimiento de sus créditos (S. 1, diciembre, 1944): La validez entonces del pacto de irrevocabilidad será admisible, pero no en cuanto unido a un mandato o representación, sino a un contrato de otra naturaleza*.

En el caso de que el mandato convenido como irrevocable no se respetara por una declaración unilateral posterior del mandante, esta no produciría ningún efecto, toda vez que estaría afectada de nulidad absoluta por tener un fin ilícito, es decir, contravendría lo dispuesto por el artículo 2596 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

En la práctica notarial de manera paralela a la inclusión de la cláusula de irrevocabilidad en el mandato, se acompaña la renuncia permitida por la ley por parte del mandante de ejercer su Derecho consignado por el artículo 2569 del Código Civil en cita, de exigir al mandatario que le rinda cuentas exactas del negocio encomendado, toda vez que este se entiende que es en provecho del propio mandatario y no del mandante.

II.V.- Terminación del contrato de Mandato.

La última cuestión con respecto al mandato es su terminación, la cual en nuestro Derecho conforme al tenor de los artículos 2595 y 2599 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se origina por alguna de las siguientes causas:

- A) Revocación.
- B) Renuncia del mandatario.
- C) Muerte.
- D) Interdicción.
- E) Ausencia del mandante o del mandatario.
- F) Vencimiento del plazo.
- G) Conclusión del negocio para el cual fue conferido.
- H) Nombramiento de nuevo mandatario para el mismo asunto.

Cabe decir, que únicamente concluye la encomienda del acto, pero los derechos y obligaciones para el mandante, el mandatario y el tercero, originadas por la ejecución de este subsisten sin destruirse de manera retroactiva.

A) La revocación es la primera de las formas de terminación del mandato la cual es un acto entre vivos fundamentada por el artículo 2595 fracción I del Código citado, misma que conforme al numeral 2596 de dicho ordenamiento, se podrá hacer cuándo y cómo le parezca al mandante; como se denota es un caso de desistimiento unilateral del contrato que puede efectuarse de manera expresa, es decir, comunicándose directamente al mandatario o bien de manera tácita, entendiéndose por esto conforme al tenor del artículo 2599 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el hecho de que el mandante realice por sí mismo el acto jurídico encomendado, o que designe a un nuevo mandatario comunicando esto al anterior, ya que de no hacerlo así, el mandatario ignorante de la revocación efectuada en su contra, podría seguir ejecutando el mandato, pues conforme a Derecho tal revocación no le ha surtido efectos.

Para el caso de que dicho mandato se haya otorgado en un principio para contratar con determinado tercero, a este último también se le deberá de notificar la revocación, puesto que de no hacerse así, podría contratar ignorante de esto válidamente con el mandatario, quedando por lo tanto, el mandante obligado con aquél, conforme a lo dispuesto por los artículos 2597 y 2604 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Cuando haya sido un mandato general para contratar con cualquier persona, el mandante tiene que recoger el documento o documentos relativos al negocio encomendado, así como el documento justificativo de este al mandatario, pues de no hacerlo, igualmente quedará obligado con el tercero de buena fe que contrate con el mandatario al que le ha sido revocado el mandato, conforme al tenor del artículo 2598 del ordenamiento invocado, pues estaríamos ante el supuesto del mandato aparente.

Es por lo anterior, que podemos afirmar que el momento en que se perfecciona el contrato de mandato resulta importante para determinar si el mandante está constreñido a pagarle retribución o inclusive daños y perjuicios al mandatario; esto es así, en virtud de que el contrato por ser consensual se perfecciona hasta que el mandatario produce su aceptación en alguna de las maneras anteriormente señaladas, es decir, expresa o tácita, ya que si todavía no se ha manifestado el consentimiento por parte del mandatario, carece de existencia dicho contrato por faltar tal elemento.

Pero en caso contrario, es decir en el supuesto de que ya haya habido aceptación, el propio contrato surtirá plenos efectos legales entre las partes con sus consecuentes derechos y obligaciones.

En el apartado anterior de este capítulo ⁶⁷ se habló de la revocabilidad e irrevocabilidad del mandato quedando por señalar en el presente apartado, únicamente que en los casos en que esto proceda

⁶⁷ Véase página 100, inciso "V". de este trabajo de investigación.

conforme a Derecho, el mandante debe de tener cuidado de cumplir en su conducta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2597 y 2598 del Código Civil Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, a efecto de que dicha revocación surta plenos efectos legales frente a terceros, es decir, notificando esta situación a estos cuando se haya celebrado el mandato para contratar con determinadas personas, y/o recogiendo los documentos justificativos base del mandato a efecto de no estar ante el supuesto de una representación aparente.

En la escritura correspondiente al otorgamiento del mandato irrevocable se suele encontrar de manera sustancial encontrar en la práctica notarial la siguiente redacción en alguna de las tres primeras cláusulas:

“El presente poder se otorga con el carácter de irrevocable, toda vez que constituye un medio para garantizar una obligación contraída con anterioridad atento a lo dispuesto por el artículo dos mil quinientos noventa y seis del Código Civil para el Distrito Federal, la poderdante con base a en lo anterior, releva expresamente al apoderado de rendirle cuentas por la ejecución o cumplimiento del poder”.

Lo anterior resulta ser insuficiente conforme al criterio del Poder Judicial Federal que en los últimos años ha sustentado que resulta práctico que el Notario relacione a que obligación se refiere y qué la originó, a efecto de evitar posibles disputas judiciales por incumplimiento o retractación del mandante conforme el tenor de las siguientes ejecutorias:

“MANDATO. SU IRREVOCABILIDAD DEPENDE DE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO O CONVENIO DEL QUE SE DICE FORMO PARTE SU OTORGAMIENTO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). La irrevocabilidad de un mandato depende de que se surta el supuesto que establece el artículo 2529 del Código Civil del Estado de Veracruz, esto es, cuando su otorgamiento se hubiere estipulado como parte

de un contrato o convenio para cuya realización sea necesaria la subsistencia del mandato; lo anterior implica que las partes deben acreditar la existencia del acto jurídico relacionado, **no bastando para ello la manifestación inserta en el mandato de que este se otorgó "en virtud de un compromiso contraído con anterioridad", ya que este debe probarse** en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Octava Epoca; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: XV - II Febrero; Tesis: VII. 2o. C. 53 C; Página: 404; SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEPTIMO CIRCUITO; Amparo directo 784/94. Antonio Chein Achirica. 27 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Héctor Soto Gallardo. Secretaria: María Concepción Morán Herrera".

***MANDATO. PACTO DE IRREVOCABILIDAD.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 2518 del Código Civil del Estado de Jalisco, el mandato puede ser irrevocable cuando se confiere como una condición puesta en un contrato bilateral, por ejemplo, cuando el vendedor de una fábrica confiere contrato irrevocable al comprador para que este solicite y tramite ante las autoridades correspondientes, el cambio de determinada concesión; o bien como un medio para cumplir con una obligación contraída, tal sería el caso de que el deudor alimentista confiera poder irrevocable a su acreedor, para que este cobre otros créditos en favor de aquél, para en esta forma cubrir la deuda alimenticia; en ambas hipótesis se trata siempre de un mandato indivisible ligado a un determinado contrato o a una determinada relación jurídica y fuera de estos dos casos de excepción enunciados por el legislador en forma limitativa, no es posible convenir que el mandato sea irrevocable, sino también irrenunciable, porque la renuncia o la revocación en esos casos concretos, implicaría la modificación o la extinción por voluntad unilateral de una de las partes, bien sea de la obligación a cuyo cumplimiento sirve de medio el mandato en cuestión, o bien el contrato bilateral, en el que dicho mandato figuró como condición.

Octava Epoca; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: XIV - Diciembre; Tesis: III. 1o. C. 335 C; Página: 405; PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO; Amparo directo 834/93. Fidel Valdés y Jara. 13 de enero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Alicia Marcelina Sánchez Rodelas*.

B) Renuncia del mandatario.

La renuncia del mandato por parte del mandatario es la segunda forma de terminación del contrato originada por un desistimiento unilateral que pone término a la vigencia de este, pese a que el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal no abunda en este supuesto; al respecto por analogía diversos autores aplican las reglas de la revocación para dicho contrato, en el sentido de que esta deberá de ser notificada al mandante, para que tome las medidas necesarias de manera oportuna en relación al negocio encomendado y no se le cause ningún daño o perjuicio, que repercutiría en la absorción de estos por parte del mandatario.

Sólo en los casos de que el mandato se haya otorgado como irrevocable también le es irrenunciable al mandatario, por entenderse que el cumplimiento del mismo es en beneficio de los intereses del mandante; al contrario cuando dicha cláusula de irrevocabilidad es en beneficio del mandatario, la omisión del cumplimiento del mismo no le crea responsabilidad a este.

C) Muerte de alguna de las partes.

Un contrato de fiducia intuitu personae como lo es el mandato, se celebra a consecuencia de la calidad recíproca que se tienen entre sí el mandatario y el mandante; en tal virtud, la muerte de alguno de ellos es una causa lógica de terminación del contrato. Tal motivo de terminación se encuentra contemplada por el artículo 2595 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y pese a lo anterior, el contrato continuará para el **mandatario sustituto** si lo obtuvo a

consecuencia de que se lo haya delegado en vida el primer mandatario, con consentimiento expreso del mandante conforme al artículo 2574 del Código Civil citado.

En caso de muerte del mandante, el mandatario seguirá en el encargo conforme al artículo 2600 de dicho ordenamiento legal, en lo que se refiere a actos de conservación y administración, siempre y cuando se trate de evitar algún perjuicio a los bienes y derechos que le fueron encomendados, salvo lo relacionado con enajenaciones, hasta que entre en la administración de estos la sucesión del *de cuius*.

En nuestro país existen **dos excepciones** a la terminación del **mandato representativo** con motivo de la muerte del mandante, las cuales están previstas en el artículo 2477 del Código Civil para el Estado de Querétaro, que dispone que si se pacto cláusula de irrevocabilidad, el mandato subsistirá pese a la muerte del mandante; la otra excepción la constituye el artículo 35 de la Ley general de Títulos y Operaciones de Crédito, que dispone que el endoso en procuración no termina con la muerte del endosante. Todo lo anteriormente vertido, se corrobora con lo señalado por el Poder Judicial Federal en la siguiente ejecutoria

"MANDATO. TERMINA POR LA MUERTE DEL MANDANTE EN CUANTO A ACTOS DE DOMINIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Si bien es cierto que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio de que en caso de muerte del poderdante, el mandato no puede terminar, sino hasta que la sucesión tenga la representación legal del *de cuius*; sin embargo también lo es que el artículo 2252, del Código Civil del Estado de Puebla anterior al vigente, establece: "Aunque el mandato termina por muerte del mandante, debe el mandatario continuar con la administración, entre tanto los herederos proveen por sí mismos a los negocios..."; por lo que aún estimando que la tesis referida pudiera establecer que el mandato continúa rigiendo en toda su extensión, y en caso de la muerte del mandante, la misma sólo regiría ante la falta, omisión u obscuridad de un precepto de la ley, pero si el Código Civil del Estado de

Puebla anterior al vigente, reglamenta que el mandato a la muerte del poderdante sólo puede ser ejercitado por el mandatario con respecto a los actos de administración y conservación de los bienes, pero no en uno traslativo de dominio, este no puede afectarse después de acaecida la muerte del mandante.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: XIV - Julio; Página: 661; SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO; Amparo directo 159/88. Beatriz Báez Lozada y Carmen Lozada viuda de Báez. 30 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Guillermo Báez Pérez”.

D) Interdicción del mandante o del mandatario

La **interdicción** surte efectos jurídicos cuando una persona mayor de edad ha sido declarada judicialmente en dicho estado, viéndose privada en consecuencia de su capacidad de disposición y administración con respecto a sus bienes por encontrarse en alguno de los supuestos consagrados en el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, siendo su tutor designado judicialmente, y quien se hará cargo de los negocios de este. Resulta pues una situación análoga a la muerte de alguna de las partes, por lo que, igualmente, en el caso de que el mandante sea el declarado en estado de interdicción, el mandatario debe seguir realizando los actos tendientes a la conservación y administración de los actos jurídicos encomendados con anterioridad por el ahora incapaz.

E) Ausencia del mandante

Este quinto caso de terminación repercute sobre el mandatario en el sentido de que continuará, conforme a los artículos 648 y 670 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en el cumplimiento de su encargo, el cual al tenor del artículo 670 de dicho Código, tendrá la obligación de garantizar su encargo si así se lo exigiese alguna de las personas legalmente facultadas para pedir la declaración de ausencia y, conforme al artículo 672 de tal

Ordenamiento legal hasta que el juez del conocimiento ordene la entrega definitiva de la posesión de los bienes.

F) El vencimiento del plazo.

El plazo del contrato puede ser estipulado de común acuerdo entre las partes o que la propia ley señale algún término para su subsistencia; el primer caso resulta ser lo más común, mismo que en la práctica se ha estipulado como indefinido en cuanto a su duración. Por lo que respecta al segundo supuesto, en algunas entidades federativas como Michoacán, la ley señala un término máximo de tres años de duración.

G) Conclusión del negocio para el cual fue conferido.

Este supuesto se actualiza cuando las partes han dado total cumplimiento a las obligaciones que contrajeron cada una con motivo de la celebración del contrato, es decir, agotan de manera natural el mandato.

H) Nombramiento de nuevo mandatario para el mismo asunto.

Esta es una forma de terminación contemplada en el artículo 2599 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, la cual opera por virtud de una declaración unilateral de la voluntad por parte del mandante que se da de manera tácita, por el simple hecho de constituir un nuevo mandatario para el mismo asunto.

II.VI.- La incapacidad para comprar en razón a la persona en algunos sistemas jurídicos

Portugal.

Este país como quedo asentado en el primer capítulo de esta tesis, influyó de manera mediata y directa sobre los abrogados Códigos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 y de 1884, ya que estos últimos sustentaron en su redacción y contenido las disposiciones del primero, lo cual con posterioridad fue retomado substancialmente por el vigente Código Civil para el Distrito Federal en Materia común y para toda la República en Materia Federal. En el ordenamiento legal vigente a contrario de lo que se disponía en el siglo pasado en el abrogado Código Civil portugués de 1867, no existe una prohibición expresa sobre el llamado **auto contrato** puesto que en la actualidad la mayoría de las legislaciones establecen la libertad que tienen las partes para obligarse a lo que deseen, lo cual es permitido por dicho país al establecer el artículo 1967 de dicho ordenamiento la denominada libertad contractual, misma que en el pasado Código de 1867 se encontraba contenida en el artículo 672; estos preceptos legales relacionados son similares entre si, por las razones apuntadas en el primer capítulo de esta tesis ⁶⁸.

Los artículos antes señalados influyeron parcialmente en la formulación de nuestro vigente artículo 1839 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia común y para toda la República en Materia Federal, mismo que no obstante retomar su raíz de los códigos mexicanos del siglo pasado y estos a su vez del elaborado en Portugal, es más limitado en cuanto a su alcance.

Respecto al país que nos ocupa la libertad contractual se encuentra dentro de los siguientes parámetros:

⁶⁸ Al respecto véase pagina 8 de este trabajo de investigación.

A) Los contratantes tienen la facultad y libertad de fijar el clausulado de los contratos, siempre y cuando no se violente el contenido de las disposiciones legales, así como celebrar diferentes actos jurídicos a los previstos en el Código o incluir en estos las cláusulas que las propias partes aprueben.

B) Las partes pueden reunir en el mismo contrato reglas de dos o más negocios, total o parcialmente regulados en la ley.

Italia.

A priori parece que en este país las partes pueden establecer las modalidades que deseen en los actos jurídicos que celebren, ya que el artículo 1353 del Código Civil italiano señala que éstas pueden subordinar la eficacia de un contrato como ellos deseen, siempre y cuando no atenten las disposiciones de carácter prohibitivo. Por ello el artículo 1395 de dicho Código resulta ser trascendental en cuanto a disponer que se prohíbe de manera general la realización del llamado <autocontrato> o <contrato consigo mismo>".

Al respecto Ramón Sánchez Medal ⁶⁹ señala que en el caso de Italia solamente se admiten dos excepciones las cuales son:

a) Cuando en el mandato, el mandante le ha encomendado al mandatario todos los elementos que al efecto debe de contener el contrato de compraventa;

b) Cuando el mandatario ha sido expresamente facultado para celebrar dicho <auto contrato>.

La ratio legis contenida en el tenor de este artículo según Ramón Sánchez Medal ⁷⁰ consiste en que:

⁶⁹ Sánchez Medal, Ramón. *Op. Cit.* p. 31 y 32.

⁷⁰ *Ibidem.*

"Puede considerarse que estas dos excepciones son admisibles también en nuestro Derecho aún a propósito de la misma compraventa, y especialmente cuando se ha conferido un mandato irrevocable para que este se utilice como medio para que el mandante cumpla con la obligación contraída con el mandatario (2596-1°). En estos dos últimos casos de excepción, por el contrario, el artículo 1395 del Código Civil italiano establece la prohibición general del "contrato consigo mismo", si bien admite dos excepciones: cuando el representado ha concretado a su representante todos los elementos que debe de contener el contrato (sic); y cuando el representante ha sido autorizado expresamente por el representado para contratar con el mismo. En estos dos últimos casos de excepción, no existe ya la razón de aquella prohibición general, que no es otra que evitar el peligro de que el representante sacrifique en su propio beneficio los intereses de su representado".

España.

El artículo 1255 del Código Civil español indica que los contratantes pueden celebrar pactos, cláusulas y condiciones que estimen convenientes para sus intereses, siempre y cuando no sean contrarias a la moral, las leyes, ni al orden público; en consecuencia y pese a que el artículo 2096 prohíbe que el mandatario adquiera para sí los bienes de su mandante, la primera de las disposiciones relacionadas como regla general de todo acto jurídico lo permite, siempre y cuando sólo se afecten derechos subjetivos de los particulares y no los de la colectividad.

De los tres países Europeos antes señalados, se denota que la esencia fundamental del contrato de compraventa, es que a través de el las partes encuentren un medio idóneo para lograr sus fines, estableciéndose recíprocamente las modalidades que estimen pertinentes para ellas, procurando la no afectación de la colectividad, y en algunos países se permite el auto contrato y en otros no.

Argentina.

Por cuanto hace a este país, el Código Civil local contempla las llamadas **incapacidades de Derecho**, mismas que denotan un carácter especial sobre la incapacidad general ya que inciden de manera expresa sobre un sujeto cuyas calidades personales no lo hacen apto para celebrar un determinado acto jurídico.

Respecto al contrato de compraventa, el artículo 1361 de dicho ordenamiento prohíbe que el mandatario adquiera para sí o por interpósita persona, los bienes de cuya venta se encuentra encargado.

Para el caso de que se celebre una compraventa en violación a la anterior disposición normativa, dicho acto jurídico estaría afectado de nulidad absoluta, la cual conforme al artículo 1362 del ordenamiento en cuestión, puede ser solicitada por cualquier persona, salvo aquella a quien le sea aplicable la propia prohibición, en este caso el mandatario. Esta disposición es irrenunciable por parte del que pueda resultar perjudicado; al respecto Roque Fortunato Garrido y Jorge Alberto Zayo ⁷¹ señalan lo siguiente:

“La norma tiene su razón de ser en que la nulidad está decretada protegiendo los intereses de los terceros y no del incapaz de Derecho que, violando la prohibición legal ha celebrado en su favor el contrato de compraventa. Es evidente que el enunciado del artículo 1361 incluye, en todos sus supuestos, situaciones que no pueden ser consentidas ni siquiera por los evidentemente perjudicados, en pretensión improcedente de darle validez a la compraventa celebrada en contra de las expresas disposiciones del Código.

Estamos frente a la llamada incapacidad de Derecho, donde el incapaz lo es sólo para el

⁷¹ Fortunato Garrido, Roque y Jorge Alberto Zayo, Contratos Civiles y Comerciales. Parte especial. Reimpresión. Editorial Universidad. Buenos Aires Argentina. 1993. p. 70.

negocio específico de que se trate y que le ha sido prohibido, por cuanto él es perfectamente capaz desde el punto de vista genérico.

En consecuencia, la prohibición obedece a una normatividad que no permite en ningún supuesto que el acto quede convalidado por la expresa disposición del supuesto perjudicado”.

Como se ve esta disposición legal es substancialmente similar al artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el cual establece:

“Artículo 2280.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

I.- (...)

II.- Los mandatarios

III.- (...)

IV.- (...)

V.- (...)

VI.- (...).”

**III.- CONCEPTOS JURIDICOS PREVIOS A LA INCAPACIDAD PARA
COMPRAR EN RAZÓN A LA PERSONA DEL MANDATARIO.**

III.I.- El orden público.

El **orden público** es un aspecto dinámico contemplado de manera perenne por el Derecho, el cual se puede definir en breves términos como: la forma en que se regula la conducta de un pueblo, en un momento determinado; es decir, estamos ante un concepto cambiante acorde a la situación social por la que pasa una nación en una época concreta, de la que toma por ende su dinamismo.

Es incuestionable que cada época de la vida económica y social de todo Estado, trasciende sobre su población, ya que esta tiene intereses generales que deben de prevalecer sobre los particulares.

A consecuencia de lo anterior, tal y como lo señalan los Mazeaud ⁷², el Estado vislumbra el límite de su intervención en la elaboración y cumplimiento de los actos jurídicos y contratos restringiendo la autonomía privada de la voluntad, sobre los intereses de la colectividad, careciendo de importancia que aumenten las disposiciones restrictivas incidentes sobre el Derecho Contractual, puesto que no importan los intereses de particulares entre si, sino que es más importante dar prioridad al interés de la supervivencia y armonía del Estado, lo cual es jerárquicamente mayor que el interés particular.

Por regla general, toda disposición normativa contiene una porción de carácter prohibitivo, misma que no es producto del capricho del legislador, sino que busca salvaguardar las buenas costumbres y el llamado orden público, no siendo permisible la celebración de actos y/o cláusulas contrarias a esto.

Para algunos autores como Ramón Sánchez Medal ⁷³, o Efraín Moto Salazar ⁷⁴, interpretados a *contrario sensu*, el orden público se entiende como lo que es lícito. Al respecto el Licenciado Angel Caso ⁷⁵ señala lo siguiente:

⁷² Los Mazeaud, cit. pos. Sánchez Medal, Ramón. *Op. Cit.* p. 10.

⁷³ *Idem.* p. 25.

⁷⁴ Angel Caso, cit. pos. Moto Salazar, Efraín. *Elementos de Derecho*, 22a edición. Editorial Porrúa S.A. México 1977. p. 28.

⁷⁵ *Ibidem.*

"Es casi imposible dar una definición de lo que por orden público debe entenderse; sin embargo, podría decirse de él que consiste en un conjunto de reglas establecidas por el legislador para que la sociedad pueda vivir; nosotros decimos de él que es lo que interesa directamente a la sociedad e indirectamente a los particulares. También la concepción de buenas costumbres es muy abstracta e imprecisa, ya que las costumbres varían en el tiempo y en el espacio, siendo diversas en los países y aún dentro de un mismo país, y distintas las actuales a las que antes se tenían. Podríamos, sin embargo, decir de ellas que son las costumbres aceptadas por la generalidad del grupo social, en un momento y en un lugar dados".

Por ello resulta necesario apoyarse en el criterio judicial, el cual al final, en cualquier controversia decidirá lo conducente respecto a la definición de este concepto, el cual muchos refieren pero pocos lo explican; al respecto el Poder Judicial de la Federación ha sustentado diversas ejecutorias que de alguna manera nos dan un concepto de lo que debe de ser tomada para determinar el orden público de una disposición legal, así como la posible renunciabilidad de ellas.

Primeramente hay que tener en cuenta que el Derecho como creación humana puede ser interpretable tal y como la siguiente ejecutoria lo indica:

"LEYES DE ORDEN PÚBLICO, INTERPRETACIÓN DE LAS. El hecho de que un precepto sea de Derecho público y de naturaleza prohibitiva, no quiere decir que no sea interpretable, supuesto que tiene toda ley de la naturaleza que sea; un sentido que le imprime el legislador, la interpretación consistirá en escudriñar y determinar ese sentido, fundándose para ello en las reglas que gobiernan la palabra y el pensamiento, toda vez que la ley tiene un contenido sobre el que obliga a que la interpretación sea a un tiempo literal y lógica.

Quinta época; Instancia: Sala Auxiliar; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: CXI; Página: 1404; Amparo Civil directo 9213/43. Chanona Carlos. 26 de febrero de 1952. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente".

Como antes lo señalé, existen algunas tesis jurisprudenciales que se han referido al orden público; sin embargo, sólo he encontrado una que de manera expresa ha dado el concepto de orden público, misma que se refiere a la suspensión del acto de autoridad reclamado a través del juicio de Amparo, pero que en su sustancia igualmente es válido y aplicable a cualquier disposición normativa, por lo que a continuación con motivo de la relevancia que reviste, me permito transcribir:

“NOCIONES DE ORDEN PÚBLICO Y DE INTERÉS SOCIAL PARA LOS EFECTOS DE LA SUSPENSIÓN. De acuerdo con la fracción II del artículo 124 de la Ley de Amparo, que desarrolla los principios establecidos en el artículo 107, fracción X, de la Constitución Federal, la suspensión definitiva solicitada por la parte quejosa en un juicio de garantías sólo puede concederse cuando al hacerlo no se contravengan disposiciones de orden público ni se cause perjuicio al interés social. **El orden público y el interés social, como bien se sabe, no constituyen nociones que puedan configurarse a partir de la declaración formal contenida en la ley** en que se apoya el acto reclamado. Por el contrario, ha sido criterio constante de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que **corresponde al juez examinar la presencia de tales factores en cada caso concreto.** El orden público y el interés social se perfilan como **conceptos jurídicos indeterminados, de imposible definición, cuyo contenido sólo puede ser delineado por las circunstancias de modo, tiempo y lugar prevalecientes en el momento en que se realice la valoración.** En todo caso, para darles significado, el juzgador debe tener presentes las condiciones esenciales para el desarrollo armónico de una comunidad, es decir, las reglas mínimas de convivencia social, a modo de evitar que con

la suspensión se causen perjuicios mayores que los que se pretende evitar con esta institución, **en el entendido de que la decisión** a tomar en cada caso concreto **no puede descansar en** meras apreciaciones subjetivas del juzgador, sino en **elementos objetivos que traduzcan las preocupaciones fundamentales de una sociedad.**

Octava Época; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: IV Segunda Parte - 1; Página: 532; TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO; Amparo en revisión 1033/89. Minerales Submarinos Mexicanos, S.A. 8 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria Adriana Leticia Campuzano Gallegos”.

La anterior ejecutoria denota que el orden público tiene un dinamismo cambiante acorde a la época y la forma de pensar del grueso de la población, tal y como al principio del presente apartado lo señalé.

Por otro lado, el Poder Judicial Federal en un sinnúmero de Jurisprudencias ⁷⁶ ha emitido constantes elementos característicos para identificar a toda norma, que debe ser considerada de orden público. Elementos que al incidir en un precepto legal conllevan el impedimento de renunciabilidad de esta por parte de los particulares; tales elementos invariablemente son:

- 1) El hecho de que impliquen problemas de interés general; y
- 2) Que se refieran a intereses de tal manera importantes que con la concesión de su renuncia por parte de los particulares se pueda causar daño a la colectividad y no sólo a intereses particulares, pues ante todo se busca salvaguardar los intereses de la sociedad que en una jerarquización de estos, son mas amplios, importantes y prevalecen sobre los de los particulares.

⁷⁶ Jurisprudencias visibles en: Octava Epoca, instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: IV Primera Parte, Tesis: CLXXXIV /89, Página: 240 * Octava Epoca, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: XIV - Noviembre, Tesis: I. 4o. A. 89 K, Página: 536 * Quinta Epoca, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: X, Página: 94.

Lo ambiguo y complejo del concepto de orden público se debe a que su delimitación precisa del carácter **objetivo** e incide con la manera de ser de una sociedad en un determinado momento; también es variable por virtud de su dinamismo, con lo que en muchos casos se presta a confusiones, tan es así que existe una tesis jurisprudencial que al respecto dice que todas las leyes son de orden público, basándose para sustentar dicho criterio en el hecho de que el Estado tuvo alguna razón para crearla, ya que una característica de la norma jurídica es su generalidad, en protección de los intereses colectivos; al respecto me permito transcribirla:

“ORDEN PÚBLICO PARA LA SUSPENSIÓN. El criterio que informa el concepto de orden público para conceder la suspensión definitiva, **debe fundarse en los bienes de la colectividad tutelados por las leyes, y no en que las mismas son de orden público, ya que todas ellas lo son en alguna medida.**

Octava Epoca; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: VIII - Septiembre; Tesis: I. 2o. A. J/26; Página: 76; SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO; Recurso de inconformidad 2720/71. Reguladores y Controles Rayco, S. A. 18 de febrero de 1972. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Toral Moreno; Recurso de inconformidad 2782/88. Seguros Tepeyac, S. A. 1o. de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Cuauhtémoc Carlock Sánchez; Queja 222/89. Arturo Espinoza López y otros. 7 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Cuauhtémoc Carlock Sánchez; Recurso de inconformidad 532/90. Emma Toriz González. 4 de abril de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Cuauhtémoc Carlock Sánchez; Recurso de inconformidad 852/90. Elena Alvarado Ramírez. 9 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Cuauhtémoc Carlock Sánchez; NOTA: esta tesis también aparece publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 45, Septiembre de 1991, pág. 31*.

Es de hacer notar que el artículo 8° del Código Civil para el Distrito Federal en Materia común y para toda la República en Materia Federal señala que no se puede celebrar ningún acto jurídico en contra de las disposiciones prohibitivas o de interés público, pues estos serán nulos a menos que la ley disponga lo contrario. En cuanto a este último aspecto, el artículo 6° de tal ordenamiento señala como excepción que se pueden renunciar los derechos privados siempre y cuando no afecten al interés público o derechos de tercero, renuncia que conforme al artículo 7° del mismo ordenamiento deberá de realizarse de manera clara y precisa, que no deje lugar a dudas del Derecho renunciado.

La nulidad que emana a consecuencia de la renuncia de derechos subjetivos y posterior ejecución del acto contrariando a las normas anteriormente señaladas, debe de ser analizada de una manera objetiva previa a su sanción, expresando los razonamientos lógico - jurídicos por los que se le considera como realmente de orden público, pues en la interpretación de la norma jurídica se ha sostenido que la ley no puede determinar de manera constante e invariable los lineamientos a seguir respecto a la determinación de este orden público, el cual es dinámico conforme a la situación por la que atraviesa la sociedad en la que se aplicará la norma jurídica y al respecto se finaliza el presente apartado con el contenido de la siguiente tesis jurisprudencial:

“ORDEN PÚBLICO, LEYES DE. El **orden público** que tiene en cuenta la ley y la jurisprudencia, para establecer una norma sobre las nulidades radicales, no puede estar constituido por una suma de intereses meramente privados; para que el orden público esté interesado, es preciso que los intereses de que se trate, sean de tal manera importantes, que, no obstante el ningún perjuicio (sic) y aún la aquiescencia del interesado, el acto prohibido pueda causar un **daño a la colectividad, el Estado o a la Nación**”.

Quinta Epoca; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: XXXVII; Página: 1835; TOMO XXXVII, Pág. 1835. Amparo directo 2785/31, Sec. 2a.- Díaz Rubín Pedro y coagraviados.- 30 de marzo de 1933.- Unanimidad de 4 votos.

III.II.- El acto de voluntad.

El principio de la libertad contractual deviene históricamente de las bases que cimentaron al Código Civil Francés, motivado por el auge del liberalismo e individualismo económico del siglo pasado, que se basó en la teoría del contrato social de Rousseau y sus comentaristas, sustentada en la idea de enaltecer al individuo en virtud de su bondad como humano y a la vez detentador como ente supremo que es, de un libre arbitrio que lo conlleva a crear lo mas conveniente para si en los actos jurídicos que celebra con otros; lo anterior conforme al criterio de que todas las partes que intervienen en un acto jurídico son libres, al estar en un mismo plano de igualdad que los conlleva a determinar de manera justa y equilibrada, el alcance de los derechos y obligaciones a que se quieran obligar; con lo anterior se justificaba que en esa época se permitiera de una manera legal la existencia de excesos en base al poder de autodeterminación de los sujetos.

En nuestro Código dicho principio subsiste en materia contractual hasta la fecha, pero con limitaciones que en su origen no existían, las que pueden ser de carácter general por estar inspiradas en el orden público y en las buenas costumbres, en intereses político - electorales, así como en los de carácter particular relativo a cada contrato en concreto, pues es un interés del Estado el que los derechos de la colectividad, así como los requerimientos de la población para cubrir sus necesidades sociales, estén sobre el nacimiento y fijación de los individuales, por lo que este al legislar, establece prohibiciones que impiden la celebración y ejecución de actos jurídicos que contravengan los intereses de la sociedad.

La anterior idea se desprende de lo expuesto por Ramón Sánchez Medal quien señala lo siguiente:

"De acuerdo con el pensamiento de su comisión redactora y del Informe presidencial de la época en que se elaboró, nuestro vigente Código Civil de 1928, al reglamentar los contratos como las demás materias, introdujo diversas innovaciones y reformas "inspiradas en la idea capital de socializar, cuanto fuere posible, el Derecho Civil, preparando el camino para que se convierta en un Derecho privado Social", pero teniendo, sin embargo, como meta fundamental "armonizar los intereses individuales con los

sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que impera en el Código Civil de 1884"(sic) (Motivos, Colaboración y Concordancia del Nuevo Código Civil de 1928 por Ignacio García Téllez e informe del 1° de septiembre de 1928 por el Presidente Plutarco Elías Calles).

La doctrina orientadora de este libro sustituye el principio fundamental de la autonomía de la persona para obligarse y disponer de sus bienes como mejor le parezca por una norma menos metafísica e individualista, cual es la sujeción de la actividad humana a los imperativos ineludibles de interdependencia y solidaridad creados por la división del trabajo y la comunidad de necesidades" ⁷⁷.

Actualmente la autonomía de la voluntad en nuestro Derecho, está consagrada principalmente por los artículos 6°, 8°, 1832 y 1839 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal los cuales señalan lo siguiente:

"Artículo 6°.- La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla, sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.

...

Artículo 8°.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

...

Artículo 1832.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

...

⁷⁷ Sánchez Medel, Ramón. *Op. Cit.* p. 6.

Artículo 1839.- Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley*.

Como se desprende de la propia lectura de los artículos anteriores, las partes gozan de libertad contractual para celebrar o no el acto que los conlleva a la circulación de la riqueza privada, así como para escoger a la persona con quien desean contratar, en virtud de lo cual pueden obligarse en los términos que su capacidad personal se los permita, sin perder de vista la prudencia, con el único requisito de que los derechos y obligaciones que se pacten, no transgredan a los de la colectividad en la que viven, pues de ser así, el Derecho no reconocerá dicho vínculo jurídico, por estar viciado de nulidad absoluta al ser un acto jurídico ilícito en cuanto a su objeto, motivo o fin.

Al respecto Manuel Bejarano Sánchez ⁷⁸, señala que: "Las limitaciones que la Ley establece a la voluntad particular son cada día más numerosas por las necesidad de proteger los intereses colectivos contra la acción individual, al quedar demostrada con plena evidencia la inexactitud de las ideas individualistas y liberales, las cuales no aseguraron la justicia ni produjeron resultados equitativos, fundamentalmente porque los seres humanos no son iguales, ni económica ni socialmente, así como tampoco en inteligencia ni voluntad, de modo que la plena libertad de obrar habría de producir necesariamente el abuso del fuerte sobre el débil, pues <entre el fuerte y el débil, es la libertad la que mata> (Mario de la Cueva)".

Dichas normas prohibitivas contrarias al principio de la autonomía de la voluntad, protegen las diferencias que existen entre los contratantes, propiciando una regulación equitativa de sus intereses, mismos que en un Estado son muy numerosos, pues los individuos de una congregación humana sólo son

⁷⁸ Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles, 3a. edición. Editorial Harla S.A. de C.V. México D.F. 1994. p. 53.

iguales ante la ley, más no en lo intelectual, lo social, lo monetario, lo religioso, etcétera, y el Estado como encargado de que impere el Estado de Derecho, debe de velar por los intereses de todos y cada uno de los miembros de su comunidad. Para Manuel Bejarano Sánchez ⁷⁹, la autonomía de la voluntad se resume en una frase: "(...) lo que no esta prohibido está permitido".

Todo contrato es un instrumento de libertad de la iniciativa humana para el logro de sus satisfactores y fines legítimos en la diaria relación con los individuos que lo rodean; no nace de manera espontánea o caprichosa, pues la voluntad que ahí se contiene se subordina a la función, causa y fin que se persigue, la cual surge desde la idea de querer o no celebrar el acto, y se agota con la materialización de este.

⁷⁹ Idem, 54.

III.III.- Hechos y Actos Jurídicos.

Toda vida humana esta conformada por una serie de acontecimientos que le trascienden de una u otra forma, los cuales se le ligan intimamente a su calidad como persona; estos hechos antes señalados acontecen en la vida diaria del individuo dentro de la colectividad, de los cuales unos pueden carecer de importancia jurídica y ser denominados de manera doctrinal en el Derecho como "Hechos Simples", o por el contrario, en virtud de las circunstancias positivas o negativas en que se desarrollan, sean reconocidos por el Derecho, en cuyo caso se le denominará como "Hechos jurídicos".

Ahora bien, el nacimiento de dichos hechos puede depender de la voluntad del hombre, en cuyo caso serán de los conocidos doctrinariamente como "hecho del hombre" o "hechos jurídicos voluntarios"; también pueden depender de circunstancias de carácter natural ajenas a este, en cuya situación serán identificados en la doctrina como "hechos naturales" o "hechos no voluntarios", mismos que por producir consecuencias jurídicas, son recogidos por el Derecho para, en su caso, hacerlos fuente de obligaciones bajo la denominación general de hechos jurídicos.

Los llamados "hechos del hombre", es decir aquellos en que predomina la voluntad del hombre, se subdividen a su vez en dos clases:

- 1.- Intencionados, y
- 2.- No intencionados;

En los primeros el acto volitivo humano conlleva implícito el fin de crear, transmitir, modificar, o extinguir relaciones de Derecho, tomando consecuentemente el nombre de actos jurídicos. Por el contrario, los no intencionados se generan sin el propósito de engendrar alguna consecuencia por parte del hombre.

Planteado lo anterior, se precisa señalar que el acto jurídico para Julien Bonnecase, es "(...) una manifestación exterior de la voluntad unilateral o plurilateral, cuyo fin inmediato es engendrar, fundamentándose en una regla de Derecho, ya sea en provecho o en contra de una o varias personas, un estado, es decir, es decir una situación jurídica de carácter general y permanente, o bien, un caso limitado

de derecho que sirve para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones inherentes a una relación jurídica determinada⁸⁰.

El Código Civil clasifica a los actos jurídicos de la siguiente manera

A) Unilateral y Bilateral o sinalagmático

Conforme a lo dispuesto por el artículo 1835 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, es unilateral el acto jurídico cuando en su celebración sólo intervino una sola voluntad que queda obligada frente a otra, donde esta última no lo está por no requerirse su consentimiento.

El acto jurídico es bilateral o también conocido como sinalagmático, conforme a lo dispuesto por el artículo 1836 del ordenamiento legal mencionado, cuando las partes integrantes de este manifiestan de manera conjunta su voluntad, y por ese hecho quedan obligadas unas con las otras.

B) Onerosos y gratuitos.

Un acto jurídico es oneroso conforme a lo dispuesto por el artículo 1837 del Código Civil para el Distrito Federal, cuando las obligaciones emanadas de este consisten en la entrega de una prestación a cambio de una contraprestación, la que puede consistir en bienes o prestación de servicios, que conlleva a concluir que ambas partes tienen provechos y cargas recíprocos.

En cambio el acto jurídico es gratuito conforme a lo dispuesto por el artículo 1837 del citado ordenamiento legal interpretado a contrario sensu, cuando no se obliga a una de las partes a dar una

⁸⁰ El concepto del Acto Jurídico varía según el traductor de la obra de Julien Bonnecase, o inclusive, por quien lo cita en su propia obra; al respecto véase:

Julien Bonnecase cit pos. De Buen Lozano, Nestor. La decadencia del contrato, 2a. edición, Editorial Porrúa S.A. México. 1986. p. 151;

Bonnecase, Julien. Elementos de Derecho Civil. Tomo II. Traducción por el Lic. José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica, Jr. Puebla, Pue. México. 1945. p 223;

Bonnecase, Julien. Tratado Elemental de Derecho Civil. Traducción y Compilación Enrique Figueroa Alfonso. Ed. Harla. México 1993. p 764.

contraprestación a cambio de la prestación recibida, es decir, una de las partes es la única que obtiene el beneficio.

C) Entre vivos y Mortis causa.

Por regla general la mayoría de los actos se realizan entre vivos, pues sus efectos, es decir, los derechos y obligaciones que emanen para las partes, se producirán en vida de ellas, ya que las absorberán o disfrutarán de manera directa por medio de su ser y sus sentidos.

En cambio un acto jurídico *Mortis Causa*, es aquel que se celebra en vida de su autor, pero sus efectos y consecuencias de Derecho se van a producir cuando este haya fallecido, por lo que no los podrá resentir ya en su persona.

D) Conmutativo y aleatorio.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 1838 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el acto jurídico es conmutativo, cuando desde su creación se estipulan de manera concreta y cierta los beneficios y cargas para las partes, lo que conlleva a que desde ese momento se pueden determinar de manera completa el beneficio o pérdida obtenido con motivo del acto jurídico.

El acto es aleatorio cuando el beneficio y/o carga de este, se supedita a la realización de un acontecimiento incierto, que no permite vislumbrar de manera inmediata y clara cuáles serán los beneficios o pérdidas que se obtengan con motivo de la celebración del acto jurídico.

E) Momentáneos y de tracto sucesivo.

Los actos jurídicos son momentáneos cuando producen sus consecuencias jurídicas en el mismo instante en que se celebran.

Son de tracto sucesivo, aquellos actos en que los efectos jurídicos se producen en todo momento de ejecución de dicho acto.

Para el objetivo perseguido con el presente trabajo de investigación, considero que el acto jurídico más importante en el mundo del Derecho Privado es el contrato; la anterior afirmación deviene de que el propio Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, alude a la figura de los contratos, la enunciación legal de los elementos de existencia, salvo el de la solemnidad, que no en nuestro país no es parte integrante de ningún contrato, pero que si es aplicable a otros actos jurídicos ⁸¹; así mismo, el propio Código Civil hace referencia la Contrato al regular los elementos de validez de todos los actos jurídicos, aplicando por analogía los artículos 1794 y 1795 del Código en cita.

La técnica jurídica que todo jurista debe de tener, conlleva a la necesidad de determinar de una manera precisa y sistemática los elementos de los actos jurídicos que ante el se presentan, y en especial los del contrato, a efecto de evitar mediante la aplicación de sus conocimientos toda declaración de nulidad o inexistencia de estos en detrimento de los intereses que represente, así como las consecuencias que se generen en su celebración.

El acto Jurídico se encuentra conformado por diversos elementos; mismo que debe contener para ser considerado existente y válido. Dichos elementos se encuentran jerarquizados conforme a las consecuencias de Derecho en que desembocan para el caso de su omisión, los cuales se denominan elementos de existencia y elementos de validez.

⁸¹ Tal es el caso del matrimonio y del testamento considerados como actos solemnes.

A) Los elementos de existencia de los actos jurídicos son:

I. El consentimiento;

II. Un objeto posible hacia el cual se dirige esa voluntad; y ocasionalmente,

III. Solemnidad para exteriorizar la voluntad, en el caso de que el acto por su naturaleza o disposición de la ley así lo exija.

I) Iniciaremos el análisis con el primer elemento de existencia: el **consentimiento**.

Todo sujeto que intervenga en la celebración de un acto jurídico debe de vertir o exteriorizar su voluntad, en el sentido de desear celebrar este de una manera real, seria y precisa; en el caso de los actos jurídicos bilaterales o plurilaterales las partes deben de ponerse de acuerdo en la delimitación de sus derechos y obligaciones recíprocos, mediante la manifestación voluntaria y espontánea en alguna de las formas reconocidas por la ley, la cual puede ser tácita o expresa en lo que se refiere a su consentimiento.

El consentimiento es el principal elemento de existencia de todo acto, pues implica el interés indudable de disposición; resulta obvio que si este falta conlleva a que el acto no exista. Dicho consentimiento conlleva implícita el ánimo de disposición de las partes en lo que se refiere a la realización del acto, y en el caso de los actos jurídicos conocidos como contratos, conforme al artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se perfeccionan por mero efecto de la manifestación de este, salvo aquellos casos en que debe de revestir de alguna forma especial.

Por analogía las disposiciones antes transcritas conforme al tenor del artículo 1859 del Código en comento, también le son aplicables a todos los actos jurídicos en general, lo que conlleva a aseverar que de estos, los que se perfeccionan por mero efecto del consentimiento serán denominados actos jurídicos consensuales, y los que requieran para su existencia de la ejecución de alguna solemnidad se llamarán

solemnes. La manifestación exterior de la voluntad de toda parte actuante en un acto jurídico, a efecto de que produzca plenos efectos jurídicos, requiere, como lo señala Efraín Moto Salazar⁸² de lo siguiente:

- *a) Que se manifieste o exprese plenamente.

- b) Que la persona que la manifieste o exprese sea capaz de obligarse en Derecho.

- c) Que dicha voluntad responda, realmente, a la intención que se tuvo al ejecutar el acto*.

Por lo que menciona el autor citado en su inciso "a", estoy de acuerdo; pero no en la inclusión de lo señalado en los apartados "b" y "c", pues estos se refieren a dos diversos elementos de todo acto jurídico, a los que por sus efectos y consecuencias, la ley y la doctrina, los reputan como elementos de validez, pues el primero de ellos es más claramente conocido como capacidad de las partes y el segundo de ellos es conocido como ausencia de vicios en el consentimiento, y no se debieron de incluir en el análisis del elemento de existencia - Consentimiento -, pues se prestan a confusión, mismos que en un apartado más adelante se abordará.

El consentimiento en cualquier acto jurídico se puede manifestar en dos formas: expreso o tácito; es expreso cuando se produce mediante el uso de la palabra, de la escritura o la expresión de signos o señas que no se presten a duda. Al contrario es tácita cuando se desprende de la realización de actos u omisiones (en este caso el silencio si produce efectos jurídicos), por parte de alguna o algunas de las partes que conllevan a presumirla; tal es el caso por ejemplo de los supuestos de los artículos 2486 y 2547 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, cuyo tenor es el siguiente:

⁸² Moto Salazar, Efraín. Op. Cit. p. 27.

*Artículo 2486.- Si después de terminado el arrendamiento y su proroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio (...), se entenderá renovado el contrato por otro año.

...

Artículo 2547.- (...)

El mandato que implica el ejercicio de una profesión se presume aceptado cuando es conferido a personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión, por el sólo hecho de que no le rehusen dentro de los tres días siguientes(...)"

Es de hacer notar que el consentimiento por sí mismo no vale, sino que es forzoso que recaiga sobre la cosa objeto del acto jurídico, lo que será materia de estudio en el siguiente apartado. Además, debe señalarse que el consentimiento de las partes no surge de la nada, sino que se compone de diversas etapas que lo conforman: un punto inicial conocido como la oferta y el consecuente punto final conocido como la aceptación, que en su interior llevan implícitas una serie de diálogos y de tratos que conllevan a una voluntad común.

Al Derecho le es indiferente la serie de tratos previos a la manifestación común del consentimiento; estos empiezan a desentrañar una trascendencia jurídica a partir de que se han exteriorizado por las partes integrantes del acto, ya que antes de su formación nos encontramos ante la nada jurídica, salvo como excepción la de sostener en pie la propuesta u oferta. Por lo anterior es importante la determinación del momento en que el consentimiento se dio para que en conjunto con los otros elementos de existencia y de validez de los actos jurídicos se delimiten las consecuencias y alcances de este.

II) El segundo elemento de existencia de los actos jurídicos, es **el objeto**, que puede consistir conforme lo señala Manuel Bejarano Sánchez ⁸³, en lo siguiente:

⁸³ Bejarano Sánchez, Manuel. Op. Cit. p. 68.

"(...), los juristas indican tres acepciones para la palabra objeto:

- 1.- El objeto directo del contrato, que es el de crear o transferir derechos y obligaciones;
- 2.- el objeto indirecto del contrato, que es el objeto de las obligaciones engendradas por él, y que puede consistir en dar, hacer o no hacer;
- 3.- La cosa misma que se da".

A manera de aclaración, sigue refiriendo el mismo autor :

"Acepción correcta. La más correcta es la segunda, pues la primera es inútil e inexacta <todos los contratos tendrían el mismo objeto> y la tercera comprende sólo una especie e objeto: el de dar. Por tanto, el objeto de todo contrato es el objeto de la obligación creada por él. De ahí que el contrato tendrá tantos objetos, como obligaciones haya engendrado: cada obligación tiene su propio objeto, el cual consistirá en el contenido de la conducta del deudor, aquello a lo que se comprometió o que debe efectuar.

En resumen, hay obligaciones de dar (o prestaciones de cosa); hay obligaciones de hacer (o prestaciones de hecho) y hay obligaciones de no hacer (o abstenciones)"⁸⁴.

La posición legal en lo que este aspecto se refiere, queda delimitada por el artículo 1824 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, mismo que señala que:

"Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar.
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

⁸⁴ Ibidem.

Conforme a lo anterior, el objeto es un elemento contenido en todo acto jurídico que se manifiesta a través de la realización de un acto material, consistente en la entrega de una cosa o en la realización de un hecho. Cuando el elemento de existencia objeto no se encuentra contenido en el acto jurídico que se realiza, este no existe e igualmente nos encontramos ante la nada jurídica, por carecer dicho acto de materia, pues no conlleva la entrega de cosa o realización de hecho alguno.

Al tenor de lo dispuesto por el artículo 1859 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en el sentido de que las disposiciones relativas a los contratos también son aplicables a todo acto jurídico en general, por analogía y basándome para ello en el contenido del artículo 1792 de dicho ordenamiento legal, el objeto directo e inmediato de estos es crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, lo cual también está acorde con el concepto de Acto Jurídico antes transcrito de Bonnecase, pero como dice Ramón Sánchez Medal ⁸⁵, "(...) por una elipsis que viene desde el Código Napoleónico, se menciona como objeto de contrato lo que propiamente es el objeto de la obligación creada o transmitida por él. Este objeto indirecto o mediato del contrato, puede ser o la prestación de una cosa (2011) o la cosa misma (1824 - I): o bien, la prestación de un hecho (2027 y 2028) o el hecho mismo (1824 - II). A este particular resulta muy útil el empleo de la terminología de objeto - cosa o de objeto - hecho del contrato (...)".

En igual sentido se pronuncia Rafael Rojina Villegas ⁸⁶, al señalar que "(...) el objeto en el contrato no es la cosa o el hecho que son el objeto de la obligación, pero que como el contrato crea la obligación y esta tiene como objeto la cosa y el hecho la terminología jurídica por razones prácticas y de economía en el lenguaje ha confundido principalmente en los Códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato".

⁸⁵ Sánchez Medal, Ramón. *Op. Cit.* p. 34.

⁸⁶ Rafael Rojina Villegas cit pos. Muñoz Luis. *Op. Cit.* p. 187 y 188.

En conclusión el objeto mediato o indirecto del contrato puede consistir en una prestación de una cosa, de un hecho o de una abstención. Empleando la terminología propuesta para referirse al objeto por parte de Ramón Sánchez Medal, conforme a lo dispuesto por el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, la cosa objeto o también llamada objeto - cosa del contrato debe ⁸⁷: **1° Existir en la naturaleza.**

2° Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

3° Estar en el comercio.

Pasemos pues al estudio de las características que debe de conllevar la cosa - objeto del acto jurídico.

1° Existir en la naturaleza.

Este es un punto medular sobre la cosa objeto del acto puesto que conforme al artículo 2021 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, si esta no existe, o pereció antes de la celebración del acto, se extravió o quedó fuera del comercio, no habría el elemento de existencia objeto que todo acto jurídico debe de contener, pues de saberlo por parte de la interesada ya no desearía celebrar este, pues no estaría en aptitud material de recibir la prestación convenida.

Como excepción a esta regla, se encuentra la disposición de naturaleza condicional contenida en el artículo 1826 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el cual señala que se puede contratar sobre cosas o hechos futuros, en lo referente a su posterior existencia o ingreso al patrimonio del obligado, salvo como lo prevé también el artículo 2950 fracción III del Código en cita, cuando se trate de una sucesión futura, pese a que la persona que pretende heredar manifieste su consentimiento, y también lo referente a que no se pueden donar los bienes futuros que tendrá una persona, conforme al artículo 2333 de dicho ordenamiento legal.

⁸⁷ Entiéndase también aplicable la disposición referida a cualquier acto jurídico en general en virtud de la analogía permitida por el artículo 1859 de dicho Código.

2° Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

La cosa objeto del contrato precisa ser determinada al momento de celebrar este, individualizándolo de una manera cualitativa y concreta. Por otro lado la cosa que al momento de celebrar el contrato no se pueda determinar, precisa entonces, ser determinable al futuro en sus elementos cualitativos, como lo pueden ser su especie, cantidad o contenido de las prestaciones debidas, es decir que se pueda pesar, medir o contar; la técnica jurídica con que se redactó el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, dejó a un lado lo relativo a la determinación del género de la cosa.

3° **Estar en el comercio**, es decir, que sea susceptible de reducirse a propiedad particular o de transmitirse de un patrimonio a otro en virtud de no contar con las características de inalienabilidad ⁸⁸ e imprescriptibilidad, así como independientemente de su carácter negativo o positivo el hecho de que sea lícito ⁸⁹, característica esta última que se analizará más adelante por tratarse de cuestiones de nulidad absoluta y no de inexistencia.

Igualmente la cosa objeto del contrato debe ser posible ⁹⁰, entendiéndose por esto lo que ya existe o va a existir en virtud de su compatibilidad con las leyes de la naturaleza, y sobre lo cual no existe disposición normativa que prohíba o se oponga a su existencia, conforme a lo dispuesto a contrario sensu por el artículo 1828 del ordenamiento legal invocado.

III) La **Solemnidad** con que se debe exteriorizar la voluntad, en el caso de que el acto jurídico por su naturaleza o disposición de la ley así lo exija, es el tercer y último elemento que se requiere para su existencia. Dicho requisito no se encuentra previsto dentro del artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en virtud de que dicho numeral va

⁸⁸ Situación que sucede por ejemplo en el caso del patrimonio de familia.

⁸⁹ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Artículo 1827, fracción II

⁹⁰ *Idem*. Artículo 1827.

dirigido directamente a la regulación de los contratos en general, y en nuestro país no existe ningún contrato que sea solemne; es por lo anterior que es importante complementar en este trabajo, al mencionado elemento de existencia, al referimos a los actos jurídicos en general, aunque la propia ley sea omisa al respecto, puesto que el artículo 1859 del Código en cita nos reenvía para interpretación por analogía al primero de los numerales señalados, mismo que omite mencionar a dicho elemento.

En México los únicos actos jurídicos solemnes que existen, son el matrimonio y el testamento.

A) El matrimonio por su importancia social impone la necesidad de que su exteriorización se dé a la sociedad mediante un determinado rito como base de su existencia. Es la verdadera solemnidad en la exteriorización del acto, lo que conlleva a la existencia total de este.

Si el matrimonio Civil, no se realizara ante la presencia del funcionario investido por el Estado para tal efecto (Juez del Registro Civil), dicho acto sería inexistente, por no haberse celebrado en su creación con el "rito" exigido por la propia Ley.

B) Lo mismo sucede para el testamento en sus modalidades de público abierto, público cerrado o simplificado, que requieren de la intervención forzosa para su existencia de que un Notario Público dé fe de la celebración del acto.

Nótese que el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, sólo exige la presencia del funcionario público investido de facultades para unir en matrimonio Civil, y no es necesario, como mucha gente lo confunde de manera errónea, que pronuncie ciertas palabras o fórmulas, las cuales en algunos casos son dichas por estos con el único fin de dar mayor emotividad al acto, como lo es la lectura de la epístola de Melchor Ocampo. La única referencia sobre la solemnidad a que hace referencia el ordenamiento citado en su capítulo dedicado a la reglamentación de la inexistencia y de la nulidad, se encuentra prevista en el artículo 2228, que en su interpretación nos

trasciende a que la falta de esto, conlleva a la inexistencia del acto mismo. La solemnidad es pues la substancia del acto, pues éste está constreñido a contenerla en su interior para su existencia.

La inexistencia.

La sanción legal para aquel acto que carezca de alguno de los tres elementos antes mencionados: objeto, consentimiento o solemnidad, con las características antes apuntadas a cada uno, produce la inexistencia del acto, es decir, este nunca nació a la vida jurídica, por lo que, en consecuencia, no produce ningún efecto legal de los esperados por las partes. Lo anterior se encuentra contenido en el artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el cual establece que tampoco es susceptible de valer en algún momento por medio de confirmación o por prescripción, por lo que la declaración de inexistencia de dicho acto podrá ser reclamada por cualquier interesado en ello.

B) Los elementos de validez de los actos jurídicos, conllevan a estos a que surjan a la vida jurídica con efectos de Derecho plenos, ya que no basta el hecho de que ya sean existentes al contener de manera completa todos los elementos de existencia, conforme al artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, pues deben de reunir además, para ser válidos ante el Derecho y no ser en consecuencia anulables, lo siguiente:

- I. **La forma en lo relativo a la exteriorización de la voluntad;**
- II. **Ausencia de vicios de la voluntad,**
- III. **Licitud en el objeto, fin o motivo del acto;**
- IV. **Capacidad de las partes**

I. Iniciaremos el análisis con el primer elemento de validez: **la forma.**

Como lo he señalado al principio de este apartado, todo acto jurídico consiste en una manifestación exterior de la voluntad, que busca trascender en el campo del Derecho mediante la producción de ciertas consecuencias jurídicas propias al acto de que se trate; este una vez exteriorizado,

precisa la necesidad de ser apreciado por los demás, pese a que sea el mas simple de los actos como lo es el acto jurídico unilateral, toda vez que si no lo fuera así, no sería regulado por el Derecho.

El acto jurídico requiere por lo anterior ser distinguido por los sentidos del hombre, con lo que de una manera válida se puede aseverar que no existe ningún acto jurídico que carezca de forma; esta se debe de entender como la apariencia exterior del acto jurídico que le permitirá ser reconocido en la vida de relación.

No obstante lo anterior, aplicando por analogía lo dispuesto por los artículos 1795 fracción II y 1796 en relación con el 1859 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal relativo al consensualismo en general de los actos jurídicos, en la práctica la forma recae mas en el ámbito del Derecho adjetivo que dentro del Derecho sustantivo, toda vez que la forma es un medio de prueba de la celebración de estos, en la que se contienen los elementos sensibles extrínsecos para demostrar la validez de ellos, supeditando la voluntad de las partes a que el acto sea captado por alguno de los sentidos del hombre.

La libertad de formalismos es un logro de la evolución del Derecho en la mayoría de las legislaciones, pero en la nuestra, y pese a disposición expresa en contrario⁹¹, se vislumbra ligeramente un regreso hacia el formalismo.

Con respecto a la denominación "forma", esta se presta a confusión en cuanto a su alcance y significado, pues aunque en la mayoría de los casos para los tratadistas es un elemento inherente a todo acto jurídico en cuanto a su existencia y no afectación de nulidad relativa del acto; para otros es un mero

⁹¹ Artículo 1832 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal: "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

medio de prueba en el caso de que se suscite una controversia, misma que dependiendo de que cubra este requisito legal o no, se defenderá o atacará en base a los intereses que se representen.

Bernardo Pérez Fernández Del Castillo ⁹², en relación a esto señala que:

"Hay autores como Manuel Albadalejo que consideran a la forma como un elemento exterior y accidental al acto jurídico. El mencionado autor expresa que <La forma no es elemento más del negocio (como lo son las declaración de voluntad u otros actos), sino que es la vestidura exterior de estos elementos, o los ritos o solemnidades que se han de observar para darles vida>. Opinión que no comparto (...). Considero que no hay acto jurídico sin forma, elemento constitutivo tanto del acto jurídico como del contrato".

Igualmente al respecto Manuel Bejarano Sánchez ⁹³, al analizar el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, concluye que:

"Dicho Código consagra un régimen equilibrado entre el consensualismo y el formalismo, exigiendo la forma sólo como un medio de prueba del acto, la cual, por otra parte, no es imprescindible si por otros elementos de convicción se puede demostrar su celebración; en efecto, el contrato celebrado sin la forma legal, será válido no obstante, si puede probarse su celebración, porque conste la voluntad de las partes de modo "fehaciente" o de manera "indubitable". dicha celebración puede acreditarse: por otros documentos aún siendo diferentes de los exigidos por la Ley, o, tácitamente, por el hecho del cumplimiento voluntario del contrato, el cual implica una confirmación del acto".

Es de hacer notar que "formalismo" no es lo mismo que "solemnidad", que en algunas ocasiones se han entendido como sinónimos, pues este último es un elemento de existencia de aquellos actos

⁹² Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.* p. 66.

⁹³ Bejarano Sánchez, Manuel. *Op. Cit.* p. 90.

jurídicos denominados solemnes y su falta conlleva a una inexistencia, lo cual quedo anteriormente planteado.

No obstante la consagración del consensualismo⁹⁴ por parte del Derecho, en determinados actos se exige que su elaboración se dé en una forma determinada, a efecto de brindar seguridad jurídica a las partes en relación a los bienes objeto del acto, con lo cual se previenen posibles disputas y controversias.

Por ello todo acto jurídico debe de tomar en su exteriorización una forma que sea detectada por los sentidos, lo que en estricto sentido permite aducir que todos ellos son formales; y sólo en el caso de que estemos ante la presencia de alguno de los denominados de forma tasada, sobre el cual la ley señale la adopción de una forma, hay que tomarla; en cambio en los de forma libre, es decir, aquellos donde la ley otorga libertad a la manera de exteriorizar hacia los sentidos el contenido del acto, se debe de adoptar aquella con la que las partes se sientan más seguras, pues hay que recordar que el exceso de forma del acto no trae ninguna consecuencia jurídica, y si en cambio, puede evitar alguna duda o controversia entre las partes, respecto al contenido de lo pactado.

Hay que recordar que la forma es la única manera de probar de manera exitosa y sencilla, el nacimiento y vigencia de una relación jurídica. La autonomía de la voluntad contenida en cada acto jurídico no lograría en muchas ocasiones sus fines buscados al momento de su creación, si quien la hiciera no cuidare por descuido o por ignorancia el uso de la adecuada exteriorización hacia el destinatario de la misma, pues al carecer de la forma que era precisa adoptarse, nos encontraremos ante una exteriorización de la voluntad que se caracterizará por su falta de precisión en cuanto al contenido de la propia declaración, y por lo tanto será una simple manifestación de voluntad vaga e imprecisa en su contenido.

⁹⁴ El consensualismo se encuentra contenido por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y tiene como finalidad evitar la intervención de funcionarios públicos y privados (Notarios Públicos), los cuales gravan la economía de las partes con sus honorarios, lo cual obstaculiza la expedites para la celebración del acto, en virtud de que en numerosas ocasiones no se cuenta con la liquidez suficiente para su pago.

Este elemento de validez al ser exigido por la legislación tiene el objeto de que las partes tomen en consideración la seriedad y alcance del acto que se esta celebrando, eviten la obscuridad del contenido de las declaraciones de voluntad, y en aquellos casos de controversia, sirva como prueba.

Lo anterior facilita el cumplimiento de la obligación y, en ciertos actos, principalmente los de naturaleza mercantil, el uso de la forma les atribuye la incorporación de derechos y obligaciones que permite el tráfico de estos llamados títulos - valores ⁹⁵.

En nuestro Derecho, son aceptadas y reconocidas tres especies de forma:

- 1°.- **Verbal** conocida también como oral;
- 2°.- La basada en **señas o signos**, y
- 3°.- La **escrita**, siendo esta la que ofrece mayor seguridad jurídica a las partes.

Cabe decir, que ninguna de las anteriores formas es permanente, pues en la mayoría de los casos se pueden llegar a extinguir con totalidad; por ejemplo en la forma verbal u oral así como en la basada en señas o signos que son las más simples y fáciles de crear, no dejan constancia para el futuro, a menos que se graben en una cinta de audio o video, respectivamente ⁹⁶, la cual en el futuro se puede extraviar, alterar con mayor facilidad o destruir, acarreado con la pérdida de constancia del acto jurídico celebrado, sólo una conciencia de quienes la escucharon como un mero recuerdo.

Por ello, la mejor forma es la escrita, pues se facilita con mayor objetividad su apreciación en cuanto a su certeza y reconocibilidad por la mayoría de los sentidos del hombre. El elemento forma referido a la escritura, es una manifestación corporal del acto volitivo, recogida por el Derecho al contener una actuación o usanza humana referida a un integrante de la sociedad en que vive.

⁹⁵ Como ejemplo de un título valor, tenemos la carta de porte derivada del contrato de transporte.

⁹⁶ Tenemos como ejemplo de esto a los comerciales que día a día son reproducidos en la radio y la televisión.

Conforme a nuestro Derecho vigente, la ausencia de forma del acto jurídico sólo da origen a la nulidad relativa de este, nulidad que se puede extinguir al ser confirmado dicho acto al hacerse en la forma omitida, y en el caso de que este no se confirme mediante el otorgamiento de la forma prescrita por la ley, por propia voluntad de la parte obligada a ello, la otra parte puede ejercitar la acción pro - forma, siempre y cuando la voluntad de las partes haya quedado constante de una manera indubitable y que la naturaleza del acto no sea revocable; este punto de vista queda regulado por los artículos 2228, 2231 y 2232 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Sin detrimento de lo anterior el artículo 1833 de dicho Código señala: "Cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que este no revista esa forma no será válido salvo disposición en contrario(...)"

Dicha "validez" a que se refiere el artículo anterior debe entenderse en base a la ratio legis como una nulidad relativa del acto, ya que como dice Luis Muñoz :

"(...) la nulidad es una enfermedad del acto que sólo se presenta en los negocios o contratos que tienen vida, de la misma suerte que la enfermedad sólo puede existir en los seres vivientes y no en los seres muertos. Ahora bien, disponiendo el artículo 1833 que el contrato no será válido cuando no observe la forma legal, nuestro problema se reduce sólo a determinar de que clase de nulidad estará afectado pues podría ser absoluta si de ella pudiera prevalecerse todo interesado y, además, no desapareciera por la confirmación o la prescripción. Como expresamente la ley permite en el artículo 2231 que tal nulidad se extingue por la confirmación del acto, observando la forma omitida, es inconcluso que la misma es relativa" ⁹⁷.

⁹⁷ Muñoz, Luis. Op. Cit. p. 230.

II. El segundo elemento de validez de los actos jurídicos, está consagrado en el artículo 1812 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal consistente en la **ausencia de vicios de la voluntad**, y al respecto, a continuación señalo lo siguiente: la voluntad de todo acto jurídico requiere de quien la exterioriza el que lo haga de manera plena, implicando con esto que se haga sin defectos, con conocimiento de lo que se va a efectuar, así como de los alcances y límites que se originarán entre las partes para que concurra en ella las características de eficacia y certeza, determinante en cuanto a su espontaneidad decidida, plenitud y libertad; en caso de no ser así adolecerá de un vicio de la voluntad que puede consistir conforme al artículo anteriormente señalado en alguno de los siguientes: error, dolo, mala fe, lesión, violencia.

La ausencia de vicios del consentimiento se debe de entender como una voluntad real, plena y cierta para obligarse frente a alguien.

A) Iniciaremos con el **error**, mismo que está regulado por los artículos 1813 y 1814 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, señalando que existen tres clases: el de Derecho, el de hecho y el de cálculo. El error es una disparidad existente entre la creencia y la realidad, es decir, consiste en una apreciación incorrecta de lo real.

Lo anterior es claro pues el artículo 1813 del Código mencionado dispone:

"El error de Derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba que por las circunstancias del mismo contrato que se celebró este en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa".

El error de hecho es la falsa creencia que un sujeto tiene de que algo es o no es; en cambio el error de Derecho consiste en una falsa creencia que tiene un individuo acerca de alguna cuestión que está regulada por la ley en determinado sentido, o que no lo está, o porque lo ignore. Cuando el error de hecho

o de Derecho existe en los actos jurídicos y recae en la causa determinante de la voluntad, su efecto será la invalidez de dicho acto jurídico.

Del contenido del artículo transcrito, se puede observar que para que prospere dicha nulidad relativa se requiere que concurra al menos una de las siguientes circunstancias:

Que recaiga sobre el motivo por el que cada individuo celebra el acto.

Que incida sobre el objeto materia del acto.

Que recaiga sobre la naturaleza del acto realizado.

Que incida sobre la persona misma que sirve de contraparte.

Por su parte el artículo 1814 dispone: "El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique".

De la lectura de este artículo tenemos la conclusión de que no opera ningún tipo de nulidad en el caso de que este supuesto se actualice, toda vez que conforme a la ley es un tipo de error muy leve que origina su rectificación por las partes para que surta efectos conforme a lo pactado.

B) Dolo, mala fe y lesión.

Estos constituyen el segundo tipo de vicios del consentimiento que se puede presentar en todo acto jurídico. Conforme al artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, tenemos los conceptos legales de estos términos de la siguiente manera:

"Se entiende por dolo, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguna de las partes que intervienen en el acto; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

De lo anterior podemos aseverar que el **dolo** es una acción que se despliega en contra de alguien para hacerlo caer en el error, por lo que tiene una naturaleza activa; en cambio **la mala fe** tiene una

naturaleza pasiva, pues no se despliega ninguna acción en contra de nadie para hacerlo incurrir en error pues este último por sí mismo ha incurrido en el, pero su contraparte no lo saca de este y en cambio se aprovecha de la situación en detrimento de los intereses de su co - contratante.

Conforme a lo dispuesto por los artículo 1816 y 1817 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, "el dolo o la mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico; pero si ambas partes proceden con dolo, ninguna puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones".

Con respecto a la Lesión, tenemos que el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en su artículo 17 señala que, "cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, mas el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año".

C) La violencia

Este es el quinto supuesto de vicio en la voluntad mismo que se encuentra contemplado en lo dispuesto por el artículo 1819 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal al señalar:

"Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes, o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

La violencia conforme a lo dispuesto en el artículo 1818 del citado Código, puede venir de las partes o de un tercero que tenga interés en el negocio jurídico o no, y tendrá como consecuencia el que dicho acto jurídico sea nulo. Una situación por demás frecuente entre los contratantes es la contemplada por parte del artículo 1820 del ordenamiento legal señalado, mismo que dispone:

"El temor reverencial, esto es, el sólo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento".

Por su parte los artículos 1822 y 1823 del Código en comento señalan que:

"No es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte de estos vicios del consentimiento, y que si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo, el que sufrió la violencia o padeció el engaño ratifica el contrato, no puede en lo sucesivo reclamar por semejantes vicios".

III. El tercer elemento de validez es la **licitud del acto**, tanto en el objeto, en su motivo o en su fin.

Conforme al tenor del artículo 1830 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que nos sirve de base de estudio para este supuesto: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

Por su parte el maestro Ernesto Gutiérrez y González ⁹⁸, conceptúa al hecho ilícito como "(...) toda conducta humana culpable, por intención o por negligencia, que pugna con un deber jurídico *strictu sensu*, con una manifestación unilateral de voluntad o con lo acordado por las partes en un convenio".

El Código Civil vigente en su fracción III del artículo 1795, señala que todo contrato que sea ilícito en su objeto, su motivo o su fin, será invalidado, es decir carecerá de un elemento de validez de todo acto

⁹⁸ Gutiérrez y González, Ernesto. *Op. Cit.* p. 271.

jurídico. Manuel Bejarano Sánchez ⁹⁹ por su parte comenta: "(...) 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 porque se obliga".

Todo acto volitivo a consecuencia de la teoría de la autonomía de la voluntad contenida en los artículos 6, 8, 1831, 1832, 1839 y 1859 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, conlleva implícita la libertad de acción la facultad de pactar su personal conducta en la colectividad o frente a determinados individuos, teniendo solamente como único límite, por disposición de la ley, el respeto a la sociedad en lo referente a las buenas costumbres, las que a su vez se basan en los sentimientos morales de la sociedad y del orden público, que congruentemente fundan el noble y útil fin de la armonía, el orden y la paz del Estado, el no hacerlo así se sitúa en la ilicitud del mismo que lo hace nulo por incompatibilidad al orden jurídico.

El acto jurídico que contrarie en su causa, objeto o fin a las disposiciones de interés público, sin importar su naturaleza será recibido en forma negativa por el Derecho al repulsarlo y negarle la producción de efectos jurídicos, pues será considerado mezquino y nocivo para la sociedad, y en consecuencia nulo de manera absoluta, acarreado las mismas consecuencias que la inexistencia, es decir, estaremos ante la presencia de la nada jurídica.

IV. El cuarto y último elemento de validez es la **capacidad de las partes**, y al respecto podemos señalar lo siguiente: todo acto jurídico requiere al menos que el autor de quien emana la voluntad para obligarse, tenga capacidad para ello, pues si no fuere así no tendría valor legal alguno; por disposición del artículo 1798 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, todo individuo puede celebrar actos jurídicos a menos que la propia ley lo exceptúe para realizarlos.

⁹⁹ Bejarano Sánchez, Manuel. Op. Cit. p. 116.

La capacidad es la aptitud del individuo para detentar en su persona derechos y obligaciones ¹⁰⁰, así como para ejercitar estos ¹⁰¹; por regla general todos los individuos son capaces para intervenir en cualquier acto jurídico, y sólo determinados sujetos bien determinados por la ley son incapaces, quienes en su actuar no podrán realizar actos jurídicos por carecer de validez.

Este es pues un elemento que la ley exige del acto jurídico para que pueda producir efectos jurídicos plenos en el patrimonio personal de quien los realiza o en el patrimonio ajeno al disponer libremente de sus bienes y derechos, siendo un requisito de legitimación para negociar exigido por la norma jurídica de los participantes de todo negocio jurídico.

La materia de excepción para celebrar determinados y específicos actos jurídicos, está contenida en el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, que señala que puede existir incapacidad **natural** o **legal** para una categoría de personas; o por otro lado hay una tercera clasificación, conocida doctrinariamente en Argentina como "Incapacidad de Derecho", que recae en personas bien determinadas las que por su calidad frente a la persona con la que realizan el acto jurídico, podrían aprovecharse de su situación en detrimento de la otra, y dicha incapacidad no incide en cuanto a la característica fisiológica o mental de esta como la contemplada en la natural y la legal primeramente citada. Estas incapacidades niegan el ejercicio de un Derecho general, que al común de la gente les es permitido.

La esencia de las disposiciones relativas a la incapacidad se sustenta doctrinariamente en la protección de los intereses sociales por lo que son normas de orden público, mismas que no son renunciables.

¹⁰⁰ En este caso se conoce como capacidad de goce.

¹⁰¹ También conocida como capacidad de ejercicio.

A) Iniciemos pues el estudio de la primera de ellas: la *Incapacidad natural*.

La incapacidad natural recae e incide en la naturaleza defectuosa de un sujeto y que ataca el desarrollo mental del individuo en cuestión, privándole de la madurez que conlleva al raciocinio conveniente para realizar actos jurídicos, es decir, carece de discernimiento, entendiéndose por esto quien no puede obrar razonablemente por efecto de enfermedad, debilidad mental espontánea o inducida, la cual debe de ser declarada por la autoridad judicial competente, pues es hasta ese momento en que ella puede surtir efectos como estado de interdicción decretado.

B) La *incapacidad legal* es aquella señalada de una manera específica en la disposición legal aplicable, que recae en un sujeto que por su corta edad no puede obrar de manera razonada, la que no necesita de la declaración judicial como es el caso de los menores de edad. Al respecto el Dr. Luis Muñoz¹⁰² señala lo siguiente:

"Los códigos alemán y suizo (...) determinan de manera clara que se ha de entender por incapacidad, natural y que por incapacidad legal. El Código alemán declara que los actos de quienes son incapaces de discernimiento no producen efecto jurídico (Art. 18), y que las personas incapaces de discernimiento se hallan privados del ejercicio de los Derechos civiles (Art. 17); y agrega que es capaz de discernimiento cualquier persona que no esté privada de la facultad de obrar razonablemente por efecto de su edad infantil, enfermedad o debilidad mental, embriaguez o un estado semejante (Art. 16). El Código suizo afirma que son totalmente incapaces los menores de 7 años, los que se hallan en estado de perturbación patológica mental no transitoria, tal que excluya la libre determinación de la voluntad, los sujetos a interdicción por enfermedad mental (Art. 104); son incapaces limitadamente; los menores que hayan cumplido 7 años (Art. 106 y 113) y aquellos que están sujetos a interdicción por causa de debilidad mental, prodigalidad o embriaguez

¹⁰² Muñoz, Luis. *Op. Cit.* p. 152 y 153.

habitual (Art. 114). Pero en cuanto a la declaración de voluntad de un incapaz, es nula, como lo es igualmente la del que se halla en estado de inconsciencia o de transitoria perturbación mental (art. 105).

Si hemos citado extensamente la doctrina de los códigos alemán y suizo ha sido porque en ellos se evidencia de modo taxativo que los estados transitorios de inconsciencia, embriaguez, pasión, emoción profunda, etc., son causas de verdadera incapacidad que dan lugar a la nulidad del negocio así realizado. El Derecho Mexicano parece que se quiere inclinar por este principio al hablar de "incapacidad legal y natural" pero no es así".

Todo acto jurídico celebrado en contravención a una disposición que prevea este tipo de incapacidad estará afectado de nulidad relativa ya que encuadra en el supuesto de los artículos 2233 y 2234 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, misma que es susceptible de confirmación y de ratificación.

C) Incapacidad especial o de Derecho en relación a la persona que realiza el acto.

Distinta a la contenida por el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal ¹⁰³, a la que se le puede considerar como una falta de legitimación para contratar y se basa en lo siguiente: sólo se refiere para determinado acto, y al respecto Ramón Sánchez Medal ¹⁰⁴ señala: "La incapacidad especial es una incapacidad puramente legal y por ello, los argentinos la llaman "incapacidad de Derecho", en tanto que la incapacidad general es una incapacidad natural y legal (450) , razón por la cual en Argentina se llama a esta una <incapacidad de hecho> (Rezzónico y Salvat)".

¹⁰³ Recordemos que el artículo 450 prevé la incapacidad general para cualquier acto jurídico, ya sea que esta sea natural o legal.

¹⁰⁴ Sánchez Medal, Ramón Op. Cit. p. 164.

En nuestro país la incapacidad de Derecho no está prevista en la Ley, por lo cual no se puede aplicar por parte del juzgador; por lo mismo, conviene adecuar esta hipótesis doctrinaria a lo dispuesto por el artículo 2225 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, encuadrándola en el supuesto que prevé la ilicitud del fin del acto, sancionándolo con la **nulidad absoluta** por ir en contra de disposiciones prohibitivas.

Este tipo de nulidad caracterizada por una falta de Derecho tutela intereses colectivos y por eso es sancionada con una nulidad de efectos mas severos como lo es la **nulidad absoluta**, a diferencia de la nulidad que emana de una incapacidad natural o legal sancionada con una nulidad leve como lo es la relativa.

Al respecto y a efecto de que se vea como en nuestro país, el Poder Judicial de la Federación ha resultado un caso que aunque no se diga de manera expresa, implica una "Incapacidad de Derecho" resulta importante citar la siguiente ejecutoria:

***COMPRAVENTA DE BIENES OBJETO DE JUICIO. INTERPRETACION Y APLICACION DE LOS ARTICULOS 2276 Y 2282 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. NULIDAD ABSOLUTA.** Como el precepto 2282 del Código Civil del Distrito Federal no indica la clase de nulidad resultante de la violación al texto prohibitivo y de indiscutible interés público del artículo 2276, tendrá que definirse, deduciéndola de otras normas del mismo Código, si vale tal nulidad es absoluta o relativa: el artículo 8o. Dice que los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de interés público son nulos, y a su vez el artículo 2225 estatuye que la ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto, produce su nulidad, ya sea absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley. El artículo 2226 señala como características de la nulidad absoluta, que de ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción; y el artículo 2227 dice que la nulidad es relativa cuando no

reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Ahora bien, **evidentemente que el acto que viola una ley prohibitiva o de interés público es ilícito**; y aunque el artículo 2225 no dice que estos actos siempre estarán afectados de nulidad absoluta, sino permite también, según lo disponga la ley, que su nulidad sea relativa, **el principio general es que la nulidad sea absoluta y sólo será nulidad relativa, cuando la ley expresamente lo diga o la caracterice como tal**, permitiendo que pueden convalidarse por confirmación expresa o tácita por el cumplimiento voluntario del acto viciado; que la acción prescriba, o estableciendo que únicamente pueden invocarla las partes directamente afectadas por el acto nulo, ya que en tales circunstancias tendría que aceptarse que la ley establecía una nulidad relativa, por no corresponder rigurosamente a la noción de la absoluta enunciada por el artículo 2226. En este orden de ideas tiene que concluirse que la nulidad con que sanciona el artículo 2282 la violación a lo dispuesto por el artículo 2276, es absoluta, puesto que no concediéndole ninguna característica contraria a las de esta, prevalece el principio ya expresado antes, en el sentido de que los actos contrarios al tenor de una ley prohibitiva o de interés público, caso en el que esta la disposición del artículo 2227, son nulos absolutamente si la ley no dispone otra cosa; nulidad que alcanza al acto contraventor a ese artículo, sean quienes fueren los funcionarios o particulares expresamente mencionados por el, ya que si la ley hubiera querido que sólo respecto de alguna de esas personas, por ejemplo, los abogados, la nulidad fuere relativa, la habría caracterizado como tal y no es así. y lo mismo ocurriría si el contrato impugnado no fuera de compraventa, sino de dación en pago, pues esta última debe considerarse comprendida dentro de la prohibición establecida por el artículo 2276, para que los abogados no puedan adquirir los bienes objeto de los juicios en los que intervengan, puesto que de otra manera se burlarían las finalidades perseguidas con tal prohibición, consistentes en evitar que por el ascendiente que tienen sobre sus clientes, puedan adquirir a bajo precio los bienes objeto del juicio, así como mantener a la clase profesional de la abogacía en un nivel de probidad inobjetable.

Sexta Epoca, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: CXII, cuarta Parte, Página: 66, Amparo directo 6902/64. Virginia Romero vda. de García y coagraviados. 27 de octubre de 1966. Mayoría de 4 votos. Ponente: Mariano Azuela”.

La nulidad .

Todo acto jurídico que ante el Derecho sea existente, esto es que reúne todos y cada uno de los elementos de existencia, requiere también de contar con los cuatro elementos de validez antes apuntados a efecto de que no se vea limitado o privado de sus efectos jurídicos por la ley y por ende sea considerado inválido. Un acto jurídico existente pero nulo por carecer de algún elemento de validez, se verá privado de los efectos jurídicos que de manera normal se buscaban producir.

La sanción al acto jurídico deficiente en sus elementos de validez, puede ser de dos grados según su deficiencia y su repercusión hacia la colectividad o al particular que lo celebró; esto es absoluta o relativa, en este último caso también se le conoce en la doctrina como anulabilidad.

La nulidad absoluta, queda contenida en los artículos 2225 y 2226 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y se aplica a los actos que irrumpen en el orden público o en las buenas costumbres, ya sea por tener un **objeto, un fin, o condición ilícitos**, la cual permitirá que el acto produzca sus efectos de manera transitoria, pues al ser declarado nulo, estos se destruirán retroactivamente, misma que podrá solicitar todo interesado, y no desaparece por confirmación o por prescripción.

La nulidad relativa, también conocida en la doctrina como **anulabilidad**, es una de las sanciones menos graves y permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos conforme a lo dispuesto por el artículo 2227 del Código Civil hasta el momento en que la autoridad judicial declara en sentencia

ejecutoriada esto, y se da cuando el acto jurídico existente, adolece de alguna de las siguientes imperfecciones:

a) Está viciado el consentimiento por error, dolo, violencia o lesión.

Mientras esta no es declarada por la autoridad judicial competente, esta producirá sus efectos de manera provisional conforme al artículo 2227 Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y no podrán destruirse de manera retroactiva, misma que sólo puede ser invocada en atención a lo dispuesto en el artículo 2230 de dicho Código, por quien ha sufrido los vicios del consentimiento, y en cualquier momento puede ser validamente confirmada, lo que hará que surta efectos retroactivamente conforme al artículo 2235 del Código Civil vigente.

b) Alguna de las partes que realizó el acto jurídico es incapaz en el momento de celebrar el acto.

Dicha incapacidad conforme al artículo 2227 y 2230 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, sólo puede ser invocada por el propio incapaz (entiéndase, su representante legal, pues este carece de la capacidad de ejercicio) y la sentencia que declare esta nulidad no destruye retroactivamente los efectos del acto. Al respecto hay que tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 1799 del Código en comento que señala que: "La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio(...)"

c) Carece de la forma que la ley ordena.

En este caso cuando es declarada de manera judicial la nulidad del acto, conforme al tenor del artículo 2229 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, por haber sido procedente la acción intentada por la persona interesada en ello, el acto produce efectos de manera provisional y no se destruyen de manera retroactiva; como excepción a la declaración de nulidad se encuentra la disposición contenida en el artículo 2232 de dicho Código, que prevé el supuesto de que la voluntad de las partes conste de una manera indubitable y no se trate de un

acto revocable, entonces cualquier interesado puede ejercer la acción proforma, esto es, que se otorgue en la forma que ordena la ley el acto.

Disposiciones comunes a todas las nulidades.

Los artículos 2238, 2239, 2240 y 2241 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal disponen que: El acto jurídico viciado de nulidad en parte, permite que la otra que no lo está subsista, si no están supeditadas entre sí; con motivo de la anulación del acto, las partes que en él intervinieron deben de devolverse mutuamente las contraprestaciones recibidas a consecuencia del mismo; para el caso de que éstas contraprestaciones consistan en numerario o bienes que produzcan frutos, estos no se podrán reclamar sino desde el momento de interposición de la demanda de nulidad; las partes deben de devolver al mismo tiempo lo obtenido, y de no hacerse así, quien ya haya cumplido con la entrega de lo que por su parte le correspondía, podrá exigir hasta ese momento del otro que haga lo mismo.

Para finalizar el presente apartado, en el que entre otras cuestiones se abordó el tema de la **inexistencia y la nulidad** de una manera meramente doctrinaria, se precisa vertir la opinión que en alguna ocasión emitió el Poder Judicial de la Federación, sobre sus diferencias y trascendencia jurídica en México, al momento de administrar justicia sobre situaciones concretas que a diario le son planteadas a los tribunales del país, y máxime que en dicha ejecutoria se encuentra como ponente el notable maestro Rafael Rojina Villegas, misma que señala:

*NULIDAD E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEORICAS. El artículo 2224 del Código Civil del Distrito no tiene, en cuanto a la base que pretende dar para establecer la distinción entre la inexistencia y la nulidad, sino meros efectos teóricos, ya que el tratamiento que en él reciben las inexistencias es el de las nulidades, como lo demuestra el siguiente análisis de casos de inexistencia tratados como si fueran de nulidad: la falta de objeto hace inexistente el acto según dicho artículo 2224; más sin

embargo, en los artículos 1427, 1422 y 1434, se prevén factiespecies de inexistencia y se les trata como nulidades. los contratos sobre cosas que están fuera del comercio, técnicamente carecen de objeto; pero los artículos 1826 y 2950, fracción III, que se refieren a la transacción sobre una sucesión futura, prevén uno de estos casos de falta de objeto y lo tratan por medio de la nulidad. El objeto de la compraventa es, indiscutiblemente, la transferencia del Derecho de propiedad, según el artículo 2248; pero ello obstante (sic), a la venta de cosa ajena se le llama nula en el artículo 2270. Y si de la venta de un crédito inexistente se trata, mismo que en el momento de la cesión engendra, según el artículo 2042, el efecto de obligar al cedente a presentar la garantía de su existencia, no hay sino decir que esta situación no se compagina con la institución de la inexistencia, que es la nada jurídica. Lo mismo puede decirse en el caso del contrato de renta vitalicia declarado nulo por el artículo 2779, si el beneficiario muere antes del otorgamiento. Y si a falta de consentimiento se refiere, los artículos 1802 y 2183 que prevén algunos de estos casos, le dan el tratamiento de la nulidad, mismo que deberá darse por falta de texto adecuado, al caso del acto celebrado por un incapaz en quien la ausencia de consentimiento es absoluta, pues habrá que tratarlo por el sistema de las incapacidades, originadora de la nulidad relativa, según el artículo 2230; el profesor Borja Soriano, que según las "Notas" de García Tellez inspiró la adopción de las inexistencias en el Código Civil vigente, pasa de la inexistencia a la nulidad sin puente alguno al referirse precisamente al artículo 1802: "cuando una persona, dice (Teoría de las obligaciones, tomo I, págs. 361 y 362, primera edición), celebra un contrato a nombre de otra sin ser su representante, a ese contrato le falta uno de los elementos esenciales: el consentimiento del representado. No hay hasta entonces la oferta del otro contratante; no existe aún contrato por falta de consentimiento. Esta es, pues, la naturaleza de la nulidad a que se refieren los artículos citados en el número anterior". Ahora bien, según los artículos 2162, 2163 y 2164 del Código Civil del Estado de Hidalgo (iguales a los números 2180, 2181 y 2182 del Código del Distrito), es simulado el acto en que las partes declaran

o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas, siendo la simulación absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real, y relativa cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter, no produciendo ningún efecto jurídico la simulación absoluta, mientras que en tratándose de la relativa (sic), descubierto el acto real que la oculta, ese acto no será nulo si no hay ley que así lo declare. Si la simulación planteada es absoluta, naturalmente que también se plantea como herida de nulidad absoluta, según el texto legal correspondiente antes citado, pero que dentro del más riguroso logicismo de la teoría tripartita de la invalidez podría ser un caso de inexistencia, por lo que tomando en cuenta que conforme al citado artículo 2206 y el 2208 del Código Civil, bien que se trate de un caso de inexistencia o bien de nulidad, la acción correspondiente es imprescriptible.

Sexta Epoca; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: XCVI, Cuarta Parte; Página: 67; Amparo directo 8286/63. Concretos Premezclados, S. A. 24 de junio de 1965. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Rafael Rojina Villegas; Véase: Apéndice de Jurisprudencia 1917 a 1965. Cuarta Parte. Tesis número 238, pág. 751".

III.IV.- Concepto de Convenio y de Contrato.

El acto jurídico más importante regulado por el Derecho Privado es el Contrato, pues ocupa la mayor jerarquía dentro de las fuentes de las obligaciones.

Los conceptos de Contrato y de Convenio están referidos de manera precisa por los artículos 1792 y 1793 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, al hablar de manera *lato sensu* del convenio al conceptuarlo como "el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones"; ahora bien, como se desprende de este concepto, podemos afirmar que la denominación "Convenio" representa el genero, y que la especie se divide en dos: el Contrato y propiamente el Convenio *strictu sensu* hablando.

Como lo manifesté arriba, el Contrato es una especie del concepto de Convenio *lato sensu*. Ahora bien, el Contrato es aquel que sólo produce o transfiere obligaciones y derechos.

Por su parte el Convenio entendido *strictu sensu*, es el Acuerdo de dos o mas personas que sirve para modificar o extinguir derechos y obligaciones, concepto que se desprende del análisis por exclusión del artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; la característica común del Contrato y del Convenio *strictu sensu*, como especies del Convenio entendido *lato sensu*, es que ambos son un acto jurídico pudiendo ser igualmente de naturaleza bilateral o plurilateral, que contienen una manifestación exterior de la voluntad, que buscan con su creación el nacimiento y logro de fines y consecuencias de Derecho.

Un concepto más preciso de lo que es un contrato, cuya utilidad es que abarca toda las características jurídicas de este, es el desarrollado por el Dr. Luis Muñoz al señalar que:

•Es el contrato un negocio jurídico bilateral, patrimonial, inter vivos e instrumento para el tráfico jurídico - *Rechtsverkehr* - mediante el cual dos comportamientos o conductas humanos y por el consiguiente espontáneos, motivados y conscientes, se traducen en dos

declaraciones y también manifestaciones privadas correspondientes a cada una de las dos partes, ya sean únicas o plúrimas, consideradas en pie de igualdad jurídica, ya que no siempre económica, de contenido volitivo - prescriptivo, jurídicamente relevantes y por ende constitutivas y dispositivas, pues regulan los intereses de las partes y en relación con terceros, en virtud del reconocimiento por el Derecho de la autonomía privada dentro de ciertos límites, en consideración a determinados presupuestos y sujeta en ocasiones a cargas que la vida de relación reclama, mediante cuyas declaraciones y manifestaciones recíprocas y objetivamente reconocibles que se integran, se forma el consentimiento, para regular la constitución, modificación o disolución entre las partes de una relación jurídica patrimonial, función protegida por el Derecho al reconocer y amparar semejantes efectos jurídicos que se producen fundamentalmente en esferas de intereses privados opuestos o contrapuestos, al menos inicialmente, por lo que el contrato es también instrumento para la composición de conflictos inter partes, en beneficio de la conveniente colaboración que la solidaridad de nuestros tiempos reclama, y que en ocasiones requiere la cooperación de la autoridad" ¹⁰⁵ .

Para Nestor de Buen Lozano ¹⁰⁶ el contrato "Es un acuerdo espontáneo de voluntades, que persiguen fines distintos, adecuados a la ley y a las buenas costumbres, generalmente consensual y excepcionalmente formal, para la creación y transmisión inmediata, diferida o condicionada, temporal o permanente, de Derecho y obligaciones de contenido patrimonial".

Cabe decir que todo acto jurídico, incluyendo por supuesto al contrato, se encuentra sujeto a una **condición dispositiva de carácter legal**, contenida en cuanto a su fundamento se refiere en el artículo 1839 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia

¹⁰⁵ Muñoz, Luis. *Op. Cit.* p. 33.

¹⁰⁶ De Buen Lozano, Nestor. *Op. Cit.* p. 205.

Federal, misma que se aparta de la voluntad de los actuantes en este, pues proviene de la voluntad del legislador la cual se desprende de la **ratio legis** de cada norma jurídica plasmada en la ley, y que conforme a la técnica jurídica de cada asesor ¹⁰⁷ de la parte interviniente en un acto, supeditara a este en su existencia o validez antes estudiada en el apartado anterior, pues constituyen un presupuesto legal del que nadie se puede apartar o en el caso de normas que aunque no se expresen en el contrato éstas se entienden como puestas, aunque las partes las hayan ignorado, pues el Derecho objetivo las tiene previstas como insertas ante su omisión.

En efecto la disposición contenida en el artículo 1839, en relación con el 1832 del Código citado, señala la **autonomía de la voluntad**, en el que la limitación a esto es que no contravenga las disposiciones de orden público o las buenas costumbres.

No obstante lo anterior, en el mundo jurídico, se ha desarrollado la idea de que el Contrato ha empezado a caer en declive hacia su decadencia inevitable, pues la libertad de los contratantes ha empezado a tomarse restringida y secundaria por parte de la ley, reduciendo por ende la utilidad de la noción del Contrato, pues a pesar de que actualmente la norma legal tenga como ratio legis el que cada quien se obliga a lo que quiere, siempre y cuando no tenga un fin o motivo ilícito, lo ideal sería que el límite a la libertad de contratar fuera el hecho imposible en base a la idea general de que "nadie está obligado a lo imposible".

En base al criterio de que cada quien se obliga a lo que quiere, siempre y cuando no tenga un fin o motivo ilícito, las partes involucradas en la celebración de todo contrato o convenio crearán para sí su propia disposición legal particular a ellas; al hacerlo así crearán disposiciones de carácter contractual que generará entre ellas un vínculo jurídico determinado en cuanto a su alcance por ellas mismas, ya sea en

¹⁰⁷ En la actualidad por regla general sólo en actos intranscendentales de naturaleza no patrimonial, las partes no se asesoran profesionalmente por nadie, puesto que los tiempos presentes no están para "comprar problemas legales".

cuanto a su tiempo, a su objeto y las modalidades que en ellas recaigan, inclusive entre contratantes más experimentados o mejor asesorados, se opta por prevenir de una vez las consecuencias de un posible incumplimiento y la manera de dirimir cualquier controversia, así como la manera de ejecutar el acto.

Por su parte Ramón Sánchez Medal opina "Los numerosos estudios dedicados en nuestros días a la crisis del contrato y del Derecho Civil en general han creado un estado de psicosis y han tratado sin razón de hacer desaparecer las libertades de la persona y en general el Derecho Privado, ante un avance incontenible de Derecho Público que, sin embargo, tienen la barrera de las Garantías Individuales de nuestra Constitución Federal, como la propiedad (Art. 27), la libertad de trabajo (Art. 4 y 5), la libertad de asociación (Art. 9), etc., y también las barreras de los derechos humanos mundialmente reconocidos, (...)"
108.

La importancia del Contrato en el mundo del Derecho Privado se sustenta principalmente por el artículo 1859 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, mismo que señala en atención a la jerarquía de este, que la base para la celebración de todo acto jurídico se regirá por las disposiciones referidas en un inicio al Contrato.

Este artículo citado, hace innecesaria la distinción legal contenida por los antes mencionados artículos 1792 y 1793 del mismo ordenamiento legal, toda vez que al acto jurídico en general, al Convenio en sentido restringido y al Contrato les son aplicables las mismas disposiciones legales, lo cual hace que sea intrascendente dicha distinción entre uno y otro en la actualidad como a continuación se denota:

"Artículo 1859.- Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de estos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos".

¹⁰⁸ Sánchez Medal, Ramón. *Op. Cit.* p. 13.

III.V.- La causa en los contratos.

La causa en los contratos es un elemento que proviene del Derecho Francés que consiste en el señalamiento de que todo acto debe de contener una causa, la cual además deberá de ser lícita, misma que fue sustentada por el Poder Judicial Francés al aplicar e interpretar el alcance y contenido de los artículos 1108 en relación con el 1131 del Código Napoleónico, resumiéndose en que el contrato que carezca del elemento **causa**, o que aunque teniéndola esta sea falsa o ilícita, no tendrá ninguna eficacia jurídica al ser de pleno Derecho nulo. Lo anterior dio origen a que se crearan tres teorías que buscaban aplicar lo anterior:

- A) **La teoría clásica de la causa;**
- B) **La teoría anticausalista, y**
- C) **La teoría moderna de la causa.**

A) Iniciaré pues una breve referencia de la **Teoría clásica de la causa**.

Esta fue concebida inicialmente por el francés Jean Domas, misma que sustentaba que el concepto de causa a que hacía referencia el Código Civil del lugar, era una razón cuya trascendencia conlleva a las partes a obligarse de determinado sentido pues anhelan en el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, **una causa final común e igual** en todo contrato de la misma naturaleza y objetivos, pues esta consiste en la entrega de la prestación y contraprestación pactada entre uno y otro.

En razón de lo anterior, se puede afirmar que la teoría clásica de la causa se refiere únicamente a la **razón final** que se tuvo al realizar el acto jurídico, la cual se desprende de las propias consecuencias legales inherentes a la naturaleza del acto que se celebra, por ejemplo, en el caso de una compraventa la **causa** buscada según esta postura vendría a ser el traslado de dominio; lo cual es igual a todo acto de la misma naturaleza.

En cambio existen otras causas que conllevan a los autores de un acto jurídico a realizarlo; esto es conocido como la **causa impulsiva**, misma que por ser de **carácter subjetivo**, es decir, propia de cada

individuo, varia de un sujeto a otro, así como de un acto con otro, que vienen a constituir las **razones personales** por las que cada actuante del negocio jurídico lo ha realizado.

Por ejemplo en la compraventa pudiese ser que un sujeto vende porque tiene que mudarse de Entidad Federativa, y el que la compra lo hace por que le queda cerca de su lugar de trabajo, motivos que son irrelevantes para el Derecho pues no constituyen la causa legal del acto.

B) Teoría anticausalista.

La anterior teoría clásica de la causa fue severamente atacada por diversos juristas, de entre los cuales destaca Planiol y Demogue, al atribuírsele un análisis intrascendente e inútil de cada acto jurídico. La inutilidad de la Teoría Clásica de la Causa consiste en que en los actos jurídicos bilaterales o sinalagmáticos la causa se ve confundida o asimilada indistintamente con la cosa objeto de la relación de manera recíproca para las partes actuantes de este, haciéndose intrascendente para el Derecho recurrir al concepto de la causa, pues legalmente sólo se necesita que el objeto tenga un fin lícito para alcanzar el mismo objetivo que se persigue por los doctrinarios al exigir la licitud de la causa.

En el caso de los actos jurídicos unilaterales, la errónea idea jurídica de que la causa es la entrega o prestación de la cosa objeto del acto, es igualmente confundir e inducir a la confusión con el elemento objeto del acto jurídico; por lo que se refiere a los actos jurídicos de naturaleza gratuita, la causa se confundía con el elemento de existencia consentimiento, al referir la causa al acto volitivo del sujeto actuante. La teoría anticausalista era muy severa con sus críticas y sus efectos, por lo que la evolución del Derecho requirió de una simplificación en la interpretación, dando pie a que se creara una teoría más moderna y prudente en la interpretación del acto jurídico que en seguida se señala, la cual fue recogida por nuestro Derecho Privado.

C) Teoría moderna de la Causa.

Existen actos jurídicos que reúnen todos los elementos de existencia, pero que en su elemento de validez señalado como licitud en el objeto, motivo o fin del acto, adolece de lo contrario.

El nuevo concepto de la causa que ha sido acogido por nuestro Código Civil consistente en que de manera principal, la razón o móvil que hace que un sujeto quiera realizar el acto jurídico es la **verdadera causa del acto**; esta razón o fin no debe de quedar en la conciencia interna del individuo, sino que debe de ser exteriorizada en el acto específico que se está realizando, para que de esta manera pueda producir efectos de Derecho y contar como **verdadera causa del contrato**, con lo cual se marca la diferencia con la Teoría Clásica de la Causa, en donde no interesaba si esta causa, razón o motivo se exteriorizaba o no.

Es en base a lo anterior que el artículo 1882 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, al hablar del enriquecimiento sin causa, dispone que la causa, entendiéndose por esto el fin, debe de ser **licito** en todas las obligaciones (actos jurídicos); de ahí que sea acertado expresar que todas las obligaciones jurídicas tienen una naturaleza causal, quedando implícito en esto que la validez de esta como acto jurídico, dependerá de una causa lícita que justifique su nacimiento.

De esto se puede desprender que el nacimiento de todo acto jurídico previsto por el Código Civil vigente como obligación está supeditado a que tenga una **causa** y que además esa causa sea lícita; la Teoría Moderna de la Causa está mejor desarrollada por la ley en México, como se desprende del contenido de los artículos 1882 a 1895 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la república en Materia Federal.

La causa es, pues, **inherente a cada una de las partes**, que vislumbran mentalmente la consecución de los propios fines que cada quien persigue al celebrar el acto jurídico, misma que para cada

quien es inconfundible y en algunos casos es compleja, la cual por disposición de la ley es relevante en el sentido de que no debe de ser ilícita, pues en el caso de que así lo fuere, el acto jurídico sería nulo de manera absoluta; al respecto el Dr. Luis Muñoz señala lo siguiente:

"La determinación jurídica de la causa es, pues, de índole sutil, de ahí las dificultades que hay en conseguir una explicación concreta; pero si concebimos el negocio jurídico como medio en relación a un fin, la causa se identifica con la finalidad, o elemento teleológico y objetivo del negocio, de suerte que no cabe confundirla ni con el consentimiento, ni con el objeto, ni asimilarla a la voluntad, etc. Que la causa así concebida sea elemento objetivo, debe estar fuera de toda duda, porque la causa es finalidad típica de un negocio, independientemente de la representación exacta o equivocada que detenga un determinado sujeto, y de la voluntad de este, y cualquier sujeto que utilice un determinado negocio no debe proponerse otra finalidad que la típica y constante que le es propio, por eso la finalidad es objetiva y no subjetiva, y por el consiguiente inmutable e impersonal (sic), y en esto se distingue de los motivos, que son de carácter subjetivo. No obstante, excepcionalmente, y cuando los motivos, esto es, los móviles, son razón determinante o causa eficiente, tienen particular importancia para el sujeto, y si se manifiestan, adquieren indudablemente relieve negocial, pudiendo la causa en sentido subjetivo admitirse como causa en sentido técnico jurídico, si se tratara de móviles esencialmente relevantes, y adquieren la trascendencia de causa objetiva, sin que dejen de ser motivos" ¹⁰⁹ .

A efecto de aclarar una probable ambigüedad que se puede suscitar con motivo de este aspecto, el Dr. Luis Muñoz ¹¹⁰ continúa señalando que:

¹⁰⁹ Muñoz, Luis. *Op. Cit.* p. 252 y 253.

¹¹⁰ *Idem.* p. 254.

"Conviene distinguir entre causa de la obligación y causa del negocio. La primera no es el fin económico social - como suele decirse al hablar de la causa - que el negocio persigue, sino el fundamento jurídico del deber de cumplir, y se habla de causa debendi. Según esto, la causa de la obligación es para el acreedor el título en que se basa y justifica su Derecho a la prestación, y para el deudor la razón del deber que asume de cumplir.

La causa de la obligación obra después de que el contrato se forma, esto es, cuando surge la obligación y debe cumplirse, puesto que precisa del elemento causa para formarse. En cambio, la causa del contrato aparece antes de que se forme o mientras se forma.

La causa de la obligación puede faltar originariamente, y entonces nos encontramos con la falta de causa negocial. Si la falta de causa de la obligación sobreviene después de formado el contrato, no puede decirse que este carezca de causa, pues sin ella no se hubiera podido formar".

Pese a que México desarrolla de una manera notable en su legislación la Teoría Moderna de la Causa, tan solo se limitó a prever dos únicos supuestos: el enriquecimiento sin causa previsto por el artículo 1882 del Código Civil, así como el enriquecimiento ilícito previsto como acción procesal por el artículo 169 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, acciones ambas que buscan evitar que un sujeto se enriquezca en detrimento y perjuicio de otro al no tener Derecho para ello, a diferencia de otras legislaciones que integran a la causa como un elemento más de validez de cualquier acto jurídico.

III.VI.- Personalidad originaria y personalidad derivada.

Toda disposición normativa implica a dos clases de derechos sobre los cuales puede ser fragmentada: la primera se refiere al Derecho objetivo entendiéndose por esto, a la norma misma contenida en la ley; en un segundo plano se encuentra al Derecho subjetivo que se entiende como la facultad concedida por la propia disposición legal a los individuos a los cuales está dirigida, la cual les permite la realización de ciertos actos lícitos que les retribuyen en la satisfacción de sus propios intereses personales¹¹¹.

Es por lo anterior que todo Derecho subjetivo precisa de la necesidad de contar con un titular hacia el cual va dirigido, quien lo podrá poseer y disfrutar con la amplitud y libertad que le es concedida por tal Derecho.

Este tipo de derechos subjetivos son en extremo muy amplios y pueden ser de cualquier naturaleza jurídica; el sujeto que cuenta con la aptitud de poder disfrutar este tipo de derechos, se dice que cuenta con "personalidad", es decir posee la aptitud de detentar derechos, en cuyo ejercicio se generará para si obligaciones, las cuales en caso de que las evadiese, le repercutirían el nacimiento de responsabilidades en atención a su propia calidad como individuo dentro de la sociedad; lo aquí señalado se puede sintetizar con la idea de que: "quien ha adquirido capacidad tiene en Derecho personalidad".

Es por lo anterior que la personalidad se puede conceptuar como la idoneidad ya adquirida para detentar para si, derechos, obligaciones y responsabilidades, que conllevan a un sujeto de Derecho a la realización de actos jurídicos válidos, para la obtención de sus satisfactores, en atención a la posición que se tiene como tal frente al acto, así como la relación que guarda con los otros sujetos que con él intervienen o con el objeto mismo de este; estamos, pues, ante un concepto que se asemeja al de la capacidad jurídica, pero que dista de este en el sentido de que es una Institución más limitada en sus

¹¹¹ Esto se desprende de los artículos 22, 23, 24, 25, 27, 28, 1800 y 1801 aplicados por analogía conforme a lo permitido por el artículo 1859, todos ellos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

alcances y se encuentra contenida dentro de la primera, ya que involucra las cualidades intrínsecas del individuo en cuanto a su desarrollo y madurez mental, para determinar si se cuenta con la aptitud de ser titular de derechos y obligaciones, es decir, es una aptitud *sub judice* en su otorgamiento y adquisición por parte del individuo, que se supedita como lo señala el artículo 23 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, a una restricción de la propia personalidad.

La personalidad que todo individuo posee tiene su origen desde la concepción del sujeto mismo, en el caso de las llamadas personas físicas, quienes los ejercerán por medio de sus representantes que la ley señala, hasta el cumplimiento de la edad de 18 años o en el caso, por excepción, de que se encuentren en un estado de interdicción declarado judicialmente, esta representación se prorrogará por todo el tiempo que esta dure.

Por lo que respecta a las personas morales, su personalidad nace con su creación, quedando tan sólo por señalar que en todos los casos antes apuntados se pierde con la muerte o extinción de los sujetos en uno y otro caso, respectivamente. En concordancia con esto, la personalidad para detentar derechos, obligaciones y generarse responsabilidades, puede recaer en una persona aislada como ser humano individual, o en un grupo de personas que conforman una colectividad reconocida por el Derecho proveniente de una ficción legal, como persona jurídica o colectiva.

En nuestro Derecho mexicano sustantivo, el término personalidad queda diferenciado con el término jurídico de la capacidad, al tenor del artículo 23 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, pero lamentablemente la práctica y uso del lenguaje jurídico cotidiano han marginado de manera indiscriminada para el campo procesal, el uso del término personalidad que se utiliza como sinónimo indistintamente del término legitimación, no obstante de ser términos que se emplean en cualquier rama y materia del Derecho sin importar si se trata de naturaleza sustantiva o adjetiva.

La personalidad, pues, se clasifica en dos tipos:

A) La personalidad originaria, y

B) La personalidad derivada.

A) La personalidad originaria, para la delimitación de su estudio la separaremos en atención a la persona que la detenta en: **I) personas físicas y II) personas jurídicas o colectivas.**

I) En el caso de la **personalidad originaria** de las denominadas **personas físicas**, incide al ente racional conocido como hombre, por el simple hecho de ser este; como se ve tiene una tendencia ius naturalista, en la que no afecta su religión, su nacionalidad, su sexo, edad, condición social, económica, intelectual, académica, afectiva, etcétera, cuyo origen proviene desde el propio nacimiento del individuo y se pierde única y exclusivamente con su muerte.

Desde que el hombre nace la ley le otorga derechos subjetivos, en ejercicio de los cuales podrá contraer obligaciones y generarse para si responsabilidades, las que por regla general puede realizar por si mismo a excepción de que se encuentre en minoría de edad o en estado de interdicción declarado judicialmente, en cuyo caso conforme a lo dispuesto por el artículo 23 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, podrá celebrarlos por conducto de su legítimo representante, caso que será analizado en el apartado destinado más adelante a la personalidad derivada.

La **personalidad originaria** consiste en el hecho de que cada individuo debe de procurarse para si sus propios satisfactores, así como el logro de sus metas personales en lo cual no interviene en coadyuvancia ningún otro sujeto; en este caso el propio individuo al que se le atribuye el Derecho subjetivo es quien lo ejecuta a libertad, por contar con dicha facultad.

II) En el caso de las **personas morales**, la forma en que opera la personalidad originaria es semejante a lo señalado en el apartado anterior para las personas físicas; existen pequeñas diferencias las cuales consisten en que aquella no deviene a consecuencia del nacimiento de ningún individuo, pues sólo los seres vivos nacen, sino que deviene de la creación de un agrupamiento de personas que por una ficción legal es reconocida por el Derecho en el artículo 25 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal para ser denominadas como personas morales; esta personalidad originaria sólo termina con la extinción de la propia persona moral.

La siguiente diferencia con respecto a lo señalado para las personas físicas, es que las personas morales para el ejercicio de sus derechos, para contraer obligaciones y para generarse responsabilidades nunca lo podrán hacer por sí mismas, a diferencia de las personas físicas que deben de esperar a que cumplan 18 años de edad; esto es así en razón de que por tratarse de una voluntad colectiva que recae en un grupo de sujetos, los que en sí mismos tienen una personalidad originaria distinta a la otra, la ley les crea la necesidad y obligación de contar con un órgano de representación, tal y como se desprende del artículo 27 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

B) La personalidad derivada.

Como lo he señalado con anterioridad, todo sujeto por el simple hecho de existir cuenta con una personalidad denominada originaria, de la cual (a excepción de las personas morales) puede disponer libremente para actuar personalmente en todo acto jurídico que le importe a sus intereses personales. En uso de la atribución que a un individuo le confiere el hecho de existir y contar con personalidad originaria, misma que le permite la libre disposición de los derechos subjetivos que la ley le confiere, puede delegar la ejecución de dichos derechos a un tercero mediante la figura jurídica anteriormente estudiada del mandato con poder, para que el mandatario se obligue en su nombre y representación, con lo que a consecuencia de ello, si llegado el momento se da el caso, asuma inclusive una responsabilidad respecto de la ejecución en nombre del mandante.

El sujeto sobre quien recae dicha representación, detentará, aparte de su propia personalidad originaria que le permite seguir celebrando actos jurídicos que únicamente a él le afectarán, la personalidad derivada de otra. En base hasta lo aquí desarrollado, una persona física siempre podrá actuar para sí mediante su personalidad originaria, así como a nombre y en representación de otra ¹¹², mediante el empleo de la personalidad derivada que se le ha delegado; en cambio una persona moral no podrá actuar por sí sola en ejercicio de su personalidad originaria y tan sólo lo podrá hacerlo por medio de personalidad derivada, a través de un representante, pues la misma se encuentra limitada por su falta de conciencia como ente, por tratarse de una ficción legal que le es reconocida a una agrupación de personas, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 27 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal que de manera tajante señala:

“Las personas morales obran y se obligan por medio de los órganos que las representan, sea por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos”.

La personalidad de las partes es presupuesto de todo acto jurídico, para que alcancen los fines congruentes buscados pues si esta no se acredita, el acto es inexistente. Por último sólo basta añadir a lo anteriormente expuesto en el apartado correspondiente al mandato, el hecho de que la personalidad derivada, al igual que la representación, puede devenir o ser impuesta por disposición de la ley y entonces se le denomina legal, o a consecuencia del acto volitivo, con lo que se le denomina voluntaria.

¹¹² Pudiéndose tratar tanto de una persona física o una moral.

III.VII.- El "contrato consigo mismo".

Como con anterioridad se dijo en el capítulo correspondiente al mandato al hablar de la figura de la representación, se denota que toda persona capaz (ya sea de las llamadas físicas o de las morales) puede representar a otra u otras, sin tener límite alguno en el número de los posibles representados; la lógica nos conduce a un supuesto "sui generis" de la representación: el conocido doctrinalmente como **"contrato consigo mismo"**, sobre el cual a primera vista se puede pensar que carece del elemento de existencia **"consentimiento"** de las partes, pero una vez observado con detenimiento se puede vislumbrar que el mismo es viable porque una misma persona puede actuar a nombre y cuenta propios y también, a nombre y por cuenta de otro.

El **"contrato consigo mismo"** consiste en el supuesto doctrinal que se actualiza cuando una persona que representa a varias personas a su vez, y por ende es la portadora de la voluntad y personalidad derivada de ellas, realiza un acto jurídico que involucra a dos o más partes de las que representa, y por las que él celebra dicho acto sin la comparecencia de ellas, es decir, celebra el acto por sí mismo en uso de su personalidad originaria, y por la otra, lo realiza por conducto de la representación y uso de la personalidad derivada con la que cuenta.

Este se puede definir como el acto jurídico que se realiza con la sola comparecencia de un sujeto quien ostenta la voluntad, representación y personalidad derivada de todas las partes que se obligan en este, o que por una parte actúa por sí mismo y a su nombre en ejercicio de su personalidad originaria, y por la otra comparece en representación y ejercicio de la personalidad derivada del co - obligado.

Los alcances que tiene la representación son tan amplios que han permitido el nacimiento del "contrato consigo mismo", también denominado "autocontrato", mismo que tiene tres límites legales a efecto de no ser fuente de fraudes y actos ilícitos, sin perjuicio de que por analogía o mayoría de razón dichas prohibiciones se puedan aplicar a otros actos jurídicos, conforme a lo dispuesto por el artículo 1859 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Los actos jurídicos que de manera expresa están prohibidos por la ley son los siguientes:

1° El tutor no puede comprar o arrendar los bienes del incapaz que esta a su cargo para sí, o por interpósita persona como lo puede ser su cónyuge, hijos o hermanos.

2° El mandante no puede comprar los bienes de su mandante para si o por interpósita persona.

3° Los encargados, funcionarios y empleados públicos que administren bienes públicos no los podrán arrendar para sí

1° El tutor no puede comprar o arrendar los bienes del incapaz que esta a su cargo para sí, o por interpósita persona como lo puede ser su cónyuge, hijos o hermanos, conforme a lo dispuesto por el artículo 569 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Lo anterior a efecto de evitar cualquier disputa que se pueda suscitar entre tutor e incapaz a consecuencia de la onerosidad que la mayoría de los actos jurídicos conlleva implícita al elaborarse; en lo que se refiere a este aspecto la jurisprudencia ha sostenido lo siguiente:

“CONTRATO CONSIGO MISMO, CON LA REPRESENTACIÓN DE TUTOR DE UN INCAPACITADO. TUTORES, SERVICIOS PROFESIONALES PRESTADOS POR LOS. En nuestra legislación no se encuentra precepto alguno que reconozca los contratos que alguien celebre consigo mismo, con la representación de tutor de un incapacitado. Planiol y Ripert sostienen que interpretando algunas disposiciones especiales, que supediten al “contrato consigo mismo” a diversas precauciones, en doctrina debe limitarse el alcance de este contrato a aquellos casos en que un precepto legal lo permite. A su vez, Von Thur dice que el “contrato consigo mismo” debe estar autorizado de un modo expreso, a menos que su naturaleza no ofrezca el menor peligro. Estos autores opinan que cuando se trate de representación legal de los incapaces, la forma del “contrato consigo mismo” esta prohibida, y el tutor debe hacerse substituir en la representación del pupilo, por un tutor ad

- hoc, salvo los casos de excepción que se señalan en beneficio del pupilo. Ahora bien, en nuestro Derecho positivo, las disposiciones de los artículos 520, 523, 539, 547 y 548 del Código del Distrito Federal de mil ochocientos ochenta y cuatro dan una idea clara de la intención del legislador, de **prohibir toda relación de negocios entre el tutor y el tutoreado, a fin de evitar el conflicto que pudiera suscitarse entre el interés personal del primero y su deber como representante del segundo**; por lo que si la autoridad responsable resolvió que el quejoso, tutor de un incapacitado, no podía celebrar con este contrato de prestación de servicios profesionales, ni de otra naturaleza, es de estimarse que tal resolución, se encuentra arreglada (sic) a Derecho, por otra parte, es indudable que para el pago de honorarios por servicios profesionales prestados por algún abogado, en favor de un incapacitado, ya se trate de un abogado extraño a la tutela o del mismo tutor, si este fuere abogado, se necesita autorización judicial, por entrañar ese pago un gasto extraordinario; en el concepto de que tratándose de un litigio en contra del incapacitado o de algún otro caso urgente en que pudieran ocasionársele perjuicios por falta de defensa oportuna, el tutor puede solicitar, desde luego, los servicios de un abogado que lo patrocine, si el mismo tutor no pudiera hacerlo, sin perjuicio de que luego gestione del juez respectivo autorización para el pago de los honorarios correspondientes. Quinta Epoca; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: LXXXIV; Página: 2241; Tomo LXXXIV. Canale Aurelio D. Pág. 2241. 13 De Junio De 1945. Cinco Votos*.

2° El mandante no puede comprar los bienes de su mandante para sí o por interpósita persona, conforme a lo dispuesto por el artículo 2280 en relación con el 8° y 2282 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Esta es una disposición prohibitiva que, como se vio en el primer capítulo de esta tesis, tiene su origen en México en el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, ordenamiento del cual a su vez paso al de 1884 y se mantiene integro en la actualidad como desde el principio de sus orígenes; la inobservancia a

esta prohibición conlleva a una nulidad absoluta, por la ilicitud de la cual se encuentra implícita. Al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido lo siguiente:

"MANDATARIOS. SE ENCUENTRAN IMPEDIDOS PARA COMPRAR LOS BIENES DE SU MANDANTE, SALVO CUANDO SEAN COHEREDEROS DEL MISMO. Con sujeción a los términos literales del artículo 2280, fracción II, del Código Civil, no hay la menor duda de que los mandatarios se encuentran impedidos para comprar los bienes de su mandante, bien sea directamente, o bien por interpósita persona, bajo pena de nulidad, al tenor de lo dispuesto por el 2282. Sin embargo, debe distinguirse el caso en que el mandatario reúne también la calidad de coheredero del mandante, hipótesis en la cual, por identidad de razón con la de los números 2276 y 2277, cuya aplicación analógica es por tanto evidente, cabe tenerlo por exceptuado de la prohibición de compra aludida, de igual manera que si se tratara del caso previsto respecto de los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos, cuando son coherederos.

Séptima Epoca; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: 30 Cuarta Parte; Página: 63; Amparo directo 5861/69. Juana López viuda de Ortega, su Sucesión y coagraviados.. 28 de junio de 1971. 5 votos. Ponente: Mariano Azuela".

"ADMINISTRADORES, CONTRATOS DE LOS, CON SUS ADMINISTRADOS. (LEGISLACIONES DE VERACRUZ Y DEL DISTRITO FEDERAL). Los artículos 2213 y 2215 del Código Civil de Veracruz, correspondientes a los artículos 2280, fracción V, y 2282 del Código Civil del Distrito Federal, en vigor, consagran **una prohibición que responde al temor fundado de que los administradores, abusando de su posición y del conocimiento que tengan de los bienes, los adquieran a bajo precio, como dice la exposición de motivos del Código Civil de mil ochocientos setenta para el**

Distrito Federal a propósito del artículo 2975 que después fue 2945 en el Código de mil ochocientos ochenta y cuatro. Nuestra Legislación, en este aspecto, procede de la española y se trata de una prohibición no sólo para los mandatarios sino también para los administradores y otras personas a fin de evitar el hecho ilícito de engañar, defraudar o alterar los datos para obtener los bienes en un precio menor, aún cuando comparezcan el administrador y el administrado, el mandatario y el mandante, en el contrato respectivo para manifestar libremente su voluntad. **Los preceptos comentados no se refieren, por tanto, únicamente al caso del llamado "contrato consigo mismo", sino a una prohibición general para evitar los contratos que pudieren provocar fraude o engaño con condiciones lesivas para el representado en general** ¹¹³.

Quinta Epoca; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: CXVII; Página: 69; Amparo Civil directo 4595/52. Nery Palomino Felipa. 3 de Julio de 1953. Mayoría de cuatro votos. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

3° Los encargados, funcionarios y empleados públicos que administren bienes públicos no los podrán arrendar para sí; lo anterior conforme al artículo 2405 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Las prohibiciones marcadas con los números "1°" y "3°" anteriormente citadas, cuya trascendencia y aplicación se refiere únicamente al contrato de arrendamiento, en principio se puede igualmente creerse que no son extensivas a otros actos jurídicos, por lo que dichas prohibiciones planteadas por la ley no operaría en otros casos y situaciones diferentes a las señaladas, como en el supuesto de que se tratara de la celebración de un contrato de mutuo, en cuyo caso también serían aplicables dichas prohibiciones.

¹¹³ Quinta Epoca; Instancia: Tercera Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: CXVII; Página: 69; Amparo Civil directo 4595/52. Nery Palomino Felipa. 3 de Julio de 1953. Mayoría de cuatro votos. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

La prohibición que por demás es trascendental para el fin perseguido con motivo de esta tesis, es la contenida en el apartado marcado con el número "2º" y que se refiere a la **prohibición que tiene el mandatario para adquirir para sí o por interpósita persona los bienes de su mandante**, siendo oportuno aclarar que la ley **únicamente** incluyó de forma expresa dicha prohibición en el contrato de **compraventa**; con lo anterior, en otros contratos que tengan como común denominador **una transmisión de dominio de parte del mandante al mandatario**, se podría pensar que si pueden efectuarse, toda vez que el legislador omitió hacer algún señalamiento restrictivo al respecto, por lo que al no existir ninguna prohibición legal de manera expresa que se refiera a esto, se puede prestar a hacerlos pasar como válidos; lo anterior conforme al principio jurídico de que "lo que no está prohibido está permitido".

En efecto, se pueden dar casos como en el contrato de **donación**, en que el mandatario se donaría así mismo los bienes de su mandante; en el contrato de **permuta**, en el que el mandatario se permutaría así mismo algún bien de su mandante, en el contrato de **mutuo**, en el que el mandatario se podría dar en préstamo algún bien fungible de su mandante y pactar su devolución para un plazo sumamente largo; en la **dación en pago**, en la que el mandatario se podría hacer pago en cualquier momento con algún bien de su mandante; igual caso podría suceder cuando el mandatario en detrimento de su mandante, se transmitiese así mismo, algún Derecho Real como lo es el **usufructo vitalicio**, la **nuda propiedad**, el **uso** o la **habitación** de los bienes que administra.

Los anteriores casos parecen descabellados y difíciles de darse en la actualidad, máxime por cuanto a los actos que se refieren a bienes inmuebles, pues en su elaboración precisan ineludiblemente de la intervención de una persona que está investida de fe pública por parte del Estado: el Notario, quien reviste en su persona una amplitud de conocimientos jurídicos que le permiten evitar la aprobación de cualquier acto ilícito, así como otorgar seguridad jurídica a los particulares que celebran algún acto jurídico.

No obstante ello, estos actos son una realidad que día a día se dan en esta ciudad, mismos que dieron pauta al análisis de la problemática que se sustenta con motivo de este trabajo de investigación,

consistente en el hecho de abordar una realidad que infringe disposiciones normativas de carácter prohibitivo y que en base hasta lo aquí expuesto se encuentran afectados de una **nulidad absoluta**.

Son situaciones en las que el mandatario adquiere para sí mismo los bienes de su mandante: en algunos casos los adquiere a través del contrato de compraventa para sí mismo, en otros, a través de la propia hija del mandatario o de su cónyuge, situación que indudablemente actualiza la figura de la **interpósita persona**; y en los casos más extremos se adquiere para sí mismo mediante un **contrato de donación**.

Por lo que respecta a los contratos de compraventa señalados en el párrafo precedente, invariablemente se encuentran afectados de **nulidad absoluta**, al tenor de lo dispuesto por el artículo 2280 del Código Civil. Por cuanto hace a los demás actos traslativos de dominio como la donación, la dación en pago, la permuta, etcétera, tenemos en principio una **aparente licitud** para que el mandatario celebre este tipo de actos y, enajene para sí mismo, pues **la restricción citada tan sólo se refiere expresamente a la compraventa**.

Pero ahondando más en la **ratio legis** y observando el contenido del artículo 1859 del Código Civil, que señala que **las disposiciones legales aplicables a los contratos podrán ser aplicados a todos los actos jurídicos**, por efecto de la analogía que es permitida en materia Civil; debe entonces interpretarse que dichos actos también están prohibidos y se encuentran afectados de nulidad absoluta.

Efectivamente, en ningún acto traslativo de dominio, sin importar cual sea, se permite al mandatario adquirir para sí o por interpósita persona los bienes de su mandante, aunque de manera expresa el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, no lo mencione así; pues la **ratio legis** de esta disposición prohibitiva es esa, lo que representa una protección del Estado a los intereses de los particulares que se pueden ver defraudados por los

intereses voraces de aquellos a quienes les han depositado su confianza, supuesto que se abordará en el siguiente capítulo con más amplitud.

No obstante lo anterior, en la práctica notarial se han dado casos en los que existe permiso expreso por parte del mandante hacia el mandatario para que así lo haga, como se desprende del tenor de los contratos de mandato en que se basan para la celebración de tales actos traslativos de dominio, los cuales en mi particular punto de vista, si bien no lesionan a la persona del mandante de manera patrimonial, invariablemente están afectados de nulidad absoluta.

Así mismo, cabe citar otros casos mas extremos en los que ni siquiera media este permiso de manera expresa, sino que se trata de un mandato general para contratar con cualquier persona.

En el "apéndice" de este trabajo de investigación, se reproducen en fotocopia algunas escrituras públicas en las que el mandatario adquiere para sí los bienes de su mandante; en aquellos casos en que no fue posible conseguir la escritura pública, se optó por agregar copia del Folio Real, proveniente del Registro Público de la Propiedad en el que en la parte relativa a inscripciones de propiedad, se desprende la enajenación afectada de nulidad absoluta.

**IV.- INCAPACIDAD LEGAL PARA COMPRAR POR PARTE DEL
MANDATARIO, LOS BIENES DE SU MANDANTE**

IV.I.- Naturaleza jurídica de la incapacidad.

La incapacidad del mandatario de adquirir para sí los bienes de su mandante, contenida en el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, encuentra su origen en el Código Civil Francés de 1804, y a la postre fue retomada de manera ininterrumpida y sin modificación alguna por las siguientes legislaciones de manera cronológica:

Código español elaborado alrededor del año de 1852;

"Proyecto de un Código Civil" elaborado por D. Justo Sierra en el año de 1861;

Código portugués de 1867;

Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870;

Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884, y finalmente retomadas hasta la fecha por el vigente Código Civil, en su artículo 2280 en su fracción II.

Esta prohibición emana de lo dispuesto por las disposiciones generales, contenidas del artículo 1° al 21° del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, las cuales **en conjunto señalan la obligatoriedad de la ley para todos en cuanto a su cumplimiento**; no siendo válido eximirse de esta a simple voluntad de los particulares, salvo que los derechos subjetivos que la norma jurídica otorgue sean renunciados por afectar únicamente a los de los particulares, renuncia que deberá de hacerse de una manera clara y precisa, que no deje lugar a dudas sobre el derecho renunciado, y con la salvedad de que esta declaración unilateral no afecte derechos de tercero o al orden público.

Cabe decir que para lo anterior se debe tener en cuenta que los **actos ejecutados contra las normas prohibitivas** o de interés público **estarán afectados de nulidad absoluta, y contra la observancia de la ley no podrá alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario**. Esta incapacidad para comprar en relación a la persona, encuentra su fundamento legal de fondo en las disposiciones generales contenidas en el Código Civil citado, pero, principalmente, le son aplicables los artículos 2280 fracción II, con su respectiva sanción señalada en el artículo 2282, los cuales prevén:

*Artículo 2280.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

I.- (...)

II.- Los mandatarios;

III.- (...)

IV.- (...)

V.- (...)

VI.- (...)

...

Artículo 2282.- Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona*.

El impedimento para que el mandatario adquiera para sí o por interpósita persona los bienes de su mandante¹¹⁴, no se debe considerar como una incapacidad general, ya sea natural o legal, pues este se refiere a una persona que interviene en un determinado y específico acto jurídico, que en este caso es la celebración del contrato de compraventa.

Por ello, estamos ante la presencia de una **"Incapacidad de Derecho"**¹¹⁵, la cual se funda en normas consideradas de orden público, que buscan la convivencia social.

Hablar de **"orden público"**¹¹⁶, refiere un tema un tanto complejo, ya que la doctrina y la jurisprudencia han sostenido que se trata de una cuestión de difícil conceptualización por el dinamismo que lo conforma, pues su delimitación debe de fundamentarse en el carácter objetivo de la norma atendiendo la repercusión que busca en la colectividad, ya que no hay que olvidar que **toda norma jurídica está**

¹¹⁴ Véase el Capítulo III, apartado III de este trabajo de investigación, p. 156 a 161, relativo a la capacidad de las partes, como elemento de validez del acto.

¹¹⁵ Así es denominada por la doctrina Argentina, tal y como se vio en el capítulo anterior.

¹¹⁶ Véase capítulo III, apartado I, p. 121 a 126 de este trabajo de investigación.

revestida de algún modo de las características de orden público, ya que siempre van enfocadas hacia la armonía y convivencia de la sociedad.

Respecto a la prohibición contenida en el artículo 2282 antes citado, relativa a que el mandatario no puede comprar para sí los bienes de su mandante, es conveniente señalar que el legislador omitió mencionar el tipo de nulidad con que sancionaba la infracción a ello, pues hay que recordar que existen dos tipos de nulidades: la relativa y la absoluta ¹¹⁷.

Toda vez que la nulidad absoluta proviene del hecho de violarse disposiciones de carácter prohibitivo, lo que desemboca en una ilicitud del objeto, del motivo o del fin, es indudable que el juzgador al resolver un caso en el que tenga al **mandatario** adquiriendo para sí o por interpósita persona los bienes de su mandante, lo deberá de sancionar con dicha nulidad absoluta.

El anterior criterio ha sido sostenido por el Poder Judicial de la Federación al resolver casos análogos, pero basándose en legislaciones estatales, mismas que son aplicables para el Distrito Federal por sustentarse en disposiciones normativas iguales y que a continuación se transcriben:

***MANDATARIOS. PROHIBICIÓN DE COMPRAR LOS BIENES DE CUYA ADMINISTRACIÓN SE ENCARGAN. NULIDAD ABSOLUTA EN CASO DE INFRACCIÓN (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).** Conforme al contenido del artículo 2694 del Código Civil del Estado de Puebla, **los mandatarios con facultades de administración no pueden adquirir los bienes que están bajo su cargo, ya que tienen la obligación de conservar la cosa, acrecentarla, rendir cuentas e informar de todo lo que puede perjudicarla. Al establecer tal prohibición, el legislador trata de**

¹¹⁷ Lo anterior conforme a un aspecto meramente doctrinario, pues al respecto no hay que olvidar la ejecutoria cuyo ponente tiene al maestro Rafael Rojina Villegas, la cual señala que la diferencia entre nulidad absoluta y relativa no es reproducida por la ley, misma que quedó transcrita en las páginas 163 a 165 de este trabajo de investigación.

mantener en estado de completa confianza, y al margen de maniobras, a los dueños que den en administración sus bienes, y siendo así, bajo ningún concepto el mandatario puede adquirir los bienes de su administrado y ello no se convalida por la comparecencia del dueño de la cosa a la celebración del contrato correspondiente, porque sostener lo contrario haría nugatorio el contenido del artículo invocado. Además, la prohibición mencionada no deriva de la falta de capacidad del mandatario, sino de la ilicitud del acto, que genera la nulidad absoluta, dado que el artículo 5o. del mismo Código establece que los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas serán nulos, si las mismas leyes no disponen otra cosa, y según el diverso artículo 2696 las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

Séptima Epoca; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: 163-168 Sexta Parte; Página: 99; TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO; Amparo directo 724/81. Ernesto Joaquín Briones Amador. 10 de septiembre de 1982. Unanimidad de votos. Ponente: J. Jesús Duarte Cano*.

***COMRAVENTA, NULIDAD DEL CONTRATO DE. EFECTOS CUANDO LA ILICITUD AFECTA A UNO DE LOS COMPRADORES** (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Los contratos de compraventa celebrados en contravención a lo dispuesto por el artículo 2694, fracción II, del Código Civil del Estado de Puebla, son nulos en términos del artículo 5o. del citado ordenamiento legal, el cual establece que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, serán nulos si las mismas leyes no disponen otra cosa; además, en virtud de que el artículo 2696 del referido Código prevé que las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo no producirán efecto alguno, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona, **resulta entonces que la nulidad es absoluta** y su efecto es restitutivo de conformidad con el diverso artículo 1529, en

cuanto declarada la nulidad del contrato, cada uno de los contratantes recobrará la cosa que hubiere prestado con sus frutos, o el valor de estos, y el que aquella tenía cuando se perdió, con los intereses, si no fuere posible la restitución en especie. Siendo así, la nulidad afecta a todos los compradores llamados a juicio, aún cuando la prohibición para adquirir el bien materia del contrato sólo afecta a uno de ellos, en atención a que un acto jurídico no puede ser lícito para una persona e ilícito para otras, pues se crearía una copropiedad con motivo de la compraventa con vicios de nulidad, lo que resulta ilegal y antijurídico.

Séptima Época; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo: 163-168 Sexta Parte; Página: 50; TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO; Amparo directo 725/81. María Isabel Fernández de Beltrán. (Cesionaria de Carmen Rodríguez Arriola viuda de Robredo). 10 de septiembre de 1982. Unanimidad de votos. Ponente: J. Jesús Duarte Cano*.

La celebración de un acto jurídico ilícito en cuanto a su fin, motivo u objeto, merece sancionarse con la nulidad, la cual indudablemente es absoluta, a pesar de que el ordenamiento legal no lo indique de manera expresa, pues al respecto hay que estarse al criterio señalado por la siguiente ejecutoria:

***COMPRAVENTA DE BIENES OBJETO DE JUICIO. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2276 Y 2282 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. NULIDAD ABSOLUTA. Como el precepto 2282 del Código Civil del Distrito Federal no indica la clase de nulidad resultante de la violación al texto prohibitivo y de indiscutible interés público del artículo 2276, tendrá que definirse, deduciéndola de otras normas del mismo Código, si vale tal nulidad es absoluta o relativa: el artículo 8o. Dice que los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de interés público son nulos, y a su vez el artículo 2225 estatuye que la ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto, produce su nulidad, ya sea absoluta, ya**

relativa, según lo disponga la ley. El artículo 2226 señala como características de la nulidad absoluta, que de ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción; y el artículo 2227 dice que la nulidad es relativa cuando reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Ahora bien, **evidentemente que el acto que viola una ley prohibitiva o de interés público es ilícito**; y aunque el artículo 2225 no dice que estos actos siempre estarán afectados de nulidad absoluta, sino permite también, según lo disponga la ley, que su nulidad sea relativa, **el principio general es que la nulidad sea absoluta y sólo será nulidad relativa, cuando la ley expresamente lo diga o la caracterice como tal**, permitiendo que puedan convalidarse por confirmación expresa o tácita por el cumplimiento voluntario del acto viciado; que la acción prescriba, o estableciendo que únicamente pueden invocarla las partes directamente afectadas por el acto nulo, ya que en tales circunstancias tendría que aceptarse que la ley establecía una nulidad relativa, por no corresponder rigurosamente a la noción de la absoluta enunciada por el artículo 2226. En este orden de ideas tiene que concluirse que la nulidad con que sanciona el artículo 2282 la violación a lo dispuesto por el artículo 2276, es absoluta, puesto que no concediéndole ninguna característica contraria a las de esta, prevalece el principio ya expresado antes, en el sentido de que los actos contrarios al tenor de una ley prohibitiva o de interés público, caso en el que esta la disposición del artículo 2227, son nulos absolutamente si la ley no dispone otra cosa; nulidad que alcanza al acto contraventor a ese artículo, sean quienes fueren los funcionarios o particulares expresamente mencionados por el, ya que si la ley hubiera querido que sólo respecto de alguna de esas personas, por ejemplo, los abogados, la nulidad fuere relativa, la habría caracterizado como tal y no es así. Y lo mismo ocurriría si el contrato impugnado no fuera de compraventa, sino de dación en pago, pues esta última debe considerarse comprendida dentro de la prohibición establecida por el artículo 2276, para que los abogados no puedan adquirir los bienes objeto de los juicios en los que intervengan, puesto que de otra manera se burlarían las finalidades perseguidas con tal

prohibición, consistentes en evitar que por el ascendiente que tienen sobre sus clientes, puedan adquirir a bajo precio los bienes objeto del juicio, así como mantener a la clase profesional de la abogacía en un nivel de probidad inobjetable.

Sexta Epoca, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo: CXII, cuarta Parte, Página: 66, Amparo directo 6902/64. Virginia Romero vda. de García y coagraviados. 27 de octubre de 1966. Mayoría de 4 votos. Ponente: Mariano Azuela*.

La influencia de estos fallos, aunque algunos no se refieran a la persona del mandatario, resulta trascendental para delimitar el alcance del artículo 2282 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, al dejar en claro que la contravención a las disposiciones prohibitivas contenidas en los artículos 2274 al 2281 no es asimilable a la nulidad relativa, en virtud de que no se trata de ninguna de las incapacidades, ya sea natural o legal, contenidas en el artículo 450 de dicho ordenamiento legal.

No obstante lo asentado anteriormente, y en base hasta lo aquí expuesto en el presente trabajo de investigación, respecto al vigente contenido de la fracción II del artículo 2280 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se puede considerar que dicho precepto no está protegiendo la sobrevivencia de la sociedad, ni implica situaciones de solución a problemas de interés general, o mucho menos que su renuncia conlleve a causar un perjuicio a la sociedad, o a las instituciones creadas por el Estado para el logro de sus objetivos. Por ello, desde mi punto de vista, si el contenido de dicho artículo 2280 tuviera en la actualidad una redacción menos restrictiva, como la que al final de este capítulo se propone, se permitiría validamente una renunciabilidad del derecho subjetivo que se le otorga al mandante, ya que dicha disposición normativa no es de **orden público**.

La consideración anterior tendría viabilidad, siempre y cuando, el artículo 2280 fuere reformado conforme a la propuesta que realizo al final de este capítulo, en virtud de que el Derecho subjetivo consignado por la fracción II del artículo 2280 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, es de naturaleza privada, y su renuncia o vigencia en los actos jurídicos que se celebran entre particulares, repercutirá en afectación o beneficio de ellos de manera exclusiva.

La renuncia en las condiciones antes citadas, constituiría una **declaración unilateral de la voluntad** elaborada en base a lo dispuesto por el artículo 1839 del citado Código, misma que en su caso, se debe de redactar en el contrato de mandato respectivo tal y como las partes lo deseen en ejercicio de su autonomía de la voluntad; el artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal conforme a la propuesta que al final de este capítulo se señala, se debe de interpretar y aplicar de manera conjunta con lo señalado por los artículos 6 y 7 de dicho Código, los cuales permiten que los derechos privados que otorga la ley en beneficio exclusivo de los particulares, sean renunciables si así lo desean las partes, siempre y cuando no se infrinjan normas de orden público o de carácter prohibitivo, pues este carácter prohibitivo, como más adelante lo señalaré en el apartado siguiente, no tiene razón de ser en el caso de que, previo al contrato de compraventa, se haya elaborado un **contrato de mandato irrevocable** con apoyo en lo dispuesto por el artículo 2596 párrafo segundo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, por tratarse de un medio para cumplir una obligación contraída, o que se haya elaborado como condición de un contrato bilateral, y máxime cuando al mandatario se le haya dispensado de su obligación de rendir cuentas detalladas y exactas al mandante respecto al acto encomendado, caso en el cual, es indudable que el negocio jurídico encomendado es en provecho del propio mandatario, quien con esta renuncia de derechos del mandante, tendría una amplia libertad para desenvolverse y transigir ante terceros o ante él mismo como dese.

En estos mandatos irrevocables se debe dejar clara su finalidad, lo cual se daría cuando el Notario Público inserte en el propio mandato la cláusula de que se otorga para que el mandatario adquiera para sí algún bien específico del mandante, puesto que se trata de un medio para cumplir una obligación contraída con anterioridad, lo que lo reviste de la característica de irrevocabilidad, aunado a que se debe dispensar al propio mandatario de rendir cuentas.

El artículo 2280 fracción II del Código Civil vigente no tiene una característica de orden público arraigada, pues todas las norma están investidas de algún modo de esta característica, y sólo afecta o beneficia derechos subjetivos de un particular: el mandante, por lo que, como más adelante se verá en base al contenido de otras legislaciones, así como en opiniones vertidas por diversos juristas, se trata de una norma renunciabile.

Pese a que se estima que es válida la renuncia del mandante al derecho subjetivo que le confiere el artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el hecho de que en la actualidad lo haga de esta manera, le produce un latente estado de inseguridad jurídica al mandatario que adquiera para sí el bien de su mandante, puesto que este último en cualquier momento y toda vez que **la acción no prescribe**, podrá intentar demandar la nulidad absoluta de dicho acto traslativo de dominio, en detrimento de los intereses y derechos del mandatario.

La anterior acción de nulidad que tiene el mandante en contra de su mandatario, se sustenta en lo dispuesto por el artículo 2282 ¹¹⁸ del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, la cual invariablemente será declarada procedente por la redacción de dicha disposición, no siendo admisible excepción alguna.

¹¹⁸ Artículo 2282. Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

Por lo anterior, mientras la norma en comento no se modifique en su redacción, como más adelante se propone, todo acto en el que el mandatario adquiera para sí los bienes de su mandante, sin importar la razón o causa para ello, estará invariablemente afectada de nulidad absoluta con sus inevitables consecuencias consignadas en el artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, es decir, se destruirán de manera retroactiva los efectos del acto.

Cabe recordar que la nulidad absoluta puede invocarse por todo interesado y no desaparece por confirmación o por prescripción.

IV.II.- Las legislaciones Estatales en México respecto a la incapacidad legal.

La prohibición contenida por el artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, sólo se refiere a la protección de derechos de particulares.

A continuación se señala la legislación correlativa de algunas Entidades Federativas de la República Mexicana, mencionando aquellas que difieren, ya sea porque califican, desde la propia norma, la clase de nulidad con la que estará sancionada su violación o al contrario, porque no la señalen, dejándola para que sea el Poder Judicial de la localidad quien determine el tipo de nulidad con la que se sanciona el acto que contraviene esta prohibición; en un tercer caso se indican aquellas Entidades Federativas que lo permiten, ya sea porque su legislación es omisa en relación a la prohibición para que el mandatario adquiera para sí los bienes de su mandante, o porque de algún modo lo permite, cuando el contrato de mandato se otorga como un medio para cumplir una obligación contraída por el mandante en favor del mandatario, como a continuación se mencionará.

A) Algunas Entidades Federativas que contemplan esta incapacidad para comprar

I) Los Estados de la República Mexicana que reproducen de manera literal lo señalado por el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y que, por ello no ameritan que se haga comentario alguno al respecto, pues sería repetir lo antes expuesto, son los siguientes:

- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de **Aguascalientes** :

El artículo 2151 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2153 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado de **Baja California**:

El artículo 2154 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2157 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Chiapas**:

El artículo 2254 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2256 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Chihuahua**:

El artículo 2164 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2166 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Coahuila**:

El artículo 2174 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2176 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Colima**:

El artículo 2171 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2173 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Durango**:

El artículo 2161 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2163 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Guanajuato**:

El artículo 1778 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 1780 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Guerrero**:

El artículo 2216 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2218 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Hidalgo**:

El artículo 2262 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2264 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Jalisco**:

El artículo 2198 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2200 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Michoacán**:

El artículo 2136 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2138 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **México**:

El artículo 2134 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2136 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Nuevo León**:

El artículo 2174 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2176 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Oaxaca**:

El artículo 2154 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2156 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Querétaro**:

El artículo 2148 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2150 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **San Luis Potosí**:

El artículo 2111 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2113 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Sinaloa**:

El artículo 2162 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2164 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Tabasco**:

El artículo 2181 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2183 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Tamaulipas**:

El artículo 1610 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 1612 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Veracruz**:

El artículo 2213 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2215 es exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Yucatán**:

El artículo 1390 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 1612 es en esencia exactamente igual al 2082 del Código Civil para el D.F., el cual además, prevé el concepto legal del término "interpósita persona", entendiéndolo como tal, de manera enunciativa al consorte o cualquiera otra persona de quien el comprador sea heredero presunto, o socio en sociedad universal lo que constituye una innovación en la técnica jurídica del legislador de esta localidad, lo que ninguna otra Entidad Federativa más refiere.

A consecuencia de ello, el juzgador ya no tendrá que aplicar prudencialmente su criterio, pues la ley de una manera clara e indudable señala quienes son las interpósitas personas.

Resulta oportuno vertir el concepto de Rafael de Pina el cual justifica la razón de este término quien señala que:

"Interpósita persona.- Recibe esta denominación aquella que, sin ser la interesada en la realización de un acto o contrato, se ostenta como tal para producirlo a beneficio de otra, que es la verdaderamente interesada, y que no podría celebrarlo en virtud de una prohibición legal existente al respecto" ¹¹⁹ .

II) Entidades Federativas de la República Mexicana que dentro de sus preceptos legales **califican la clase de nulidad** con la que se deberá de sancionar el acto jurídico, y que de manera errónea en algunas de ellas el legislador de la localidad la califica de relativa, cuando es indudable que deberá de sancionarse como nulidad absoluta.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Puebla**:

El artículo 2149 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2152 es substancialmente igual al 2082 del Código Civil para el D.F., difiriendo únicamente a que en la legislación de esta Entidad Federativa erróneamente se señala que los actos en contravención a esta incapacidad estarán afectados de nulidad relativa, lo cual conlleva a que dicho acto se pueda confirmar o convalidar.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Tlaxcala**:

El artículo 1891 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

¹¹⁹ De Pina, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos en Particular. Volumen Cuarto. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1992. p. 368.

El artículo 1893 es substancialmente igual al 2082 del Código Civil para el D.F., difiriendo únicamente a que en la legislación de esta Entidad Federativa erróneamente señala que los actos en contravención a esta incapacidad estarán afectados de nulidad relativa, teniendo la misma trascendencia jurídica que la referida al estado de Puebla.

B) Algunas Entidades Federativas que no contemplan esta incapacidad

Aquellas Entidades Federativas que **permiten** de manera **expresa** o **tácita** el hecho de que el mandatario adquiera para sí los bienes de su mandante son las siguientes:

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Morelos**:

El artículo 1762 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 1763 es substancialmente igual al 2082 del Código Civil para el D.F., difiriendo únicamente, en que con atino señala que los actos celebrados en contravención a esta incapacidad estarán afectados de **nulidad absoluta**.

No obstante la prohibición anterior, es importante señalar que el artículo 2810 de este Código, **permite que el mandatario se adjudique para sí**, él o los bienes de su mandante al hacerse pago de una obligación contraída en favor suyo, siempre y cuando el mandato se haya otorgado como un medio para cumplir una obligación contraída, lo que constituye un revolucionario avance legislativo conforme a los negocios jurídicos actuales.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Quintana Roo**:

El capítulo III denominado "De los que pueden vender y comprar", visible en el Título II denominado "De la Compraventa", del Libro Tercero, en su cuarta parte especial denominada a su vez "De los contratos en particular", compuesto de seis artículos que van del 2563 al 2568, **por omisión no**

prohiben que el mandatario adquiera para sí los bienes de su mandante, por lo que, como el maestro Manuel Bejarano Sánchez ¹²⁰ lo señala al hablar acerca de la autonomía de la voluntad, cuyo único límite se resume en la frase de que: "(...) lo que no esta prohibido está permitido", le es aplicable al presente caso de esta Entidad Federativa.

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Sonora**:

El artículo 2524 es exactamente igual al 2080 del Código Civil para el D.F.

El artículo 2526 es substancialmente igual al 2082 del Código Civil para el D.F., variando únicamente en que la legislación de esta Entidad Federativa erróneamente se señala que los actos en contravención a esta incapacidad estarán afectados de nulidad relativa.

No obstante lo anterior, tenemos que el artículo 2879 de este Código, **permite que el mandatario se adjudique para sí, él o los bienes de su mandante al hacerse pago de una obligación contraída por el mandante en favor suyo, siempre que dicho contrato se haya otorgado como un medio para cumplir una obligación contraída.**

- Código Civil para el Estado libre y soberano de **Zacatecas**:

El capítulo III denominado "De los que pueden vender y comprar", visible en el Título II denominado "De la Compraventa", del Libro Tercero, en su cuarta parte especial, sub - denominada a su vez: "De los contratos en particular", compuesto de seis artículos que van del 1620 al 1625, **por omisión no prohíbe el que el mandatario adquiera para sí los bienes de su mandante**, por lo tanto al no estar prohibido, está permitido.

Además, es importante señalar que el artículo 1986 de este Código, **permite que el mandatario se adjudique para sí, él o los bienes de su mandante** al hacerse pago de una obligación contraída por el

¹²⁰ Muñoz, Luis. *Op. Cit.* p 54.

mandante en favor suyo, siempre que dicho contrato de mandato se haya otorgado como un medio para cumplir una obligación contraída.

Como se ve existen discrepancias en las propias legislaciones estatales respecto a la utilización del **"contrato consigo mismo"**, a efecto de que en uso de este, un mandatario adquiera los bienes de su mandante para sí, pues existen disposiciones como las de Quintana Roo o Zacatecas que de plano no contemplan esta "Incapacidad de Derecho" por parte del mandatario, por lo que siguiendo la máxima de que "lo que no está prohibido está permitido", permite que en estas entidades federativas el mandatario sí puede adquirir para sí los bienes de su mandante, sin incurrir en ninguna responsabilidad o ilicitud de carácter Civil o penal; otras disposiciones en cambio, contemplan esta "Incapacidad de Derecho" y prohíben de manera expresa que el mandatario adquiera para sí los bienes de su mandante, pero no obstante ello, los Estados de Morelos y Sonora permiten que en caso de que el mandato se haya otorgado como medio para cumplir una obligación contraída por el mandante en favor del mandatario, este último podrá hacerse pago ejerciendo para sí el mandato.

Por otro lado existen disposiciones como en los Códigos de Puebla, Sonora y Tlaxcala que de una manera **errónea** consideran que los actos ejecutados por personas que ostentan esta incapacidad serán sancionados de **nulidad relativa**, influidas quizá, por la apariencia de que todo acto efectuado por un incapaz es nulo, cuando dicha nulidad sólo recae en aquellas personas que tienen una minoría de edad, o que se encuentran en un estado de interdicción declarado judicialmente, lo que no es aplicable a esta disposición restrictiva, pues es más viable aplicar el criterio de que por contravenir una disposición de carácter restrictiva es un acto ilícito, que debe de ser sancionado de **nulidad absoluta**, criterio que es vertido por el Código Civil del Estado de Morelos.

IV.III .- Opiniones acerca de esta incapacidad legal

Existen diversas opiniones y criterios respecto a la permisibilidad de la renuncia del derecho subjetivo concedido al mandante por el artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, a continuación y por la importancia que para el tema revisten, se transcriben de manera literal:

Ramón Sánchez Medal, inicialmente se limita a señalar y comentar la razón por la que el **legislador** del Código Civil para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870, contempló esta "Incapacidad de Derecho" para el mandatario, la cual se refiere a una norma que invariablemente no ha sido modificada pese a haberse abrogado los diversos códigos en los que se ha encontrado reproducida, tomando la misma redacción en el vigente Código Civil; al respecto es de resaltar lo siguiente:

"Al fundamentar la disposición correlativa en el Código Civil de 1870 (art. 2975), los autores de dicho ordenamiento razonaban así: <Se enumeran seis clases de personas a las que está prohibida la compra de los bienes que administran, por el temor fundado de que, abusando de su posición y del conocimiento que tienen de los bienes, los adquieran a bajo precio, valiéndose de artificios para separar a los demás postores o fingiéndose comprar, para eludir la rendición de cuentas>" ¹²¹.

La razón por la cual a ciertas personas les es terminantemente prohibido adquirir los bienes de su mandatario a través del contrato de compraventa, a consecuencia de la llamada, por algunos, "falta de legitimación para contratar" o como en este trabajo, que acorde a la Doctrina Argentina se le ha denominado, "Incapacidad de Derecho" para contratar según **Ramón Sánchez Medal** es por lo siguiente:

"El concepto general es este: el legislador ha considerado inoportuno que las personas a las que corresponde la tutela de otras personas o de entes puedan comprar los bienes de

¹²¹ Sánchez Medal, Ramón. *Op. Cit.* p. 165.

sus protegidos, porque quizá fueran inducidas a perjudicar los intereses que, en cambio deben de proteger, y ordinariamente podrían dar lugar a sospechas; además, se considera peligroso que los funcionarios, por cuyo ministerio se venden ciertos bienes, puedan ser sus adquirientes, porque por ello podrían dejarse inducir a un mal uso de sus funciones, que exigen imparcialidad y rectitud¹²².

Por su parte **R. Luzzato** opina lo siguiente:

‘No obstante una cierta semejanza de estos casos con los de incapacidad de obrar, las diferencias son profundas:

- 1) Las normas sobre incapacidad están fundadas, en general, en una inaptitud natural del sujeto; en cambio, aquellas de que ahora hablamos están fundadas en razones de convivencia social.
- 2) Las normas sobre la incapacidad abrazan toda la actividad del sujeto o alguna esfera de esta, mientras aquí están prohibidos los contratos en casos particulares.
- 3) Puede observarse sobre todo que de la incapacidad nace la imposibilidad de que el sujeto manifieste eficazmente la propia voluntad y sea completada por órganos de protección (representación del padre, del tutor, asistencia del curador, etc.), pero el contrato se puede constituir en nombre y en interés del incapaz; en cambio, en los casos ahora descritos, se tiene otra especie de incapacidad, una incapacidad en sentido más profundo, esto es, en el sentido de la incapacidad jurídica, porque las normas antes recordadas excluyen que ciertos contratos de compraventa puedan celebrarse por ciertos sujetos, los cuales por eso no los podrán concluir ni directamente, ni de cualquier otro modo¹²³.

¹²² *ibidem*.

¹²³ R. Luzzato, Cit. Pos. Sánchez Medal, Ramón. *Op. Cit.*, p. 166.

La opinión personal vertida por **Ramón Sánchez Medal** ¹²⁴ es en el sentido de que la disposición normativa contenida por el artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, tiene su razón de ser a consecuencia de evitar el peligro de que el representante sacrifique para sí los intereses que le fueron encomendados por su representado, disposición legal que ya no encuentra razón de ser cuando el representante ha sido autorizado de una manera expresa por el representado para contratar para sí mismo, a semejanza de lo dispuesto en el Código Civil de Italia.

Ramón Sánchez Medal ¹²⁵, señala que en aplicación por analogía del artículo 2566 en relación con el 2564 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, **el mandatario debe de suspender la ejecución del mandato en el caso de que tenga interés personal en el negocio encomendado por el mandante, pues una obligación natural y lógica del mandatario la de no constituirse en contraparte de dicho negocio jurídico.**

Por su parte Rafael **Rojina Villegas** señala:

"Razones de orden público justifican las distintas prohibiciones contenidas en el artículo 2280, pues es evidente que tanto en los casos de representación legal o voluntaria (...), habrá el peligro de que se sacrifique el interés del representado o dueño de la cosa, en aras del interés del representante o persona que por su cargo pudiese obtener un precio inferior al justo. También en el caso median razones de interés general para considerar que es lícito (sic) adquirir bienes en tales condiciones, por ser humano que se procurará un beneficio personal en detrimento del dueño de la cosa" ¹²⁶.

¹²⁴ Sánchez Medal, Ramón. *Op. Cit.* p. 31 y 32.

¹²⁵ *Idem.* p. 323.

¹²⁶ Rojina Villegas, Rafael. *"Derecho Civil Mexicano"*. Contratos. Tomo 6°. Volumen I. Editorial Porrúa. 5a. edición. p. 245 y 246.

Esta opinión al tener como sustento la noción de orden público, ha perdido vigencia a consecuencia de que en la actualidad, con la permanencia de esta prohibición, no se están protegiendo intereses de la colectividad o del Estado, aunado a que las normas legales de uno u otro modo revisten esta característica.

Por su parte **Rosalío Bailon**, respecto a la celebración de una compraventa en la que el mandatario adquiera para sí los bienes de su mandante señala que "La venta será nula por ir en contra de disposiciones prohibitivas"¹²⁷, la cual desde luego, refiere el autor, estarán afectadas de **nulidad absoluta** o de **pleno derecho**.

Por otro lado, resulta muy importante la opinión jurídica de los **Fedatarios Públicos**, ante los cuales en muchos de los casos se plantea la posibilidad de la celebración de estos actos y, como más adelante se verá, hay muchos que los han llevado a cabo por alguna razón, pese a estar prohibidos por la ley, señalando algunos terceros que lo hacen por "ganar dinero", criterio que en lo personal se descarta, por la vocación que tienen estos hacia el ejercicio de su profesión. Sin embargo se estima que seguramente las realizan a consecuencia de encontrarse convencidos de que la razón contenida en la ley es arbitraria al generalizar la imposibilidad proveniente de la "Incapacidad de Derecho" en la celebración de todo acto de este tipo, pese a la autorización expresa del mandante.

El primer criterio de parte de un Notario Público como lo es el de **Francisco Lozano Noriega** quien se pregunta y contesta lo siguiente:

"¿Cual es la razón de esta prohibición? Que tienen una doble personalidad, un doble interés: como representantes deberían obtener el mayor precio, y obrando en su propio interés tratarían de adquirir el bien al precio mas bajo posible. La sanción es la misma: la

¹²⁷ Bailon Valdovinos, Rosalío. El Derecho Civil. A través de preguntas y respuestas, Contratos. Editorial Pac, S.A. de C.V. México 1993. p 163.

nulidad. ¿Que clase de nulidad?. Aquí se trata de salvaguardar intereses particulares; la sanción a mi modo de ver, debe ser la nulidad relativa, porque podría perfectamente convalidarse el acto cuando las partes dejaran de ser mandatarios, tener ese poder, esa representación" ¹²⁸.

Respecto a la opinión del autor en cita, se está en **desacuerdo**, en virtud de que se refiere a la anteriormente estudiada "Incapacidad de Derecho", la cual lleva arraigada una **ilicitud en su fin**, mereciendo ser sancionado con una declaración judicial de **nulidad absoluta**, que evite que el acto pueda ser confirmado o convalidado a futuro, destruyendo de manera retroactiva los efectos del acto. El anterior comentario, no conlleva ningún sustento legal y deja a un lado lo dispuesto por el artículo 2225 del Código Civil relativo a la ilicitud del acto.

Lo único con lo que se está de acuerdo respecto del anterior comentario, se encuentra en el sentido de que el artículo 2280 fracción II del Código Civil, salvaguarda tan sólo intereses de los particulares, al otorgarle al mandante un derecho subjetivo, consistente en el hecho de poder exigir al mandatario el cumplimiento de dicha disposición legal, la cual, si la redacción del artículo 2282 no fuese tan estricta y admitiese excepciones, podría ser válidamente renunciable.

Por su parte el **Dr. Bernardo Pérez Fernández Del Castillo** ¹²⁹, señala inicialmente que el acto jurídico que contenga un objeto, un motivo o un fin ilícito será nulo, conforme a lo dispuesto por los artículos 8 y 1830 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, por lo que el Notario Público no debe de autorizarlos, pues si así lo hiciera, le genera una responsabilidad al participar en el asesoramiento y celebración de actos que contravienen las disposiciones legales prohibitivas.

¹²⁸ Lozano Noriega, Francisco, *Op. Cit.*, p. 106 y 105.

¹²⁹ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo *Op. Cit.* p. 381.

La naturaleza jurídica de dicha responsabilidad para el Notario Público, puede ser de carácter civil, administrativa o penal, indistinta o conjuntamente.

El Dr. **Bernardo Pérez Fernández Del Castillo** ¹³⁰, por otra parte reconoce la existencia de **"Incapacidades Especiales"**, mismas que inciden sobre algunas personas en virtud de la relación que guardan frente a otro sujeto; tales **"incapacidades"** son reconocidas también por otros autores, bajo el concepto de **"Falta de Legitimación"**, lo que ocasiona la **nulidad relativa** del acto, por incidir en uno de sus elementos de validez (capacidad de las partes). Estas **"Incapacidades Especiales"**, son distintas a los supuestos de incapacidad natural y legal que se derivan del artículo 450 del Código Civil vigente.

Por ello, tenemos entonces, que el autor en comento se está refiriendo con otro nombre a la denominada doctrinariamente por los Argentinos como **"Incapacidad de Derecho"**; al respecto hay que tener en cuenta que la prohibición para el mandatario, de adquirir para sí o por interpósita persona los bienes de su mandante, entraña en su contravención una **nulidad absoluta** y no una relativa como lo señala el autor, pues aunque se le intitule como **"Incapacidad"** del sujeto, no lo es, por que en México el Código Civil sólo reconoce dos incapacidades: la natural y la legal contenidas en el artículo 450, las cuales no se adecuan al supuesto que refiere el Dr. Bernardo Pérez Fernández Del Castillo.

Es por lo anterior que si la redacción del Código Civil es clara en su artículo 2227, al no dejar lugar a dudas respecto a que, por exclusión, para desentrañar la eficacia de todo acto jurídico, primero se le debe de aplicar inicialmente las reglas de la **nulidad absoluta**, y posteriormente se le aplicarán las de la nulidad relativa; en base a esto, tenemos que el acto encuadra aparentemente en el supuesto de **ambas nulidades**, es decir:

¹³⁰ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles. 4a. edición. Editorial Porrúa S.A. México. D.F. 1996 p. 21, 29, 101 y 258.

A) Inicialmente se adecua a la hipótesis normativa de **nulidad absoluta** por ir contra una disposición de carácter prohibitivo lo que es ilícito; y

B) En un segundo momento, también se adecua a la hipótesis normativa de la **nulidad relativa**, por incidir en una incapacidad en relación a la persona.

Indudablemente debe de prevalecer la **nulidad más severa** y amplia sobre la que no lo es tanto, porque el grado de cada nulidad tiene su razón de ser y la calificación de esta no se deja al arbitrio o capricho humano cuando la norma es clara y no requiere de interpretación.

En el caso concreto motivo de esta tesis, el **Dr. Bernardo Pérez Fernández Del Castillo**, señala que el mandatario sí puede adquirir en nombre propio los bienes de su mandante, cuando este lo autoriza para ello toda vez que la **ratio legis** del artículo 2280 fracción II es:

"(...)de que los administradores y representantes deben de actuar en beneficio de sus representados y se presume que no existe esta intención cuando contratan en nombre propio y en nombre de su representante. Esta presunción se desvanece cuando el mandante faculta expresamente al mandatario a que adquiera a su nombre uno o varios de sus bienes. La actualización de esta facultad hace que se lleve a cabo un "contrato consigo mismo" ¹³¹.

Sin embargo, el autor en cita omite referirse al artículo 2282 del Código Civil, el cual por su redacción actual, **no admite excepciones**, por lo que el hecho de que el mandatario adquiera en nombre propio los bienes de su mandante, pese a que este lo autorice para ello, al final será sancionado, con la **nulidad**, la cual como se dijo, es indudablemente **absoluta**.

¹³¹ Idem, p. 101.

En la práctica notarial se están celebrando actos traslativos de dominio en los cuales el mandatario adquiere para sí los bienes de su mandante, pese a que el artículo 2282 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal sancione a dichos actos con nulidad absoluta, misma que por la analogía permitida por el artículo 1859 del mismo ordenamiento legal, se le hace extensiva a cualquier acto jurídico traslativo de dominio y máxime en los de a título gratuito.

En el Apéndice de este trabajo de investigación se reproducen en fotocopia, diversos documentos públicos en cuya parte medular se observan actos celebrados por Fedatarios Públicos que han dejado de observar lo dispuesto por el artículo 2280, fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en los cuales, en algunos casos, además se puede observar incluidas la razón y causa que consideró válida el Fedatario y las partes asesoradas por éste para realizarlo; la finalidad de ello es que se observe su redacción, y se pueda delimitar la viabilidad de las razones expuestas por el suscrito en todo el transcurso de esta investigación.

Tales actos que se reproducen, además de haberse autorizado por el Notario Público que en ellos intervino, también fueron aprobados por la autoridad encargada de darles publicidad al inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad del D.F., lo cual permite observar cual es la postura gubernamental frente a la realización de estos actos.

Cuatro son las posibles causas por las que en la actualidad dichos actos se autorizan por los Notarios Públicos y se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, las cuales varían según se trate del Notario o del Registrador de la Propiedad o inclusive de la calidad moral de la persona misma, cabiendo señalar, que la primera que se señala es la preponderante para la casi totalidad de los casos similares.

A) En la mayoría de las veces se desarrollan por convicción, consistente en el hecho de que al no tratarse de una norma de orden público, puede ser renunciada a voluntad por los particulares, pues resulta benéfico para sus intereses.

Por cuanto hace a las siguientes dos causas, se espera que nunca se actualicen ni en la persona del Notario Público, ni en la persona del Registrador de la Propiedad, al tratarse de cuestiones que demeritan la profesión de Licenciado en Derecho.

B) Por desconocimiento de la ley, en cuyo caso tenemos que el Notario Público y el Registrador de la Propiedad son abogados, en virtud de esto, se encuentran obligados a conocer de entre la infinidad de leyes que existen, cuando menos, el tenor de las que utilizan y aplican en sus labores diarias. Por ello, se considera que es una causa casi imposible de darse en persona alguna .

C) Por interés monetario. Al igual que la anterior, es una causa difícil de comprobar y que nadie reconocerá en su actuar profesional, por lo que resulta infamante el imputársela a alguien en específico. Sólo la conciencia de aquellos en cuyo ejercicio les corresponde intervenir de algún modo, en la autorización y registro de una escritura afectada con tal nulidad, conocerá la razón por la que lo permitió, no obstante el hecho de que infringe disposiciones prohibitivas, que en cuyo caso y mientras la redacción de la norma no se modifique en su tenor actual, le ocasionará responsabilidades tanto de índole civil, penal o administrativa indistinta o conjuntamente.

D) La última causa sólo atañe a la persona del Registrador de la Propiedad, a consecuencia de que en algunas ocasiones aprueba hechos ilícitos contenidos en escrituras públicas en contra de su conocimiento jurídico y voluntad; esto es así, a consecuencia de la coacción que en algunas ocasiones ejercen sobre ellos sus superiores jerárquicos, bajo la amenaza eterna de despedirlos si no obedecen sus instrucciones, toda vez que se tratan de trabajadores de confianza o de honorarios y que, por lo mismo, no gozan de estabilidad en el empleo, ni de acción para demandar la restitución y reconocimiento de sus

derechos laborales. Este tipo de coacciones no son denunciadas por temor a represalias, pero son una realidad que por su carácter meramente subjetivo, no se puede documentar o probar contra alguien en específico.

IV.IV.- Propuesta personal para reformar el artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

Toda norma jurídica precisa revestir la característica de ser acorde al grupo social a la que está dirigida; esto implica la necesidad de adelantarse objetivamente a los supuestos que pueden suscitarse entre los hombres y sus actos, a efecto de no quedar en desuso. La prohibición contenida en el artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia común para el Distrito Federal y para toda la República en Materia Federal, como ha quedado apuntado en los anteriores capítulos y sus apartados, no reviste la característica de ser de orden público, pues no tutela intereses de carácter colectivo o de protección a las instituciones del Estado, y tan sólo se limita a proteger el patrimonio individual del mandante, de posibles intereses voraces de su mandatario.

Conforme a lo establecido con anterioridad, se puede entender que es una disposición jurídica renunciable, por tratarse de una incapacidad de las llamadas doctrinariamente por los Argentinos como de "Derecho" o "Especial" conforme a la denominación de algunos tratadistas nacionales, que tan sólo afecta intereses de particulares y no los de la sociedad. La razón de existir de dicha norma en la actualidad, deviene de la falta de visión y análisis por parte del legislador de la disfunción práctica que representa tal prohibición, misma que se ha vuelto anacrónica y obsoleta a casi dos siglos de su aparición ¹³²; limitativa de la agilidad que requiere todo lo acto jurídico de una sociedad moderna y económicamente activa, lo que conlleva a dar como resultado una norma jurídica que se ha visto rebasada por la realidad.

Es innegable el problema práctico que a diario se vive originado por la situación económica del país y se puede mencionar entre los más severos el de la falta de habitación, pues existen personas que desean adquirir algún bien inmueble con el cual solucionar su problema de vivienda, ya que todo ser humano posee la ilusión de llegar a ser dueño de un inmueble, habida cuenta de que el arrendar indefinidamente, al final no soluciona el problema, pues después de muchos años de cubrir renta puntualmente, resulta que al final no es uno dueño de nada y una vez vencido el contrato de arrendamiento

¹³² Surge por primera vez en Francia en 1804

debe entregar el inmueble, todo ello en razón de que no se genera ningún Derecho Real en favor del arrendatario.

Aquellas personas que desean adquirir un inmueble y que con muchos años de trabajo han reunido una suma de dinero, ya sea para pagarla de contado o en abonos, se enfrentan al momento de formalizar el contrato celebrado, ante la constante voracidad del fisco, el cual por conducto de los Notarios Públicos exige a los adquirentes el pago de un sinnúmero de derechos e impuestos, aunados a los honorarios propios de estos ¹³³, lo que eleva el valor final pagado por la adquisición del bien, con respecto a su valor comercial, dinero del cual no disponen muchos de ellos.

Aún cuando dicho acto traslativo de dominio algunos lo realizan mediante contrato privado de compraventa y después elevan su otorgamiento en escritura pública, otros más no lo hacen así, por temor a tener que pagar multas, recargos y actualizaciones de impuestos; también existen algunos casos, en que por ignorancia no se celebra ningún contrato e, inclusive, en los casos más extremos, a consecuencia de un temor con respecto a acreedores se oculta la celebración del acto traslativo de dominio.

Por otro lado existen personas que asumen obligaciones frente a otras, mismas que otorgan, como garantía del cumplimiento futuro del pago de sus deudas, contratos de mandato irrevocable, en donde facultan de manera expresa al mandatario para que, en su caso, se haga pago para sí con un bien determinado del mandante y le eximen del hecho de rendir cuentas, proporcionándoles desde ese momento la posesión del bien, pues un contrato de esta naturaleza, resulta ser:

¹³³ Se tienen que cubrir el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (I.S.A.I.), el monto de los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por la expedición de certificados de gravámenes, de certificados de zonificación de uso de suelo; además de honorarios del perito valuador y los del Notario Público, quienes están obligados a cobrar sus honorarios conforme al arancel respectivo; por otra parte se han dado casos de Notarios Públicos foráneos que por no encontrarse familiarizados con el proceso registral en el D.F., de manera ventajosa le cobran a sus clientes el pago de derechos de un posible trámite mandado a "salida sin registro" por parte del Registro Público de la Propiedad, siendo que si esta se llega a dar le es imputable al propio Notario Público y no a las partes a las que supuestamente han asesorado.

- Más económico en cuanto al pago de honorarios de Notario y de Derechos ante el Fisco, que la constitución de una garantía hipotecaria si se trata de inmuebles;

- Menos tortuoso que el hecho de entablar una demanda para el pago de algún documento quirografario que se haya extendido para documentar la deuda, sin la erogación de los gastos que estos producen.

Este tipo de mandatos pese a infringir lo dispuesto por el artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se están elaborando actualmente en la práctica y no son una utopía, pues se trata de una realidad sobre la cual no podemos desviar la mirada.

Son actos traslativos de dominio en los que se hace uso de contratos de compraventa o incluso de donación, los cuales como lo dispone el artículo 2282 del Código Civil, aplicado por analogía a cualquier acto jurídico traslativo de dominio conforme al tenor de lo dispuesto por el artículo 1859 del mismo ordenamiento jurídico, se encuentran afectados de nulidad absoluta; y no es válido que tal derecho subjetivo sea renunciado expresamente por la persona que se puede ver directamente perjudicada por la celebración del acto, aunque esta, como se vio, no se trate de una disposición de orden público, puesto que dicha renuncia no se refiere a normas consideradas de orden o interés público, puesto que éstas tan sólo protegen derechos de particulares.

Se ha venido indicando que existen Notarios Públicos que actualmente están asesorando y autorizando Escrituras Públicas en las que el mandatario está adquiriendo para sí mismo o por medio de una interpósita persona los bienes de su mandante; este actuar por parte de algunos Fedatarios lo realizan siempre que media consentimiento expreso por parte del mandante para ello, puesto que en el contrato de

mandato que le sirve como medio para acreditar la personalidad del mandatario, se contiene el otorgamiento de una facultad tan amplia, como para "escribir" ¹³⁴ a su propio nombre.

La elaboración de estos contratos de mandato, no obstante los riesgos que están implícitos para el mandatario ¹³⁵, tienen el beneficio de que resultan económicos para las partes, pues no se tiene que desembolsar una gran cantidad de dinero; tampoco nace para el fisco el derecho a cobrar los impuestos que con motivo de un traslado de dominio se generan; al tener el mandatario la posesión del inmueble en un momento dado, lo puede enajenar a un tercero en lugar de "escribirse" a sí mismo, con lo que se evita de una manera lícita, la obligación de pago de impuestos ¹³⁶ que genera un traslado de dominio de su mandante para sí, y la posterior enajenación hacia el tercero.

El análisis realizado al tema planteado en este trabajo de tesis, me ha permitido considerar que la celebración de dichos actos resultaría ser válida, sino existiera una redacción tan restrictiva como la contenida en el artículo 2282 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y serían un medio para agilizar las operaciones de intercambio entre las personas.

Sentado lo anterior y una vez aseverado que la norma prohibitiva consignada en la fracción II del Artículo 2280 del Código Civil vigente, es renunciable, el único problema que se deriva de la misma, es por el contenido del artículo 2282 de dicho código, el cual de manera generalizada sanciona con nulidad a

¹³⁴ Término empleado por el Notario Público No. 68 del D.F. como consta de las certificaciones que se contienen en la escritura 123029 del 6 de junio de 1997. Al respecto véase apéndice de este trabajo de investigación, página 271 y siguientes.

¹³⁵ Los riesgos pueden consistir en que el mandante, por su propia cuenta, venda a un tercero el inmueble referido en el contrato de mandato, y se lo oculte al mandatario defraudándolo de esta manera; el que el mandante fallezca con lo que a consecuencia de ello el mandatario ya no se puede adjudicar para sí el inmueble objeto del mandato; el hecho de que el mandante en el futuro se arrepienta de dicha traslación de dominio y la ataque mediante lo dispuesto por el artículo 2282 del Código Civil vigente, demandando la nulidad absoluta de dicho acto; el hecho de que por encontrarse a nombre del mandante dicho inmueble sea gravado por algún acreedor del mandante; etcétera.

¹³⁶ Mediante la figura doctrinaria de la **elusión fiscal**, la cual si está permitida por no ser considerada ilícita pues consiste en evitar caer en la hipótesis de pago de la norma fiscal, lo cual es distinto a la evasión fiscal, que si es ilícito y castigado penalmente, pues en esta última si se encuentra el contribuyente en el supuesto de la norma fiscal y omite el pago del impuesto.

dichos actos, sin dar cabida a excepción alguna; de esto se desprende la inseguridad jurídica de todas aquellas personas que se encuentran en este supuesto, mismas que en la actualidad no son pocas ¹³⁷.

La norma citada infringe la ratio legis de las disposiciones generales del Código Civil vigente, pues pese a que el artículo 8° del mismo código interpretado en conjunto con los artículos 6 y 7 del propio ordenamiento legal, permite la renuncia del derecho subjetivo del mandante contenido en la prohibición del artículo 2280 fracción II de dicho Código, por no afectarse intereses de la colectividad, resulta injusto y arbitrario que entonces el artículo 2282 no permita excepción alguna en su tenor tan restrictivo.

En la actualidad la razón de ser de esta prohibición, tan sólo se limita al hecho de que desde principios del siglo pasado no ha vuelto a ser analizada por parte del poder legislativo, que alguna vez la incluyó en sus normas al copiar el esquema planteado por el Código Civil Francés de 1804.

Es en base a esto que desde mi punto de vista el artículo 2280 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, debe de adicionarse y quedar redactado de la siguiente manera ¹³⁸:

"Artículo 2280. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

I.- Los tutores y curadores;

II.- Los mandatarios

¹³⁷ Al respecto hay que tomar en cuenta las constancias que se acompañan en el apéndice del presente trabajo de investigación (véase pág. 244), de las cuales se desprende que en un tiempo relativamente corto se efectuaron varias escrituras públicas en un mismo sentido y con la misma causa de nulidad absoluta por parte de diversos Fedatarios Públicos. Asimismo, es importante señalar que la localización de estos documentos públicos es difícil, a consecuencia de que se realiza de manera manual por no existir base de datos al respecto, aunado a que se supone que todo acto que se elabora por un Notario Público y se presenta para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, conlleva implícita la licitud en su objeto, motivo o fin, lo que me conduce a concluir que en Dicho Registro existen muchos más actos parecidos, difíciles de ubicar y presentar al honorable sínodo.

¹³⁸ En letras "negritas", se sobresalta el texto de la adición o reforma que se propone, para que se puede diferenciar sobre la redacción actual que tiene el artículo en cuestión.

III.- Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;

IV.- Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;

V.- Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;

VI.- Los empleados públicos.

Se exceptúa de lo dispuesto por la fracción II de este artículo aquellas situaciones en que el mandante haya otorgado de manera expresa tal facultad al mandatario, a consecuencia de un compromiso contraído con anterioridad, en cuyo caso deberá de señalarse en el mandato respectivo y relacionar de manera precisa el bien o bienes a que se refiera la encomienda, en cuyo caso el mandato no podrá terminar con la muerte del mandante, debiéndose observar además lo dispuesto por el artículo 2596 ¹³⁹.

El artículo 2282 del Código en comento, precisa también de una pequeña pero significativa reforma, por cuanto a señalar el tipo de nulidad con la que estarán afectados los actos que violen lo dispuesto por los artículos 2274 al 2281, a efecto de evitar confusiones; además se precisa indicar qué es lo que debe entenderse por el término **interpósita persona**, mismo que deberá de quedar redactado de la siguiente forma:

"Artículo 2282. Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo estarán afectadas de nulidad absoluta, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

¹³⁹ Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. "Artículo 2596.- El mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca, menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral o como un medio para cumplir una obligación contraída. En estos casos tampoco puede el mandatario renunciar el poder.

La parte que revoque o renuncie el mandato en tiempo inoportuno debe indemnizar a la otra de los daños y perjuicios que le cause".

Se entiende por interpósita persona a los descendientes, cónyuges, ascendientes, parientes colaterales dentro del cuarto grado y la concubina o el concubinario de la persona a la que le afecta la prohibición para comprar” 140.

Acorde a la adición propuesta al artículo 2280 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el artículo 2595 también precisa adicionarse en su fracción III, a efecto de quedar finalmente redactado de la siguiente manera:

*Artículo 2595. El mandato termina:

- I.- Por la revocación;
- II.- Por la renuncia del mandatario;
- III.- Por la muerte del mandante o del mandatario, **salvo lo dispuesto por el artículo 2280.**
- IV.- por la interdicción de uno u otro.
- V.- Por el vencimiento del plazo y por la conclusión del negocio para el que fue concedido; y
- VI.- En los casos previstos por los artículos 670, 671 y 672”.

Como se aprecia en la redacción de los textos anteriores, que constituyen mi propuesta, se está tomando en cuenta las ejecutorias que el Poder Judicial de la Federación ha sostenido, así como todos y cada uno de los comentarios que diversos autores han vertido al respecto; también incluyo las innovaciones que aportan legislaciones como las de Querétaro, Zacatecas, Morelos y Sonora, sobre disposiciones de la compraventa y del mandato además de incorporar un poco de lo referido a la Teoría moderna de la Causa. Se puede considerar que los cambios que en lo personal propongo consisten en:

- Permitir restrictivamente que el mandatario adquiera para sí los bienes de su mandante, tan sólo en aquellos casos en que de manera expresa se le faculte para ello.

¹⁴⁰ Acorde al artículo 1635 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se entiende por concubina y concubinario, a aquellas personas libres de matrimonio ambas, que hayan vivido como cónyuges por al menos un periodo de cinco años o que hayan tenido hijos en común.

- Disponer que todo contrato de mandato que se otorgue con cláusula de permisibilidad al mandatario para adquirir para sí algún bien de su mandante, implica la obligación para las partes de declararlo y para el Notario Público de insertar en la correspondiente Escritura Pública, la mención del acto que originó el otorgamiento de dicho mandato, ya sea porque constituya una condición en un contrato bilateral, o porque se trate de un medio para cumplir una obligación contraída con anterioridad ¹⁴¹.

- Precisar en el mandato el bien o bienes sobre los que se podrá ejercer el poder, ya que este, podrá ser general en cuanto a facultades, pero especial en cuanto al objeto u objetos del mismo ¹⁴².

- Reconocer como único caso de excepción a los modos de terminación del mandato, que el que se otorgue con cláusula de permisibilidad al mandatario para adquirir para sí algún bien de su mandante, no podrá terminar con la muerte de este último ¹⁴³.

- Establecer que el mandato que así se otorgue, no puede ser revocado por el mandante ¹⁴⁴.

- Reformar el artículo 2282, al sancionar la violación a los actos comprendidos en los numerales 2274 al 2281 con la nulidad absoluta; esto en razón de que tienen un fin o motivo que transgrede a la ley Civil ¹⁴⁵.

¹⁴¹ Esto conforme a la tesis jurisprudencial que quedó transcrita en la página 107 de este trabajo de tesis, intitulada "MANDATO SU IRREVOCABILIDAD DEPENDE DE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO O CONVENIO DEL QUE SE DICE FORMO PARTE SU OTORGAMIENTO. (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ)".

¹⁴² Esto como regla especial al mandato, acorde a lo dispuesto por el artículo 2554 párrafo cuarto, del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

¹⁴³ Excepción a la regla general contenida en el artículo 2595 fracción III del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, cuyo texto actual también se propone reformar.

¹⁴⁴ Esto en reiteración a lo dispuesto por el artículo 2596 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

¹⁴⁵ Se califica de nulidad absoluta a consecuencia de que doctrinalmente, como se asentó en el capítulo II. II página 161 de este tesis le falta uno de los cuatro elementos de validez: la licitud; pero legalmente hablando tenemos una confusión por parte del artículo 2225 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal pues menciona que la ilicitud puede ser sancionada con nulidad relativa o absoluta, siendo prudente y aplicable recordar que el maestro Rafael Rojina Villegas fue ponente de una tesis jurisprudencial intitulada "NULIDAD E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEÓRICAS" la cual quedó reproducida en las páginas 163 a 165 de este trabajo de investigación.

CONCLUSIONES

1.- La incapacidad del mandatario para comprar para sí los bienes del mandante, deviene históricamente del Código Civil Francés de 1804 y en México tal incapacidad fue acogida de manera literal por los Códigos Civiles de 1870, de 1884 y de 1928.

2.- La incapacidad del mandatario para comprar para sí los bienes del mandante se ha convertido en una norma que desde su aparición en los ordenamientos legales no ha tenido modificación alguna, lo que la ha vuelto anacrónica; no obstante ello, también ha sido acogida en este siglo por la mayoría de las legislaciones estatales de la República Mexicana.

3.- La disposición prohibitiva del artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, no reviste la característica de ser de orden público, por no proteger los intereses de la colectividad o del Estado, pues tan solo se busca proteger el patrimonio del mandante, de los posibles intereses voraces de su mandatario.

4.- La disposición prohibitiva del artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, constituye un derecho subjetivo para el mandante, quien esta facultado para exigir su cumplimiento por parte del mandatario.

5.- A consecuencia de que la citada prohibición no se trata de una norma de orden público, aparentemente puede ser renunciada a voluntad de los particulares conforme al tenor del artículo 6 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; pero al formar parte éste precepto legal de las disposiciones generales de dicho ordenamiento, constituye una regla que no se puede sobreponer sobre las reglas especiales.

6.- Como regla especial aplicable a la prohibición para que el mandatario adquiera para sí o por interpósita persona los bienes de su mandante, prevista por el artículo 2280 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se encuentra lo dispuesto por el artículo 2282 del mismo ordenamiento, que sanciona la infracción a tal prohibición con la nulidad del acto; tal nulidad impide la renuncia del derecho subjetivo para el mandante consignado en la propia fracción II del artículo 2280, pese a no tratarse de actos de orden público.

7.- No obstante que son prohibidos y sancionados con **nulidad absoluta** los actos relacionados, algunos Notarios Públicos, están asesorando, consintiendo y autorizando contratos en los que al mandatario se le faculta, por parte del mandante, para que adquiera para sí de manera expresa un determinado bien, propiedad del mandante. En efecto, una vez otorgado este mandato, se admite por parte del Notario Público, que dicho mandatario adquiera para sí o por interpósita persona, el bien en cuestión, e inclusive se ha llegado a admitir que dicho acto traslativo de dominio se celebre a título gratuito como en el caso de la donación (Véase apéndice, apartado II, de este trabajo de investigación).

8.- Los anteriores actos jurídicos relativos a la celebración del mandato y de la compraventa, son justificados en la actualidad bajo el argumento de que se realiza una renuncia de derechos, conforme a la aparente permisibilidad que se desprende del tenor de los artículos 6°, 7° y 8°, del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, lo cual no es aplicable por ser la regla general que no se puede sobreponer sobre la regla especial consignada por el artículo 2282 y, sin embargo, también en el Registro Público de la Propiedad se están aceptando.

9.- La prohibición para que el mandatario adquiera para sí o por interpósita persona los bienes de su mandante, se debe de reglamentar en nuestro país, como se hizo en la doctrina Argentina, al reconocérsele como una "Incapacidad de Derecho", en adición a las dos únicas incapacidades que se contemplan por la ley en México: las naturales y las legales.

10.- Al no estar contemplada en México la "Incapacidad de Derecho", ésta no se puede asimilar a las señaladas en el artículo 450 Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, ni sancionarla de **nulidad relativa** pues debe ser absoluta, por infringir una disposición de carácter prohibitivo.

11.- No obstante que la "Incapacidad de Derecho", está referida de manera expresa tan sólo al contrato de compraventa, la misma se puede hacer extensiva a los demás actos traslativos de dominio en general (como la donación, la dación en pago, la permuta, etcétera.), conforme a lo dispuesto por el artículo 1859 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el cual en su tenor señala que las disposiciones legales sobre contratos son aplicables a todos los actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

12.- La nulidad del artículo 2282 al generalizar sobre todos los actos jurídicos y situaciones en general, desconoce la autonomía de la voluntad de las partes consignada por el artículo 1839 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, consistente en el hecho de que los contratantes pueden obligarse conforme al clausulado que crean convenientes, lo que impide al mandante, que por cuestiones personales puede autorizar al mandatario para que adquiera para sí un bien de la propiedad del primero al renunciar a la protección normativa que le otorga el artículo 2280 fracción II del Código en comento.

13.- El mandato otorgado como irrevocable, en el supuesto citado, no debería de terminar con la muerte del mandante como sucede en la Legislación del Estado de Querétaro.

14.- La diferencia entre convenio y contrato no existe en México al tenor del artículo 1859 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en virtud de que tal disposición normativa, los equipara en cuanto a su trascendencia y alcances jurídicos, resultando ociosa la distinción a que se refiere el artículo 1793 del mismo ordenamiento.

15.- La diferencia entre **nulidad absoluta y relativa** es meramente doctrinal, pues el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, en su artículo 2225, ambiguamente señala que la diferencia entre una y otra radica en la manera en que la ley la califique, esto es de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2227, que señala que la **nulidad** será **relativa** cuando el acto no reúna los caracteres del artículo anterior, es decir, los señalados por el artículo 2226, mismo que no nos señala ninguno de ellos, sin tomar en cuenta que doctrinalmente el acto jurídico para ser nulo absolutamente, debe revestir un fin, objeto o condición ilícitos.

16.- La regulación anterior es tan extremosa, que una misma prohibición referida a que el mandatario no puede adquirir para sí los bienes de su mandante, en algunas legislaciones estatales se sancionan con **nulidad absoluta** y, en otras, erróneamente, con **nulidad relativa**.

17.- Como ejemplo del dinamismo que debe revestir el Derecho, tenemos el caso de la legislación de Portugal, que en 1862, adoptó de manera literal la "Incapacidad de Derecho" en comento, y en la actualidad ya permite que el mandatario **adquiera para sí** los bienes de su mandante.

18.- Por todo lo anterior se considera que en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, se deben adoptar las propuestas de reformas y adiciones que propongo en las páginas 229 a 232 de este trabajo de investigación, en relación al tenor actual de los artículos 2280, 2282 y 2595 de dicho ordenamiento, a efecto de abarcar la realidad y problemática que planteo.

BIBLIOGRAFÍA.

Arellano García, Carlos. *"Practica Jurídica"*. 2a. edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1984. 499 p.

Bañuelos Sánchez, Froylán. *"Derecho Notarial"*. 3a. edición. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1984. 1067 p.

Bañuelos Sánchez, Froylán. *"Fundamentos del Derecho Notarial"*. 2a. edición. Editorial Sista S.A. de C.V. México. 1994. 700 p.

Bañuelos Sánchez, Froylán. *"Interpretación de los Contratos y Testamentos"*. 3a. edición. Editorial Orlando Cárdenas V. Editor y Distribuidor. Irapuato, Gto. México. 1988. 1004 p.

De Buen, Demófilo. *"Introducción al Estudio del Derecho Civil"*. Ideas Generales. Fuentes Históricas del Derecho Civil Español. Codificación, Normas Jurídicas. 2a. edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1977. 413 p.

Carral y de Teresa, Luis. *"Derecho Notarial y Derecho Registral"*. 13a. edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1995. 270 p.

Colín Sánchez, Guillermo. *"Procedimiento Registral de la Propiedad"*. 3a. edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1985. 425 p.

De Buen Lozano, Nestor. *"La decadencia del Contrato"*. 2a. edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1986. 330 p.

De Pina, Rafael. *"Derecho Civil Mexicano"*. Contratos en Particular. Volumen cuarto. 7a. edición. Editorial Porrúa S.A. México 1992. 387 p.

Baena Paz, María Guillermina. *"Instrumentos de Investigación"*. 13a edición. Editorial Editores Mexicanos Unidos S.A. México 1990. 134 p.

Batiza, Rodolfo. *"Las Fuentes del Código Civil de 1928"*. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1979. 1229 p.

Batiza, Rodolfo. *"Los Orígenes de la Codificación Civil y su influencia en el Derecho Mexicano"*. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1982. 199 p.

Bejarano Sánchez, Manuel. *"Obligaciones Civiles"*. 3a. edición. Editorial Harla S.A. de C.V. México. D.F. 1994. 621 p.

Bonnecase, Julien. *"Elementos de Derecho Civil"*. Tomo II (Derecho de las Obligaciones y del Crédito). Traducción por el Lic. José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica Jr. Puebla, México. 1945. 678 p.

Bonnecase, Julien. *"Tratado Elemental de Derecho Civil"*. Traducción y compilación Enrique Figueroa Alfonzo. Editorial Harla. México 1993. 1048 p.

Borja Soriano, Manuel. *"Teoría General de las Obligaciones"*. 12a. edición. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1991. 732 p.

De Castro y Bravo, Federico, *Temas de Derecho Civil*. Edit. Rivadeneyra, S.A., Madrid, 1976, 113 p.

Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. *"Parte general, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez"*. Editorial Porrúa. S.A. México. 1990. 701 p.

Fortunato Garrido, Roque y Jorge Alberto Zayo. *"Contratos Civiles y Comerciales"*. Parte Especial. Reimpresión. Editorial Universidad. Buenos Aires, Argentina. 1993. 741 p.

Gutiérrez y González, Ernesto. *"El patrimonio"*. 5a. edición. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1995. 1061 p.

Lozano Noniega, Francisco. *"Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos"*. 5a. edición. Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano. A.C. México D.F. 1990. 523 p.

Martínez Alfaro, Joaquín. *"Teoría de las Obligaciones"*. 3a. edición. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1993. 382 p.

Morineau Iduarte, Marta y Román Iglesias González. *"Derecho Romano"*. Editorial Harla S.A. de C.V. México D.F. 1990. 292 p.

Moto Salazar, Efraín. *"Elementos de Derecho"*. 22a edición. Editorial Porrúa S.A., México. 1977. 452 p.

Muñoz, Luis. *"La Compraventa"*. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor. México D.F. 1976. 754 p.

Muñoz, Luis y Salvador Castro Zavaleta. *"Comentarios al Código Civil"*. Tomo II. Editorial Cárdenas y Distribuidor. 2a edición. México. 1984. 1628 p.

Obregón Heredia, Jorge. *"Código Civil Concordado"*. Editorial Porrúa S.A. de C.V. México. D.F. 1988. 645 p.

Pacheco Pulido, Guillermo. *"El secreto en la vida jurídica"*. Bancaria, Notarial, Servidores públicos, Religioso, Información Privilegiada. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1995. 164 p.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *"Contratos Civiles"*. 4a. edición. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1996. 401 p.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *"Derecho Notarial"*. 8a. edición. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1997. 442 p.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *"Derecho Registral"*. 3a. edición. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1992. 212 p.

Rojina Villegas, Rafael. *"Compendio de Derecho Civil. Contratos"*. Editorial Porrúa 23 edición. México D.F. 1995. 548 p.

Rojina Villegas, Rafael. *"Derecho Civil Mexicano. Contratos"*. Tomo 6°. Volumen I. Editorial Porrúa S.A. 5a edición. México D.F. 1985. 722 p.

Ruibal Corella, Juan Antonio. *"Nuevos Temas de Derecho Notarial"*. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1995. 171 p.

Sánchez Medal, Ramón. *De los contratos Civiles*. 14a. edición. Editorial Porrúa S.A. México. 1995. 618 p.

Vasquez Del Mercado, Oscar. *"Contratos Mercantiles"*. 6a. edición. Editorial Porrúa S.A. México 1996. 601 p.

Zamora y Valencia, Miguel Angel. *"Contratos Civiles"* 4a. edición. Editorial Porrúa S.A. México D.F. 1992. 412 p.

LEGISLACION CONSULTADA

Código Civil para el Estado libre y Soberano de Aguascalientes, publicado en el Diario Oficial del Estado de Aguascalientes el 7 de diciembre de 1947.

Código Civil para el Estado de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California el 31 de Enero de 1974

Código Civil para el Estado de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua el día 23 de marzo de 1974

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Chiapas, publicado en el periódico oficial del Estado de Chiapas en 1938

Código Civil para el Estado Independiente, Libre y Soberano de Coahuila de Zaragoza, aprobado por el H. Congreso del Estado en Decreto Número 318 de 6 de Septiembre de 1941.

Código Civil para el Estado de Colima, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Estatal "El Estado de Colima" en el año de 1953.

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1° de septiembre de 1932.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Durango, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Durango en 1948.

Código Civil para el Estado de Guerrero, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero el 2 de marzo de 1993.

Código Civil para el Estado de Hidalgo, publicado como apéndice al Número 38 del Periódico Oficial del Estado de Hidalgo en 1940.

Código Civil para el Estado de Jalisco, publicado en "El Estado de Jalisco", periódico oficial, el 14 de mayo de 1935.

Código Civil del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México el 29 de diciembre de 1956.

Código Civil para el Estado de Michoacán, publicado en el Diario Oficial del Estado el 13 de marzo de 1979.

Código Civil para el Estado libre y Soberano de Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Organo del Gobierno del Estado libre y soberano de Morelos el 13 de Octubre de 1993.

Código Civil para el Estado de Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en el número 54 del 6 de julio de 1935.

Código Civil para el Estado de Oaxaca, publicado como alcance al No. 52 del Periódico Oficial del Estado de Oaxaca el 25 de noviembre de 1944.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el 30 de abril de 1985.

Código Civil para el Estado de Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el mes de octubre de 1980.

Código Civil para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La sombra de Arteaga", de fecha 22 de Noviembre de 1990.

Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de San Luis Potosí, el 18 de abril de 1946.

Código Civil para el Estado de Sinaloa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Sinaloa en 1940.

Código Civil para el Estado de Sonora, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora el día 24 de agosto de 1949, ley número 132.

Código Civil para el Estado de Tabasco, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco, números 924, 925 y 926 del 21 y 28 de julio y 4 de agosto de 1951 respectivamente.

Código Civil para el Estado de Tamaulipas, publicado en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado de Tamaulipas, el 10 de enero de 1987.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Tlaxcala el 20 de Octubre de 1976.

Código Civil para el Estado de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Gobierno del Estado de Veracruz el 15 de noviembre de 1932.

Código Civil para el Estado de Yucatán, publicado en el Diario Oficial de la Federación del Gobierno del estado de Yucatán el día 20 de diciembre de 1941.

Código Civil de Zacatecas, Decreto del 19 de mayo de 1986.

Código de Comercio, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 7 al 13 de octubre de 1889.

Código Financiero para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1994.

Código Fiscal de la Federación, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1981.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicado en los números del 1 al 16 del Diario Oficial, el 1° al 21 de septiembre de 1932.

Código Penal para el Distrito Federal en Materia común y para toda la República en Materia Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de agosto de 1931.

Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 1936

Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1980.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932.

Ley Reglamentaria del artículo 5° Constitucional, relativa al ejercicio de las Profesiones, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de mayo de 1945.

Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. *Compilación de Leyes 1997*. Edición especial para el Poder Judicial de la Federación. CD - Rom. México 1997.

Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. *Jurisprudencia y Tesis Aisladas 1917 - 1996 "Ius 6"*, CD - Rom. sexta versión. México 1996.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de agosto de 1988.

APENDICE

Ejemplos de actos jurídicos que han dejado de observar el contenido del artículo 2280, fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal en Materia común y para toda la República en Materia Federal.

I.- Escrituras públicas en las que el mandatario adquiere para sí los bienes de su mandante, mediante contrato de compraventa

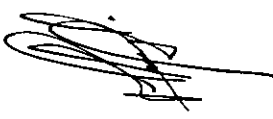
**I.I. El caso de la Escritura 9883 de fecha 28 de Septiembre de 1995,
Notario Público 119 del D.F.**

Constancia de Folio

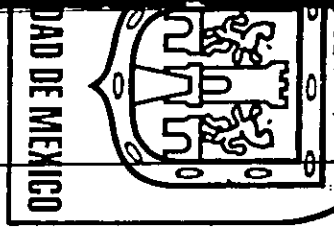
DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL
REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y
DE COMERCIO

FOLIO REAL 811156

HOJA

ASIENTO DE PRESENTACION		FECHA	OPERACION	DESCRIPCIONES DE PROPIEDAD.	FIRMA DEL REGISTRADOR	
ENTRADA	332101					
	29-12-95	COMPRAVENTA	<p> POR ESCRITURA 9,883 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 1995 ANTE EL LIC. ARTURO PEREZ MORALES, NOT. 119 DEL D.F., CONSTA LA COMPRAVENTA. VENDEDOR: TOMASA HERRERA ORTIZ Y ANGEL LOAZA RUZITTA. REPRESENTADOS POR REBECA HERNANDEZ ORTIZ Y MALAGUITAS HERNANDEZ ORTIZ, QUIENES ACREDITAN SU PERSONALIDAD CON LA ESCRITURA 18,776 DEL 09 DE DICIEMBRE DE 1992 ANTE EL LIC. ALFREDO MIGUEL MORAN MOREL, NOT. 47 DEL D.F., COMPRA: MALAGUITAS HERNANDEZ ORTIZ Y REBECA HERNANDEZ ORTIZ. PRECIO: \$122,000.00. GENERAL: MEXICANOS, MEXICANOS, MAYORES DE EDAD CASADOS. DERECHOS PAGADOS \$2,049.25 R.C. 207084 PTDA. 27692 DEL 29-12-95. MEXICO, D.F., A 02 DE AGOSTO DE 1996 EL SUBDIRECTOR DE CALIFICACION LEGAL ESPECIALIZADA, LIC. VICTOR ALMAGUER IBARRA. </p>			

FOLIO
DIGITALIZADO



Constancia de Folio

DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL
REGISTRO PUBLICO Y COMERCIO
N.O.P.P. Y C. 22222

66/120/126

**I.II. El caso de la Escritura 19599 de fecha 29 de Enero de 1998, Notario
Público 102 del D.F.**

Lic. José María Morera González

NOTARIA PUBLICA NUM. 102
MONTES URALES NUM. 470 1ER. PISO
LOMAS DE CHAPULTEPEC
C. P. 11000 MEXICO, D.F.



LIBRO CUATROCIENTOS SEIS.-----JMMG/DTCH/NGG
INSTRUMENTO PUBLICO DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y
NUEVE.-----

EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL, a veintinueve de enero de mil
novecientos noventa y ocho, YO, JOSE MARIA MORERA GONZALEZ,
Titular de la Notaría Pública Número Ciento Dos del Distrito
Federal, hago constar LA COMPRAVENTA que celebran de una
parte el señor VICTOR MANUEL SEOANE NORONA, conjunta ente con
su cónyuge la señora ELIZABETH GARCIA VELIS, ambos
representados por el señor CARLOS BERNARDINO SEOANE NORONA,
en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA", y de otra el señor
CARLOS BERNARDINO SEOANE NORONA, en lo sucesivo "LA PARTE
COMPRADORA", al tenor de los siguientes antecedentes
cláusulas:-----

----- A N T E C E D E N T E S -----

I.- TITULO DE PROPIEDAD.- Por instrumento público número
nueve mil sesenta y tres, de fecha diez de febrero de mil
novecientos ochenta y siete, otorgado ante el licenciado
ALEJANDRO DEL VALLE PALAZUELOS, titular de la Notaría Pública
número ciento cuarenta y nueve del Distrito Federal, cuyo
primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro
Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el folio
real número nueve millones doscientos veinticuatro mil
noventa y seis auxiliar cuatro, la señora SUSANA NORONA
estando soltera, adquirió por compraventa, en precio de OCHO
MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL PESOS, MONEDA NACIONAL
(actualmente OCHO MIL QUINIENTOS DIEZ PESOS, MONEDA
NACIONAL), el DEPARTAMENTO número cuatro "B" y el derecho de
uso exclusivo del cajón de estacionamiento número tres del
Edificio en Condominio marcado con el número oficial ciento
noventa de la Calle de Búfalo, en la Colonia del Valle, en

México, Distrito Federal, con la superficie, medidas y linderos que en el título que se relaciona se describieron literalmente como sigue:-----

"consta de vestíbulo, estancia, comedor, cocina equipada, tres recámaras con closet cada una, dos baños completos y un toilet, cuarto de lavado con lavadero y calentador de cien litros cuarto de servicio con baño completo y tendedero en la azotea y tiene derecho de uso de un cajón de estacionamiento marcado con el número tres. El departamento se encuentra ubicado en el edificio "B" cuarto nivel, ocupa una superficie de ciento treinta metros doce centímetros cuadrados construidos, incluyendo cuatro metros setenta centímetros cuadrados de terraza hacia la calle y tiene los siguientes linderos y dimensiones: AL SUR, en once metros sesenta y siete centímetros con propiedad particular y en sesenta centímetros con vacío estacionamiento; AL NORTE, en once metros sesenta y siete centímetros con propiedad particular y en sesenta centímetros con vacío estacionamiento; AL ORIENTE, en once metros ochenta y cinco centímetros con vacío estacionamiento y AL PONIENTE, en once metros ochenta y cinco centímetros con vacío a calle Búfalo".-----

A dicho departamento le corresponde el DIEZ PUNTO OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE POR CIENTO de indiviso del valor total del edificio en que se encuentra ubicado.-----

Yo, el Notario certifico que de conformidad con el artículo ciento sesenta y uno del Código Financiero del Distrito Federal, en el título de propiedad que se relaciona se cuenta únicamente con los datos antes descritos. -----

II.- ADJUDICACION DE BIENES POR HERENCIA.- Por instrumento público número diecinueve mil quinientos noventa y ocho, de fecha veintinueve de enero de mil novecientos noventa y ocho,

otorgado ante
encuentra por
la Propiedad
otorgamiento,
casado con la
de sociedad
Baja Californ
novecientos
certificada de
quinientos
Oficialia cer
BERNARDINO SE
adjudicación
bienes de la s
y por partes
derecho de uso
tres del Edific
ciento noventa
Valle, en Méxi
medidas y linder
primero del p
reproducidos con
III.- GRAVAMENES
expresa y bajo
objeto de este
lo que justifi
Gravámenes, exp
Público de la Pr
certificada al a

Lic. José María Moreno González

NOTARIA PUBLICA NUM. 102
MONTES URALES NUM. 470 1ER. PISO
LOMAS DE CHAPULTEPEC
C. P. 11000 MEXICO, D.F.

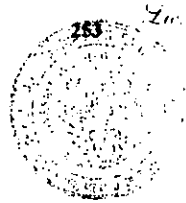


superficie, medidas y
relaciona se describieron

medidor, cocina equipada,
dos baños completos y un
calentador de cien
completo y tendedero en la
cajón de estacionamiento
departamento se encuentra
el, ocupa una superficie
centímetros cuadrados
los setenta centímetros
y tiene los siguientes
once metros sesenta y
particular y en sesenta
to; AL NORTE, en once
propiedad particular y
estacionamiento; AL ORIENTE,
centímetros con vacío
metros ochenta y cinco

el DIEZ PUNTO OCHO MIL
TO de indiviso del valor
ubicado.-----
normidad con el artículo
financiero del Distrito
se relaciona se cuenta
OS.-----
ENCIA.- Por instrumento
los noventa y ocho, de
cientos noventa y ocho,

otorgado ante el suscrito notario, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta capital, por lo reciente de su otorgamiento, el señor VICTOR MANUEL SEOANE NORORA, estando casado con la señora ELIZABETH GARCIA VELIS, bajo el régimen de sociedad conyugal (el matrimonio se celebró en La Paz, Baja California Sur, el día catorce de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, según consta de la copia certificada del acta que obra bajo el número noventa mil quinientos ochenta y uno, del libro cero tres, de la Oficialía cero uno del Registro Civil) y el señor CARLOS BERNARDINO SEOANE NORORA, estando casado, adquirieron por adjudicación por herencia en la sucesión testamentaria bienes de la señora SUSANA NORORA en copropiedad, proindiviso y por partes iguales el DEPARTAMENTO número cuatro "B" y el derecho de uso exclusivo del cajón de estacionamiento número tres del Edificio en Condominio marcado con el número oficial ciento noventa de la Calle de Búfalo, en la Colonia del Valle, en México, Distrito Federal, con la superficie, medidas y linderos que se describieron en el antecedente primero del presente instrumento que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen.-----
III.- GRAVAMENES.- Declara "LA PARTE VENDEDORA" de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que el inmueble objeto de este instrumento, se encuentra libre de gravámenes, lo que justifica con el Certificado de Libertad de Gravámenes, expedido por el Director General del Registro Público de la Propiedad de esta Capital, que agrego en copia certificada al apéndice de este instrumento con la letra "B".



IV.- CONTRIBUCIONES.- Declara igualmente "LA PARTE VENDEDORA" que el inmueble objeto de este instrumento paga sus contribuciones con los siguientes números de cuenta: -----

A.- PREDIAL.- "040-363-13-008-5" (cero cuatro cero guión tres seis tres guión uno tres guión cero cero ocho guión cinco).--

B.- AGUA.- "18-36-852-820-01-006-6" (uno ocho guión tres seis guión ocho cinco dos guión ocho dos cero guión cero uno guión cero cero seis guión seis).-----

Asimismo que "LA PARTE VENDEDORA" entrega a "LA PARTE COMPRADORA" los comprobantes de pago de las contribuciones del referido inmueble, conforme al aviso que agrego al apéndice de este instrumento marcado con la letra "C", y del que un tanto se presentará a la Tesorería del Distrito Federal. -----

V.- VALOR CATASTRAL.- El valor catastral del inmueble objeto del presente instrumento, es la cantidad de SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECISEIS PESOS, SESENTA Y CINCO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL, según consta en la boleta de pago del impuesto predial correspondiente al primer bimestre del año de mil novecientos noventa y ocho, que en copia fotostática agrego al apéndice de este instrumento con la letra "D".-----

VI.- AVALUO.- Con la letra "E" agrego al apéndice de este instrumento el avalúo formulado por "APQ ARQUITECTOS", SOCIEDAD CIVIL, el día primero de noviembre de mil novecientos noventa y siete, que atribuye al inmueble objeto del presente instrumento, un valor comercial de QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL.-----

VII.- ZONIFICACION.- Con la letra "F" agrego en copia certificada al apéndice del presente instrumento, el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, expedido por el Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del

Distrito Federal,
artículo setenta y
el Distrito Federal
EXPUESTO LO ANTERIO

PRIMERA.- El señor
con su cónyuge
representados como
BERNARDINO SEOANE
CIENTO de los de
cuatro "B" y el de
número tres del Edi
oficial ciento nove
del Valle, en Méxi
linderos, medidas y
antecedente primero
aquí por reproducid
las características
superficie de las
de dicho inmueble.

SEGUNDA.- La compr
rige por lo siguien
I.- El precio imp
PESOS, MONEDA NACIO
II.- La propiedad
COMPRADORA": -----
A.- Sin limitación d
B.- Sin gravamen de
VENDEDORA". -----
C.- Sin ningún adeu
por lo que cualquier



Lic. José María Morera González

NOTARIA PUBLICA NUM. 102
MONTES URALES NUM. 470 1ER. PISO
LOMAS DE CHAPULTEPEC
C. P. 11000 MEXICO, D.F.

"LA PARTE VENDEDORA"
Instrumento paga sus
de cuenta: -----
cuatro cero guión tres
(ocho guión cinco).--
ocho quion tres seis
quion cero uno quion

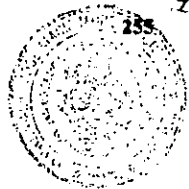
entrega a "LA PARTE
de las contribuciones
vivo que agrego al
de la letra "C", y del
Municipalidad del Distrito

del inmueble objeto
de SESENTA Y NUEVE
TA Y CINCO CENTAVOS,
hojeta de pago del
por bimestre del año
en copia fotostática
de la letra "D".-----
al apéndice de este
"APO ARQUITECTOS",
noviembre de mil
al inmueble objeto
especial de QUINIENTOS

agrego en copia
de instrumento, el
delo, expedido por el
Controllo Urbano del

Distrito Federal, en cumplimiento de lo dispuesto por el
artículo setenta y cuatro de la Ley de Desarrollo Urbano para
el Distrito Federal.-----
EXPUESTO LO ANTERIOR, el compareciente otorga las siguientes:
----- C L A U S U L A S -----
PRIMERA.- El señor VICTOR MANUEL SEOANE NOROSA, conjuntamente
con su cónyuge la señora ELIZABERTH GARCIA VELIS, ambos
representados como ha quedado dicho VENDEN al señor CARLOS
BERNARDINO SEOANE NOROSA, quien adquiere el CINCUENTA POR
CIENTO de los derechos de copropiedad del DEPARTAMENTO número
cuatro "B" y el derecho de uso exclusivo del estacionamiento
número tres del Edificio en Condominio marcado con el número
oficial ciento noventa de la Calle de Búfalo, en la Colonia
del Valle, en México, Distrito Federal, con la superficie,
linderos, medidas y colindancias que aparecen descritos en el
antecedente primero romano de este instrumento, que se tienen
aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, con
las características, antigüedad, estado de conservación y
superficie de las construcciones especificadas en el avalúo
de dicho inmueble. -----
SEGUNDA.- La compraventa a que alude la cláusula anterior, se
rige por lo siguiente: -----
I.- El precio importa la suma de DOSCIENTOS NOVENTA MIL
PESOS, MONEDA NACIONAL.-----
II.- La propiedad vendida pasa a poder de "LA PARTE
COMPRADORA": -----
A.- Sin limitación alguna en su dominio. -----
B.- Sin gravamen de ninguna especie, según declara "LA PARTE
VENDEDORA". -----
C.- Sin ningún adeudo incluso de carácter fiscal o laboral,
por lo que cualquier adeudo de la índole que fuere a la fecha

30/



de firma de este instrumento, será por cuenta exclusiva de "LA PARTE VENDEDORA", quien se obliga a dejar en paz y a salvo a "LA PARTE COMPRADORA". -----

TERCERA.- "LA PARTE COMPRADORA", se obliga a utilizar el inmueble objeto de este instrumento, sin contravenir las disposiciones correspondientes, previstas por la Ley General de Asentamientos Humanos y por la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en vigor, el Reglamento de Construcciones, así como el conjunto de disposiciones en materia de utilización y disposición de áreas y predios aplicables en el Distrito Federal, todo lo anterior de conformidad con los artículos cincuenta y tres y cincuenta y cuatro de la Ley General de Asentamientos Humanos. -----

CUARTA.- El señor CARLOS BERNARDINO SEOANE NORONA queda como único propietario del bien descrito en la cláusula primera anterior. -----

QUINTA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen con motivo de este instrumento, serán por cuenta exclusiva de "LA PARTE COMPRADORA", con excepción del Impuesto Sobre la Renta que será a cargo de "LA PARTE VENDEDORA". -----

SEXTA.- "LA PARTE COMPRADORA", declara bajo protesta de decir verdad conocer en todas y cada una de sus partes el Reglamento de Condominio y Administración correspondiente al inmueble descrito en el antecedente primero de este instrumento, mismo se obliga a cumplir y del cual agrego copia fotostática al apéndice de este instrumento con la letra "G". -----

SEPTIMA.- Para la interpretación y cumplimiento de este instrumento, las partes se someten expresamente a las Leyes y Tribunales de México, Distrito Federal, renunciando a

cualquier otro fuer
corresponderles. ---
----- P

El señor CARLOS BERNA
representados tienen
este acto y que la
revocada, ni en for
acreditó su carácter
MANUEL SEOANE NORONA
certificaciones que
instrumento con las
testimonios que del
YO EL NOTARIO CERTIFIC
I.- Que a mi juicio
legalmente para la
de su identidad en la
de la Ley del Notario
conforme a la relación
este instrumento ma
II.- Que declaran las
A.- "LA PARTE VENDEDORA"
a).- Respecto al Impu
causa en virtud de que
ha sido destinado de
habitacional.-----
b).- Que Respecto al
de Bienes Inmuebles
alguno en virtud de
setenta y siete fraccio
Sobre la Renta. Asimis
protesta de decir verd

del presente instrumento durante los dos últimos años inmediatamente anteriores a la presente enajenación lo que acredita con los comprobantes que agregó al apéndice de este instrumento con la letra "K".-----

B.- "LA PARTE COMPRADORA": -----

a).- Que sabe que es responsable solidaria en el pago de las contribuciones que pudieran aparecer relacionadas con el inmueble objeto de este instrumento anteriores a la fecha de firma del presente; y -----

b).- Que tiene conocimiento de que la Tesorería del Distrito Federal, verificará la declaración del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, y que está facultada para exigir en su caso las diferencias, sanciones y recargos que resulten, mismas que serán a cargo de "LA PARTE COMPRADORA". -----

III.- Que el compareciente declara por sus generales ser:---

CARLOS BERNARDINO SEOANE NORONA, mexicano, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día nueve de noviembre de mil novecientos sesenta y siete, casado, con domicilio en Bufalo número ciento noventa, Departamento cuatro "B", Colonia Del Valle, en México, Distrito Federal, diseñador.-----

Y declara que sus representados por sus generales son:-----

VICTOR MANUEL SEOANE NORONA, mexicano, originario de México, Distrito Federal, lugar donde nació el día siete de enero de mil novecientos sesenta y cuatro, casado, con el mismo domicilio que el anterior, administrador de hoteles.-----

ELIZABETH GARCIA VELIS, mexicana, originaria de La Paz Baja California Sur, lugar donde nació el día tres de marzo de mil novecientos sesenta y ocho, casada, con el mismo domicilio que los anteriores, comerciante.-----

IV.- Que "LA PARTE COMPRADORA",

la celebración de manera expresa

V.- Que declara que el inmueble sujeto a esta abundamiento toma la posesión

VI.- Que fue el presente instrumento.

VII.- Que lo ha explicado que los declarantes y lo firmó el día treinta y cinco de septiembre de mil noventa y cinco definitivamente.

CARLOS BERNARDINO SEOANE NORONA
JOSE MARIA MORENO

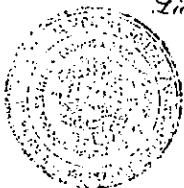
CON LA LETRA "K" DE LA (S) HOJA

EL SUSCRITO EN LA PARTE DE LAS NOTAS

NOTA PRIMERA DE LA HOJA NOVENTA Y OCHO

PARRAFO DEL ARTÍCULO VIGENTE.-----

JOSE MARIA MORENO



Lic. José María Morera González

NOTARIA PUBLICA NUM. 102
MONTES URALES NUM. 470 1ER. PISO
LOMAS DE CHAPULTEPEC
C. P. 11000, MEXICO, D.F.

los dos últimos años
presente enajenación lo que
prego al apéndice de este

andaría en el pago de las
relacionadas con el
anteriores a la fecha de

la Tesorería del Distrito
del Impuesto Sobre
facultada para exigir en

recargos que resulten,
"LA COMPRADORA".

de sus generales ser:---
mexicano, originario de
nació el día nueve de
y siete, casado, con
noventa, Departamento
Mexico, Distrito Federal,

de sus generales son:-----
no, originario de México,
el día siete de enero de
casado, con el mismo
por de hoteles.-----

originaria de La Paz Baja
el día tres de marzo de mil
con el mismo domicilio

IV.- Que "LA PARTE VENDEDORA", recibió de "LA PARTE
COMPRADORA", el importe de la compraventa con anterioridad a
la celebración de este acto, según declara el compareciente
de manera expresa y bajo protesta de decir verdad. -----

V.- Que declaran "LA PARTE VENDEDORA" y "LA PARTE COMPRADORA"
que el inmueble objeto de este instrumento no se encuentra
sujeto a contrato de arrendamiento alguno, y a mayor
abundamiento "LA PARTE COMPRADORA", declara que en este acto
toma la posesión real del inmueble completamente desocupado.-----

VI.- Que tuve a la vista los documentos citados en este
instrumento. -----

VII.- Que leído este instrumento por el compareciente,
explicado que le fue y advertido de las penas en que incurrirán
quienes declaran falsamente, manifestó su conformidad con él
y lo firmó el día veintinueve de enero de mil novecientos
noventa y ocho, mismo momento en que lo autorizo
definitivamente.-----Doy fe.-----

CARLOS BERNARDINO SEOANE NORORA.-----FIRMA.-----

JOSE MARIA MORERA GONZALEZ.-----FIRMA.-----

El Sello de Autorizar -----

CON LA LETRA "A" AGREGO AL APENDICE DEL PRESENTE INSTRUMENTO
LA (S) HOJA (S) BLANCA (S) SELLADA (S) Y FIRMADA (S) POR
EL SUSCRITO NOTARIO EN LA QUE SE CONTIENE (N) LA TOTALIDAD
DE LAS NOTAS COMPLEMENTARIAS DE ESTE INSTRUMENTO.-----

-----NOTAS COMPLEMENTARIAS-----

NOTA PRIMERA MEXICO, A TREINTA DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS
NOVENTA Y OCHO. HOY SE DIO EL AVISO QUE PREVIENE EL SEGUNDO
PARRAFO DEL ARTICULO TRES MIL DIECISEIS DEL CODIGO CIVIL
VIGENTE.-----DOY FE.-----

JOSE MARIA MORERA GONZALEZ.-----Rúbrica.-----

NOTA SEGUNDA MEXICO, A CUATRO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO. HOY SE PAGO EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (LOCAL), CAUSADO POR LA PRESENTE OPERACION O SE DIO AVISO, SEGUN CONSTANCIA QUE AGREGO AL APENDICE MARCADA CON LA LETRA "M".-----DOY FE.---
 JOSE MARIA MORERA GONZALEZ.-----Rúbrica.---
 NOTA TERCERA CON LA LETRA "N" AGREGO AL APENDICE DE ESTE INSTRUMENTO EL AVISO A QUE SE REFIERE EL ARTICULO TREINTA Y OCHO DEL CODIGO FINANCIERO PARA EL DISTRITO FEDERAL.-----
 MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A CUATRO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.-----DOY FE.---
 JOSE MARIA MORERA GONZALEZ.-----Rúbrica.---
 -----DOCUMENTOS DEL APENDICE-----



0218741
 Dir. Gral. del Res. de la Prop. y de Cos.
 E R 1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2640/2641/2642/2643/2644/2645/2646/2647/2648/2649/2650/2651/2652/2653/2654/2655/2656/2657/2658/2659/2660/2661/2662/2663/2664/2665/2666/2667/2668/2669/2670/2671/2672/2673/2674/2675/2676/2677/2678/2679/2680/2681/2682/2683/2684/2685/2686/2687/2688/2689/2690/2691/2692/2693/2694/2695/2696/2697/2698/2699/2700/2701/2702/2703/2704/2705/2706/2707/2708/2709/2710/2711/2712/2713/2714/2715/2716/2717/2718/2719/2720/2721/2722/2723/2724/2725/2726/2727/2728/2729/2730/2731/2732/2733/2734/2735/2736/2737/2738/2739/2740/2741/2742/2743/2744/2745/2746/2747/2748/2749/2750/2751/2752/2753/2754/2755/2756/2757/2758/2759/2760/2761/2762/2763/2764/2765/2766/2767/2768/2769/2770/2771/2772/2773/2774/2775/2776/2777/2778/2779/2780/2781/2782/2783/2784/2785/2786/2787/2788/2789/2790/2791/2792/2793/2794/2795/2796/2797/2798/2799/2800/2801/2802/2803/2804/2805/2806/2807/2808/2809/2810/2811/2812/2813/2814/2815/2816/2817/2818/2819/2820/2821/2822/2823/2824/2825/2826/2827/2828/2829/2830/2831/2832/2833/2834/2835/2836/2837/2838/2839/2840/2841/2842/2843/2844/2845/2846/2847/2848/2849/2850/2851/2852/2853/2854/2855/2856/2857/2858/2859/2860/2861/2862/2863/2864/2865/2866/2867/2868/2869/2870/2871/2872/2873/2874/2875/2876/2877/2878/2879/2880/2881/2882/2883/2884/2885/2886/2887/2888/2889/2890/2891/2892/2893/2894/2895/2896/2897/2898/2899/2900/2901/2902/2903/2904/2905/2906/2907/2908/2909/2910/2911/2912/2913/2914/2915/2916/2917/2918/2919/2920/2921/2922/2923/2924/2925/2926/2927/2928/2929/2930/2931/2932/2933/2934/2935/2936/2937/2938/2939/2940/2941/2942/2943/2944/2945/2946/2947/2948/2949/2950/2951/2952/2953/2954/2955/2956/2957/2958/2959/2960/2961/2962/2963/2964/2965/2966/2967/2968/2969/2970/2971/2972/2973/2974/2975/2976/2977/2978/2979/2980/2981/2982/2983/2984/2985/2986/2987/2988/2989/2990/2991/2992/2993/2994/2995/2996/2997/2998/2999/3000/3001/3002/3003/3004/3005/3006/3007/3008/3009/3010/3011/3012/3013/3014/3015/3016/3017/3018/3019/3020/3021/3022/3023/3024/3025/3026/3027/3028/3029/3030/3031/3032/3033/3034/3035/3036/3037/3038/3039/3040/3041/3042/3043/3044/3045/3046/3047/3048/3049/3050/3051/3052/3053/3054/3055/3056/3057/3058/3059/3060/3061/3062/3063/3064/3065/3066/3067/3068/3069/3070/3071/3072/3073/3074/3075/3076/3077/3078/3079/3080/3081/3082/3083/3084/3085/3086/3087/3088/3089/3090/3091/3092/3093/3094/3095/3096/3097/3098/3099/3100/3101/3102/3103/3104/3105/3106/3107/3108/3109/3110/3111/3112/3113/3114/3115/3116/3117/3118/3119/3120/3121/3122/3123/3124/3125/3126/3127/3128/3129/3130/3131/3132/3133/3134/3135/3136/3137/3138/3139/3140/3141/3142/3143/3144/3145/3146/3147/3148/3149/3150/3151/3152/3153/3154/3155/3156/3157/3158/3159/3160/3161/3162/3163/3164/3165/3166/3167/3168/3169/3170/3171/3172/3173/3174/3175/3176/3177/3178/3179/3180/3181/3182/3183/3184/3185/3186/3187/3188/3189/3190/3191/3192/3193/3194/3195/3196/3197/3198/3199/3200/3201/3202/3203/3204/3205/3206/3207/3208/3209/3210/3211/3212/3213/3214/3215/3216/3217/3218/3219/3220/3221/3222/3223/3224/3225/3226/3227/3228/3229/3230/3231/3232/3233/3234/3235/3236/3237/3238/3239/3240/3241/3242/3243/3244/3245/3246/3247/3248/3249/3250/3251/3252/3253/3254/3255/3256/3257/3258/3259/3260/3261/3262/3263/3264/3265/3266/3267/3268/3269/3270/3271/3272/3273/3274/3275/3276/3277/3278/3279/3280/3281/3282/3283/3284/3285/3286/3287/3288/3289/3290/3291/3292/3293/3294/3295/3296/3297/3298/3299/3300/3301/3302/3303/3304/3305/3306/3307/3308/3309/3310/3311/3312/3313/3314/3315/3316/3317/3318/3319/3320/3321/3322/3323/3324/3325/3326/3327/3328/3329/3330/3331/3332/3333/3334/3335/3336/3337/3338/3339/3340/3341/3342/3343/3344/3345/3346/3347/3348/3349/3350/3351/3352/3353/3354/3355/3356/3357/3358/3359/3360/3361/3362/3363/3364/3365/3366/3367/3368/3369/3370/3371/3372/3373/3374/3375/3376/3377/3378/3379/3380/3381/3382/3383/3384/3385/3386/3387/338

Lic. José María Moreno González

NOTARIA PUBLICA NUM. 102
MONTES URALES NUM. 470 1ER. PISO
LOMAS DE CHAPULTEPEC
C. P. 11000 MEXICO, D.F.

91



ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA EL COMPRADOR SENOR
CARLOS BERNARDINO SMOANE NORORA, EN NOVENTA Y UN PAGINAS.-----
MEXICO, DISTRITO FEDERAL A NUEVE DE FEBRERO DE MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO.-----

904

[Handwritten signature]



2°
3°

PRESENTADA EL _____
DE 19 _____

enero de 1998.

o propietario(s)

iones que se relacionan en

[Handwritten signature]

niriente(s)

YO, JOSÉ MARIA MORERA GONZALEZ, titular de la Notaría Pública número Ciento Dos del Distrito Federal, CERTIFICO: Que el señor CARLOS BERNARDINO SEOANE NORONA, manifiesta que su representada tiene capacidad legal para la celebración de este acto, y acredita la personalidad que ostenta como apoderado de la señora ELIZABETH GARCIA VELIS, que no le ha sido revocada, ni limitada en forma alguna o modificada con el instrumento público número diecinueve mil cincuenta y cinco, de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y siete, otorgado ante el suscrito Notario, mediante el cual se otorgó un poder mismo del que en su parte conducente copio lo que es del tenor literal siguiente: -----
".....hago constar: -----

EL PODER GENERAL LIMITADO que otorga la señora ELIZABETH GARCIA VELIS en favor del señor CARLOS BERNARDINO SEOANE NORONA, para que lo ejercite en nombre y representación de la poderdante, al tenor de las siguientes: -----

C L A U S U L A S -----

PRIMERA.- PLEITOS Y COBRANZAS.- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro y del artículo dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal, y sus correlativos de los que rigen en todos los Estados de la República Mexicana.-----

De manera enunciativa y no limitativa se mencionan entre otras facultades las siguientes: -----

- a).- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive amparo.-----
- b).- Para transigir.-----
- c).- Para comprometer en árbitros.-----
- d).- Para absolver y articular posiciones.-----
- e).- Para recusar.-----
- f).- Para hacer cesión de bienes.-----
- g).- Para recibir pagos.-----
- h).- Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la ley.-----

SEGUNDA.- ADMINISTRACION.- Poder general para actos de administración, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los que rigen en todos los Estados de la República Mexicana.-----

TERCERA.- DOMINIO.- Poder general para actos de dominio, en los términos del tercer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los que rigen en todos los Estados de la República Mexicana, otorgándosele esta facultad inclusive para que en su caso el apoderado pueda celebrar como comprador por su propio derecho el contrato de compraventa sobre el inmueble que describe más adelante.-----

CUARTA.- LIMITACION.- El apoderado ejercerá el poder que se le otorga única y exclusivamente por lo que se refiere a los derechos que a la poderdante correspondan sobre el departamento número cuatro "B", del edificio en condominio número ciento noventa de la calle de Bufalo, Colonia Del Valle, en México, Distrito Federal.-----

QUINTA.- El apoderado ejercerá las facultades a que aluden las cláusulas anteriores, ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, locales o federales y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, locales o federal y autoridades del trabajo, pudiendo firmar toda clase de documentos públicos o privados que sean

necesarios, para el cabal cumplimiento del poder que se le
otorga...".-----
Y PARA DOCUMENTAR LA PERSONALIDAD DEL SEÑOR CARLOS BERNARDINO
SEOANE NORONA, EXPIDO LA PRESENTE CERTIFICACION, COTEJADA.
DOY FE. -----sgh/VELIS.---

A. L. L.

**I.III. El caso de la Escritura Pública 6194 de fecha 31 de julio de
1997, Notario Publico 190 del D.F.**



lic. david f. dávila gómez

Notario Público No. 190 del D.F. y del Patrimonio Inmueble Federal

0260747

ESCRITURA SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO
VOLUMEN CIENTO SEIS

Dir. Gen. del Reg. P.
de Prop. y de Coa.
12/10/17

INMUEBLES

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta y un días del mes de julio de mil novecientos noventa y siete, ANTE MI, el licenciado DAVID F. DAVILA GOMEZ, titular de la Notaría número ciento noventa en ejercicio en el Distrito Federal, comparece el señor LUIS MIGUEL TELLEZ VALDEZ, por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se le designará como "La Parte Compradora", y como representante de a quien en lo sucesivo se designará como "La Parte Vendedora": la señora ALICIA OCOTLAN MONTES, con el consentimiento de su esposo el señor MARTIN TREJO HERNANDEZ, y manifiesta que con tales caracteres viene a celebrar un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

I.- Bajo protesta de decir verdad y advertido de las penas en que incurre quien declara falsamente ante fedatario público, declara el representante de "La Parte Vendedora":
a).- Que por escritura número cuatro mil siete, de fecha veinticinco de abril de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del suscrito notario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital en el FOLIO REAL QUINIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO, con fecha diez de agosto de mil novecientos noventa y cuatro; la señora Alicia Ocotlán Montes, estando casada con el señor Martín Trejo Hernández bajo el Régimen de Sociedad Conyugal, (lo que se acredita con la copia certificada del acta de su matrimonio celebrado en el Municipio de Alfajayucan, Estado de Hidalgo, con fecha veintidós de abril de mil novecientos setenta y nueve, cuyo original de encuentra asentada a fojas ochenta y uno y ochenta y dos frente, del libro número uno de matrimonios del Registro Civil del año de mil novecientos setenta y nueve, de dicho lugar), adquirió por compraventa, en precio de CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA NUEVOS PESOS, MONEDA NACIONAL, (actualmente cuarenta y siete mil setecientos cincuenta pesos, moneda nacional), el lote seis de la manzana "T", de la Colonia Lomas de Tepeaca, Delegación Alvaro Obregón, Distrito Federal y construcciones en él existentes,

NOTES



con la superficie, medidas y linderos que en el título que se relaciona se describieron como sigue: SUPERFICIE: CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS.- LINDEROS Y COLINDANCIAS: AL NORDESTE: En veinte metros, con lote cinco; AL SUROESTE: En ocho metros, con lotes diecisiete y dieciseis (así); AL NORESTE: En ocho metros, con calle Hoazin; AL SURESTE: En veinte metros, con lote siete.-..."

b).- CONTRIBUTIONES.- Que el inmueble materia de la presente operación está al corriente en el pago de sus contribuciones, lo que manifiesta bajo protesta de decir verdad, el representante de "La Parte Vendedora".

c).- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMENES.- Que el mismo inmueble se encuentra libre de todo gravamen, embargo o limitación de dominio, así como que no existe inscrita la declaratoria a que se refieren los artículos cincuenta y tres y cincuenta y cuatro de la Ley General de Asentamientos Humanos, lo que se acredita con el certificado de gravámenes correspondiente, presentado al Registro Público de la Propiedad de esta capital el día siete de julio del presente año, y expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el día ocho del mismo mes y año, documento que se agrega al apéndice de esta escritura marcado con la letra "A", y una copia a los testimonios que se expidan.

d).- AVALUO.- "CORPORACION INTERNACIONAL DE AVALUOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, practicó avalúo al inmueble materia de esta escritura con fecha ocho de julio de mil novecientos noventa y siete, atribuyéndole un valor comercial de SESENTA Y CUATRO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, un ejemplar de dicho avalúo lo agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra "B", y de igual manera a los testimonios que se expidan.

II.- El suscrito Notario, hace constar, que se agrega al apéndice de esta escritura con la letra "C" el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, expedido por el Jefe del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y copia del mismo a los testimonios que se expidan.

Expuesto lo anterior, el compareciente otorga las siguientes:

PRIMERA.- consentir
ambos represen
esta escritur
quien compra y
la Colonia I
Distrito Feder
superficie, e
el inciso a)
los que se tr
cuanto de ho
inmueble.---
SEGUNDA.- E
CUATRO MIL
manifiesta hab
esta escritura
extiende el
TERCERA.- "L
el caso de ex
la venta la
de carácter fa
cubrir cual
que por esta
de la misma,
Parte Comprador
CUARTA.- "L
dispuesto por
Desarrollo Urb
destino del inm
permitidos y
Programas de De
QUINTA.- "La F
me exhibe el
ocho del Códig
agregaré al apé
Parte Comprador
contribución
inmueble a que

lic. david f. dávila gómez

Notario Público No. 190 del D.F. y del Patrimonio Inmueble Federal



CLAU S U L A S

el título que se
INCIE: CIENTO
DANCIA: AL
AL SUROESTE: En
seis (así); AL
AL SURESTE: En

PRIMERA.- La señora ALICIA OCOTLAN MONTES, con el consentimiento de su esposo el señor MARTIN TREJO HERNANDEZ, ambos representados como ha quedado indicado en el proemio de esta escritura, le venden al señor LUIS MIGUEL TELLEZ VALDEZ, quien compra y adquiere, el lote seis de la manzana "T", de la Colonia Lomas de Tepeaca, Delegación Alvaro Obregón, Distrito Federal y construcciones en él existentes, con la superficie, medidas y linderos que han quedado precisados en el inciso a) del antecedente uno romano de esta escritura, los que se tienen aquí por íntegramente reproducidos con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde a dicho inmueble.

de la presente
contribuciones,
decir verdad, el
ES.- Que el mismo
amen, embargo o
te inscrita la
cincuenta y tres
Asentamientos
de gravámenes

SEGUNDA.- El precio de dicha venta la cantidad de SESENTA Y CUATRO MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, que "La Parte Compradora" manifiesta haber entregado con anterioridad a la firma de esta escritura a "La Parte Vendedora", y por lo cual ésta, le extiende el recibo más amplio que en derecho proceda.

Público de la
del presente
Público de la
el día ocho del
apéndice de esta
copia a los

TERCERA.- "La Parte Vendedora", se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley, y manifiesta que la venta la realiza libre de gravámenes y sin ningún adeudo de carácter fiscal o de cualquier otra índole, obligándose a cubrir cualquier adeudo que resultare a cargo del inmueble que por esta escritura transmite con anterioridad a la firma de la misma, comprometiéndose a sacar en paz y a salvo a "La Parte Compradora".

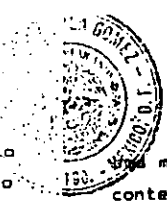
DE AVALUOS",
tórico avalúo al
cho de julio de
vale un valor
BA NACIONAL, un
péndice de esta
del manera a los

CUARTA.- "La Parte Compradora", de conformidad con lo dispuesto por el artículo vigésimo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, manifiesta como destino del inmueble materia de esta operación el de los usos permitidos y condicionados en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

se agrega al
Certificado de
pedido por el
de Desarrollo
tino a los
siguientes:

QUINTA.- "La Parte Vendedora", por conducto de su apoderado, me exhibe el aviso a que se refiere el artículo treinta y ocho del Código Financiero del Distrito Federal, el cual agregaré al apéndice de esta escritura con la letra "D". "La Parte Compradora" toma a su cargo el pago de cualesquier contribución a partir del momento de la adquisición del inmueble a que se refiere el presente instrumento.

COPIADO



SEXTA.- Para los efectos del tercer párrafo del artículo ciento sesenta y uno del Código Financiero del Distrito Federal, se hace constar que el inmueble que por esta escritura se enajena, tiene las características que obran en el avalúo realizado por "CORPORACION INTERNACIONAL DE AVALUOS", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, mismo que ha quedado relacionado en el inciso d) del antecedente uno romano de esta escritura y al cual se remite el suscrito notario.

SEPTIMA.- Para todo lo relacionado con esta escritura, son aplicables las leyes y competentes los Tribunales del Distrito Federal, renunciando expresamente las partes a cualquier otra jurisdicción que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiere corresponderles.

OCTAVA.- Los gastos, derechos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura son a cargo de "La Parte Compradora", excepto el Impuesto sobre la Renta, que en caso de causarse será a cargo de "La Parte Vendedora".

P E R S O N A L I D A D

El señor LUIS MIGUEL TELLEZ VALDEZ, acredita la personalidad con la que comparece, mismo que manifiesta que las facultades con que actúa no le han sido revocadas ni en forma alguna modificadas, y que sus representados tienen la capacidad legal para el presente acto, con el primer testimonio de la escritura número seis mil ciento cinco, de fecha nueve de junio de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del suscrito notario, mediante la cual se hizo constar el PODER GENERAL EN CUANTO A SUS FACULTADES Y ESPECIAL E IRREVOCABLE EN CUANTO A SU OBJETO, y de dicho testimonio transcribo en lo conducente lo que sigue: "...C L A U S U L A S.- PRIMERA.- Los comparecientes señores ALICIA OCOTLAN MONTES y MARTIN TREJO HERNANDEZ, otorgan en favor del señor LUIS MIGUEL TELLEZ VALDEZ, un PODER GENERAL EN CUANTO A SUS FACULTADES Y ESPECIAL E IRREVOCABLE EN CUANTO A SU OBJETO, a cuyo efecto lo invisten de todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, y con la amplitud de los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, inclusive las facultades a que se refiere el artículo

seis mil quinientos cuatro contenida en el artículo del Código Civil de los Estados Unidos Mexicanos lugar, que se tienen ...SEGUNDA.- Las facultades limitadas a ser ejercidas por el Apoderado respecto de la Colonia Lomas de Tepic, Jalisco, Federal, y construcción de un terreno de CINCO CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS, colindancias: AL NOROCCIDENTE: En ochenta y dos metros; AL SUROESTE: En ochenta y dos metros; AL NORESTE: En veinte y dos metros; AL SURESTE: En veinte y dos metros. En el presente poder se otorga al Poderado ser un medio para la adquisición de anterioridad, en los días veintinueve y seis del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis inclusive los poderes de ejecución de rendición de cuentas de este inmueble a favor de la parte compradora conveniente....". YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR que el presente relacionado concuerda con el original a vista.- II.- Que el compareciente, éste copia fotostática a la letra "E".- III.- para este acto, en caso de incapacidad natural o de incapacidad civil, declara ser: El señor LUIS MIGUEL TELLEZ VALDEZ, Notario de Jalisco, México, Distrito Federal, el día veintinueve de abril de mil novecientos noventa y siete, con domicilio en la calle número nueve, Colonia Amador Obregón, Código Postal



Lic. David F. Dávila Gómez

Notario Público No. 190 del D.F. y del Patrimonio Inmueble Federal

...rafo del articulo
...ciero del Distrito
...eble que por esta
...sticas que obran en
... INTERNACIONAL DE
...RIABLE, mismo que ha
...el antecedente uno
...remite el suscrito

...ta escritura, son
... Tribunales del
...nte las partes a
...de sus domicilios
...onorarios que se
... cargo de "La Parte
...enta, que en caso
...ora".

...a la personalidad
...pie las facultades
... en forma alguna
...men la capacidad
...en testimonio de la
... fecha nueve de
...urgada ante la fe
... hizo constar el
... Y ESPECIAL E
...nicho testimonio
... "... C L A U S U
... ALICIA OCOTLAN
... favor del señor
... EN CUANTO A SUS
... TO A SU OBJETO, a
...ades generales y
...al conforme a la
...ud de los tres
...tos cincuenta y
...iere el articulo

... mil quinientos ochenta y dos, y aún con la enumeración
... contenida en el artículo dos mil quinientos ochenta y siete
... del Código Civil vigente para el Distrito Federal de los
... Estados Unidos Mexicanos y sus correlativos de cualquier
... lugar, que se tienen aquí por mencionados y transcritos,...

... SEGUNDA.- Las facultades antes mencionadas, se encuentran
... limitadas a ser ejercitadas única y exclusivamente por el
... Apoderado respecto al lote seis de la manzana "T", de la
... Colonia Lomas de Tepeaca, Delegación Alvaro Obregón, Distrito
... Federal, y construcciones en él existentes, con superficie de
... CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS, y los siguientes linderos y
... colindancias: AL NOROESTE: En veinte metros, con lote cinco;

... AL SUROESTE: En ocho metros, con lote diecisiete y
... dieciséis; AL NORESTE: En ocho metros, con calle Hoazin; AL
... SURESTE: En veinte metros, con lote siete. TERCERA.- El
... presente poder se otorga con el carácter de irrevocable por
... ser un medio para cumplir una obligación contraída con
... anterioridad, en los términos del artículo dos mil quinientos
... noventa y seis del Código Civil para el Distrito Federal,
... inclusive los poderdantes renuncian al derecho de exigir
... rendición de cuentas, facultándolo para escriturar el
... inmueble a favor de el mismo de la persona que testifica
... conveniente.

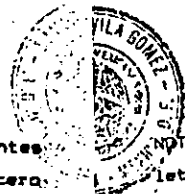
... YO, EL NOTARIO, HAGO CONSTAR, BAJO MI FE PÚBLICA, QUE YO INTERVIEN
... relacionado con el documento original que tuve a la
... vista. II.- Que por no conocer personalmente al
... compareciente, éste se identificó con el documento que en
... copia fotostática aprego al apéndice de esta escritura bajo
... la letra "E". III.- De que a mi juicio tiene capacidad legal
... para este acto, en virtud de que no observé manifestaciones
... de incapacidad natural y no tengo noticias de que esté sujeto
... a incapacidad civil. IV.- De que por sus generales me
... declara ser:

... El señor LUIS MIBUEL TELLEZ VALDEZ, mexicano, originario de
... México, Distrito Federal, donde nació el día veintinueve de
... abril de mil novecientos sesenta y ocho, soltero, agente de
... seguridad, con domicilio en Calle Salangana manzana X, lote
... nueve, Colonia Ampliación Ave Real, Delegación Alvaro
... Obregón, Código Postal cero mil quinientos sesenta, México,

OTORGADO

comòp olivòb ã bivòb oil

Fecha: 20 de agosto de 1916 y 30 de agosto de 1916



269 líc. de
Notario Público No. 1

Distrito Federal, hoy con el Registro Federal de Contribuyentes número: 7 TEVL-680429, (T, E, V, L, guión, sesenta y ocho, cero, cuatro, veintinueve), y declara que sus representados por sus generales son:

La señora ALICIA OCOTLAN MONTER, mexicana, originaria de Tamasopo, Estado de San Luis Potosí, donde nació el día veintitrés de junio de mil novecientos cincuenta y nueve, casada, dedicada a las labores de su hogar, con domicilio en Avenida Guajiras, lote dos, manzana veintisiete, Colonia Segundo Recamodo, Tlacuitlapa, Delegación Alvaro Obregón, Código Postal: cero mil seiscientos cincuenta, México, Distrito Federal.

El señor MARTIN TREJO HERNANDEZ, mexicano, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día diecinueve de septiembre de mil novecientos cincuenta y ocho, casado, con el mismo domicilio que da anterior, DAVID F. DAVILA GOMEZ, de que se fue leída y presente, explicándole el valor y consecuencias legales de sus contenidos y de que, estando en todo conforme la ratifica y firma ANTE MI, el día treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete. - DOY FE.

LUIS MIGUEL TELLEZ VALDEZ, Firmado ANTE MI, DAVID F. DAVILA GOMEZ, Firmado, EL SELLO DE AUTORIZAR, DOY FE. AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA EN LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, EN QUE QUEDARON CUBIERTOS TODOS LOS REQUISITOS LEGALES. - DOY FE. - DAVID F. DAVILA GOMEZ, Firmado, EL SELLO DE AUTORIZAR.

NOTAS COMPLEMENTARIAS

NOTA PRIMERA.- Con esta fecha, se presentó al Registro Público de la Propiedad de esta capital, el aviso a que se refiere el artículo 3016, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, agregándose al apéndice de esta escritura, con la letra "F", México, Distrito Federal, a primero de agosto de mil novecientos noventa y siete. - DOY FE. - Rúbrica.

NOTA SEGUNDA.- Con esta fecha, agregué al apéndice, bajo la letra "G" y copia de la declaración para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y Aviso de Enajenación.- México, Distrito Federal, a veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete. - DOY FE. - Rúbrica.

NOTA TERCERA.- Con la letra "H", copia Sobre la Renta por Federal, a veinte siete. - DOY FE. - ES PRIMER TESTIMONIO DEL SEÑOR LUIS CALIDAD DE PROPIETARIO CORREGIDAS.- MEXICO MIL NOVECIENTOS NO. DDG+PJL+bac.

COPIA

lic. david f. dávila gómez

Notario Público No. 190 del D.F. y del Patrimonio Inmueble Federal

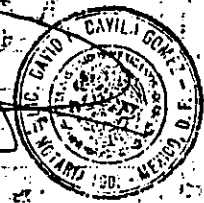


...al de Contribuyentes
 ...sesenta y ocho, cero
 ...representados por sus
 ...nicana, originaria de
 ...donde nació el día
 ...is cincuenta y nueve
 ...nar, con domicilio en
 ...veintisiete, Colonia
 ...nación Alvaro Obregón,
 ...cincuenta, México,
 ...icano, originario de
 ...el día diecinueve de
 ...casado chofer, con
 ...cándole el valor y
 ...de que estando en
 ...MI, el día treinta y
 ...siete.- DOY FE.
 ANTE MI: DAVID F.
 ...IZAR.- DOY FE.
 ...EN LA CIUDAD DE
 ...S DEL MES DE AGOSTO
 ...QUEDARON CUBIERTOS
 ...DAVID F. DAVILA

NOTA TERCERA.- Con esta fecha, agrego al apéndice bajo la letra "H", copia de la Declaración Informativa de Impuesto Sobre la Renta por Enajenación de Bienes.- México, Distrito Federal, a veinte de agosto de mil novecientos noventa y siete.- DOY FE.- Rúbrica.
 ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, QUE EXPIDO A FAVOR DEL SEÑOR LUIS MIGUEL TELLEZ VALDEZ PARA ACREDITAR SU CALIDAD DE PROPIETARIO, VA EN SIETE PAGINAS COTEJADAS Y CORREGIDAS.- MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A VEINTE DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.- DOY FE.

DDG*PJL*bac

Handwritten signature of David F. Davila Gomez



...sentó al Registro
 ...el aviso a que se
 ...el vigente para el
 ...de esta escritura
 ...ral, a primero de
 ...DOY FE.- Rúbrica.
 ...apéndice bajo la
 ...pago del Impuesto
 ...las y Aviso de
 ...nte de agosto de
 ...Rúbrica.

II.- Escritura Pública en la que el mandatario adquiere para sí el bien de su mandante, mediante contrato de donación. El caso de la Escritura 123029 de fecha 6 de junio de 1997, Notario Público 68 del D.F.



LIBRO TRES MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE. - - - 97-3-16/RCH'Imr.
NUMERO CIENTO VEINTITRES MIL VEINTINUEVE. - - - - -
México, Distrito Federal, a seis de junio de mil novecientos
noventa y siete. - - - - -

- - - ALEJANDRO SOBERON ALONSO, titular de la notaría
número sesenta y ocho del Distrito Federal, hago constar LA
FORMALIZACION DE UN CONTRATO DE DONACION que otorga el
señor licenciado FRANCISCO RIBA RINCON GALLARDO por su
propio derecho y en representación de la señora STELA SILVIA
KOLOFFON DUNACAN, en los términos que siguen: - - - - -

- - - - - ANTECEDENTES. - - - - -

- - - I- TITULO DE PROPIEDAD. - - - - -

- - - Por escritura número sesenta y seis mil ciento
treinta y nueve, de fecha veintisiete de noviembre de mil
novecientos ochenta, otorgada ante el suscrito Notario, cuyo
primer testimonio quedó inscrito en el Registro Publico de
la Propiedad de esta Ciudad, bajo el Folio Real número cero
cero ciento sesenta y seis mil ciento once, se hizo constar
el contrato de compraventa por virtud del cual, la señora
Adela Ochoa de Guerrero, vendió a la señora Stella Silvia
Kolloffon Dunacan, quien casada bajo el régimen de separación
de bienes, adquirió en precio de un millón trescientos mil
Pesos (actualmente mil trescientos Pesos), Moneda Nacional,
la casa marcada con el número cincuenta y tres, de la calle
Francisco Díaz Covarrubias, y terreno sobre el que encuentra
construida, catastralmente identificado en la actualidad
como lote ocho de la manzana cincuenta y cuatro,
correspondiente a la onceava región catastral, Colonia San
Rafael, en esta Ciudad, con la siguiente superficie, medidas
y linderos: - - - - -

- - - SUPERFICIE TOTAL: CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS,
CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS. - - - - -

- - - LINDEROS: - - - - -

- - - AL NORESTE, en veinte metros noventa centímetros, con
propiedad particular; - - - - -



- 1v -
123029
tros, con

na de las
co Díaz

ros, con

ros, con

e decir

ción de
ndiente
ca, con

que no
usos,
arenta
ral de
trollo

, que
CERO
CERO

por
INTE
UION
CERO

"B"
de
del

- 2 -
123029

Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. -----

--- IV. --- CONTRATO PRIVADO DE DONACION Y PAGO DE IMPUESTOS RESPECTIVOS -----

--- El compareciente me exhibe los siguientes documentos: ---

--- a) Contrato privado de donación que a la letra dice: ---

"CONTRATO PRIVADO DE DONACION QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, LA SEÑORA STELLA (así) SILVIA KOLOFFON DUNACKN, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA "LA DONANTE", Y POR LA OTRA, EL SEÑOR FRANCISCO RIBA RINCON GALLARDO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARA "EL DONATARIO", AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES: --- DECLARACIONES. ---

MANIFIESTA "LA DONANTE" BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD: - 1.-

Que es propietaria del inmueble marcado con el número 53 de la calle Francisco Díaz Covarrubias y terreno que ocupa, lote 11 de la manzana 54, Colonia San Rafael, Distrito Federal, con superficie de 164.48 M2 y linda al noreste 20.90 M2., con propiedad particular; al sureste, 3.60 M2., con calle Manuel María Contreras; al sur, en 8.00 M2., con esquina de las calles de Manuel María Contreras y Francisco Díaz Covarrubias; al suroeste, en 14.70 M2., con calle Francisco Díaz Covarrubias, y, al noroeste, en 8.60 M2., con propiedad particular. --- 2.- Que dicho inmueble se ampara

mediante la escritura número 66139, de fecha 27 de noviembre de 1980, pasada ante la fe, del Notario Público número 68 del Distrito Federal, Licenciado Alejandro Soberón Alonso, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en el folio real número 00166. --- 3.- Que el citado bien inmueble se

encuentra libre de todo gravamen y cualquier limitación de dominio; al corriente en el pago del impuesto predial, derechos por consumo de agua y demás servicios tales como teléfono, luz, gas, etc. --- 4.- Que se encuentra casada con

"EL DONATARIO" bajo el régimen de separación de bienes. 5.- Que está por iniciar juicio de divorcio voluntario, a fin de

- 2v -

123029

obtener la disolución del vínculo matrimonial que la une con con
 "EL DONATARIO", y que por así considerarlo conveniente dese---
 donar a éste a título gratuito el indicado bien raíz. -- 6. ser
 Que tiene más bienes dentro de su patrimonio y que con los par
 mismos puede vivir conforme a sus necesidades y solventar en exi
 su caso, las obligaciones alimenticias a su cargo. -- for
 MANIFIESTA "EL DONATARIO" BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD: cus
 1.- Que por conocer el citado inmueble está interesado en jur
 adquirirlo de "LA DONANTE" en las condiciones físicas, rer
 jurídicas y fiscales en las que se encuentra, por lo que si vec
 existiera sobre el mismo algún gravamen o adeudo a favor de Cor
 la Tesorería del Distrito Federal, correrán por su cuenta. fi:
 2.- Que se obligará a ministrar los alimentos que conforme a Mé:
 derecho le correspondan y sean determinados en la sentencia de
 relativa al juicio de divorcio voluntario a que se refiere (f:
 el punto 3 de las declaraciones que anteceden. -- El pueste --
 lo anterior, las partes otorgan las siguientes: - CLAUSULAS. Adc
 PRIMERA.- La señora STELLA (así) SILVIA KOLOFFON DUNACAN, Dis
 DONA a título gratuito y en forma pura, simple e cur
 incondicional, en favor de su esposo, señor FRANCISCO RIBA im:
 RINCON GALLARDO, el precitado inmueble marcado con el número de
 53 de la calle Francisco Díaz Covarrubias y terreno que Nac
 ocupa, lote 11 de la manzana 54, Colonia San Rafael, --
 Distrito Federal, con todo cuanto de hecho y por derecho le inf
 corresponde. SEGUNDA.- Para efectos de lo dispuesto por el el
 Art. 2340 del Código Civil, "EL DONATARIO" acepta Dis
 expresamente la donación hecha a su favor. - - - - - --
 --- TERCERA.- El pago de cualquier impuesto, derechos, "C"
 gastos y honorarios de escrituración, que se generen o do
 llegaren a causarse con motivo de la celebración de esta --
 contrato, serán cubiertos por cuenta exclusiva de "EL --
 DONATARIO", en la inteligencia que a la fecha la presente --
 donación se encuentra exenta del pago de impuestos GAJ
 federales, tales como I.S.R. e I.V.A., obligándose a cubrir ses
 (sic) el impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, de conformidad in



- 2v -
123029

- 3 -
123029

que la una con el avalúo que se practique para tal efecto. - - - - -
niente dese --- CUARTA.- "EL DONATARIO" libera a "LA DONANTE" del
raiz. -- 6. saneamiento para el caso de evicción. --- QUINTA.- Las
Y que con las partes manifiestan que en la expresión de sus voluntades, no
solventar en existe error, dolo o violencia, ni vicio alguno en la
su cargo. -- formación del consentimiento, y para la interpretación y
CIR VERDAD: cumplimiento de este contrato, se someten expresamente a la
interesado en jurisdicción de los tribunales del Distrito Federal,
nes físicas, renunciando por lo tanto, a cualquier fuero de domicilio o
or lo que si vecindad que tuvieren o llegaren a adquirir en lo futuro.
o a favor de Conocedoras de las obligaciones que contraen, las partes
r su cuenta. firman por duplicado el presente contrato en la Ciudad de
e conforme a México, Distrito Federal, a los 14 días del mes de noviembre
la sentencia de 1994.--- "LA DONANTE". (firmado) "EL DONATARIO"
e se refiere (firmado)". - - - - -
-- Expuesto -- b)- Declaración para el pago del Impuesto sobre
CL USULAS. Adquisición de Bienes, presentada a la Tesorería del
ON DUNACAN, Distrito Federal, el día veintinueve de mayo del año en
simple e curso, de la que se desprende que por concepto de dicho
NCISCO RIBA impuesto y recargos correspondientes, se cubrió la cantidad
n el número de doce mil ochenta y dos pesos, cuatro centavos, Moneda
terreno que Nacional. - - - - -
San Rafael, -- Anexos a dicha declaración obran tanto la hoja
derecho le informativa, (avalúo) como la declaratoria a que se refiere
esto por el el artículo treinta y ocho, del Código Financiero del
o" acepta Distrito Federal. - - - - -
-- Agrego al apéndice de esta escritura con las letras
derechos, "C" y "D" y el número de legajo que les corresponda, copia
generen o de los mencionados documentos. - - - - -
ón de este -- Expuesto lo anterior, se establecen las siguientes:-
a de "EL -- - - - - CL A U S U L A S . - - - - -
a presente -- PRIMERA -- El señor licenciado FRANCISCO RIBA RINGON
impuestos GALLARDO por su propio derecho y en representación de la
se a cubrir señora STELA SILVIA KOLOPPON DUNACAN, para efectos de su
nformidad inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta

- 3v -
123029

Ciudad y en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 1
dos mil trescientos cuarenta y cinco en relación con el artículo
mil trescientos veinte del Código Civil para el Distrito
Federal, FORMALIZAN el contrato privado de donación
celebrado en esta Ciudad el día catorce de noviembre de mil
novecientos noventa y cuatro, respecto a la casa marcada con
el número cincuenta y tres de la calle Francisco Díaz
Covarrubias, y terreno sobre el que está construido
catastralmente identificado en la actualidad como lote oc
de la manzana cincuenta y cuatro, correspondiente a la
onceava región catastral, Colonia San Rafael, Delegación
Cuahtémoc, en esta Ciudad, con la superficie, medidas
linderos que quedaron determinados en los antecedentes I y
(romano) de esta escritura, cuyos datos se tienen aquí
integralmente reproducidos como si materialmente se
insertasen a la letra.

SEGUNDA.- El donatario se obliga a destinar el inmueble
donado a un uso que no contraenga las disposiciones legales
vigentes.

TERCERA.- Los derechos, gastos, y honorarios que
causen con motivo de esta escritura serán cubiertos por el
donatario.

REPRESENTACION

Manifiesta el señor Francisco Riba Rincón Gallardo
bajo protesta de decir verdad, que su representada es
persona capaz y que las facultades con que actúa no le han
sido revocadas, ni en forma alguna modificadas y me acredita
lo anterior con el primer testimonio de la escritura número
ciento dieciocho mil seiscientos cincuenta y cuatro, de la
fecha veintidós de enero de mil novecientos noventa y
cinco, otorgada ante mí, del que copio en lo conducente lo
que sigue:

Es

..... hago constar EL PODER GENERAL LIMITADO
IRREVOCABLE, que otorga la señora STELA SILVIA KOLOFFON
DUNACAN, en favor del señor FRANCISCO RIBA RINCON GALLARDO,



- 3v -
123029

- 4 -
123029

los artículos en los términos que siguen: --- CLAUSULAS. --- PRIMERA.
 on con el d La señora STELA SILVIA KOLOFFON DUNACAN, por medio de esta
 a el Distri escritura, otorga en favor del señor FRANCISCO RIBA RINCON
 de donaci GALLARDO, para ser ejercitados única y exclusivamente, por
 ombre de m lo que respecta a la CASA MARCADA CON EL NUMERO CINCUENTA Y
 i marcada c TRES DE LA CALLE DE FRANCISCO DIAZ COVARRUBIAS Y TERRENO QUE
 rancisco Di OCUPA, EN LA COLONIA SAN RAFAEL, DELEGACION CUAUHTENOC, DE
 construida ESTA CIUDAD, los siguientes poderes y facultades: --- A.-
 mo lote oc PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las
 ndiente a l facultades generales y aún las especiales que requieran
 , Delegació cláusula especial de acuerdo con la Ley, en los términos del
 e, medidas párrafo primero del Artículo dos mil quinientos cincuenta y
 dente I y I cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y Artículo
 nen aquí p dos mil quinientos ochenta y siete del mismo Ordenamiento y
 almente s de sus correlativos de los Estados en donde se ejercite el
 - - - - - mandato..... B.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ---
 el inmueble ADMINISTRACION, en los términos del párrafo egundo del
 nes Regalacitado Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del
 - - - - - Código Civil en el Distrito Federal y preceptos correlativos
 rios que se de los Ordenamientos vigentes en los lugares en donde se
 rto por e ejercite el presente mandato. --- C.- PODER GENERAL PARA
 - - - - - ACTOS DE DOMINIO, de acuerdo con el párrafo tercero del
 - - - - - mismo Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del
 n Gallardo, Código Civil en el Distrito Federal, y preceptos
 ssentada es correlativos de los Ordenamientos vigentes en otros lugares
 i no le h en donde se ejercite el mandato. --- D.- PODER PARA OTORGAR
 se acredite Y SUSCRIBIR TITULOS DE CREDITO, en los términos del
 ica número Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones
 cuatro, de de Crédito. --- E.- PACULTAD PARA OTORGAR Y REVOCAR PODERES
 : noventa y GENERALES O ESPECIALES, sin limitación alguna, o SUSTITUIR
 ducente lo éstos en todo o en parte reservándose su ejercicio en los
 - - - - - términos del Artículo dos mil quinientos setenta y cuatro
 IMITADO e del Código Civil Vigente en el Distrito Federal y preceptos
 A KOLOFFON correlativos de los Ordenamientos vigentes en otros lugares
 GALLARDO, en donde se ejercite el mandato. --- Los poderes y

- 4v -

123029

facultades a que se refieren los incisos anteriores, las ejercerá el Apoderado ante terceros y ante toda clase de Autoridades Municipales, del Distrito Federal, Estatales Federales, Administrativas, Judiciales, Civiles, Penales del Trabajo, Juntas de Conciliación y Juntas de Conciliación y Arbitraje. --- SEGUNDA. - El presente poder se otorga con el carácter de IRREVOCABLE, toda vez que constituye un medio para garantizar una obligación contraída con anterioridad atento lo dispuesto por el Artículo dos mil quinientos noventa y seis del Código Civil para el Distrito Federal. Asimismo, la poderdante con base en lo anterior, releva expresamente al apoderado de rendirle cuentas por la ejecución o cumplimiento del poder. --- TERCERA. - La poderdante faculta expresamente al apoderado, para escriturar en favor de sí mismo el inmueble materia de este instrumento....".

--- FOR SUS GENERALES y advertido de las penas que incurre quien declara falsamente, el compareciente manifestó ser mexicano, nacido en esta Ciudad, el día veinticuatro de enero de mil novecientos cuarenta y dos, soltero, Licenciado en Administración, con domicilio en Calle Ibsen número cincuenta y uno, departamento setecientos uno, Colonia Polanco, en esta Ciudad, y con Registro Federal de Contribuyentes número: "RIRP-420124-J8H".

--- Y manifiesta que su representada es mexicana, originaria del Distrito Federal, en donde nació el día trece de marzo de mil novecientos cuarenta y siete, soltera, dedicada a las labores del hogar y con domicilio en Bosque de Novara número seis, Colonia La Herradura, Estado de México.

--- YO EL NOTARIO HAGO CONSTAR BAJO MI FE:

--- I.- Que conozco personalmente al compareciente, y en mi juicio lo conceptúo legalmente capacitado para la celebración de este acto.

--- II.- Que tuve a la vista los documentos que se citan e



- 4v -

123029

- 5 -

123029

eriores, la esta escritura a cuyos originales me remito. - - - - -
toda clase de III.- Que le fué leída íntegramente esta escritura,
Estatales explicándole el valor y consecuencias legales de su
es, Penales contenido y conforme con ella la firman el día de su fecha.-
Conciliación - - FIRMAS: UNA ILEGIBLE. - SR. FRANCISCO RIBA RINCON
e otorga con GALLARDO. - - - - -
uye un medio - - ANTE MI.- A. SOBERON A.- EL SELLO DE AUTORIZAR. - - - - -
nterioridad - - AUTORIZO definitivamente este instrumento en la Ciudad
l quinientos de México, a los veintisiete días del mes de junio de mil
lto Federal novecientos noventa y siete, en que quedaron cumplidos todos
rior, relevados requisitos. - - - - -
as por la - - A. SOBERON A.- EL SELLO DE AUTORIZAR. - - - - -
TERCERA.- La - - - - - NOTAS COMPLEMENTARIAS. - - - - -
ado, para NOTA PRIMERA.- El 9 de junio de 1997.- El Registro Público
ria de estableció el aviso a que se refiere el artículo 3016 del
ódigo Civil, con el No. 0113340. Agrego al apéndice de esta
s penas que escritura con la letra "E" y una copia del mismo a los
e manifestaciones testimonios que expida.- Doy fe.- rubrica. - - - - -
ticuato de NOTA SEGUNDA.- Con fecha 24 de junio de 1997, el Registro
Licenciado Público de la Propiedad del D. F., tomó nota del segundo
ben número de aviso preventivo a que se refiere el Artículo 3016 del
o, Colonia código Civil, mismo que agrego al apéndice de esta escritura
Federal con la letra "F", y una copia a los testimonios que expida.-
oy fe. - - - - -
mexicana.- - - - - NOTA TERCERA. - El 27 de junio de 1997.- La S.H.C.P. -
l día trece Administración Local de Recaudación, recibió la declaración
soltera, alternativa de los Impuestos sobre la Renta y el Valor
en Bosques agregado por la Adquisición de Bienes. - - - - -
Estado de agrego al apéndice de esta escritura con la letra "G", y una
- - - - - copia de la misma a los testimonios que expida. - Doy fe.-
- - - - - rubrica. - - - - -
ente, y - - - - - NOTA CUARTA. - El 27 de junio de 1997.- La Sría. Gral.
para las Planeación y Evaluación, Tesorería del Departamento del
- - - - - D. F., Administración Tributaria Local, Oficialía de Partes,
e citan en que Lira, recibió el pago del Impuesto sobre Adquisición

- 5v -
123029

de Inmuebles según consta de la declaratoria respectiva que
agrego al apéndice de esta escritura con la letra "H", y una
copia de la misma a los testimonios que expida, de la que se
desprende que se cubrió la cantidad de \$72.00. - Doy fe.
Rúbrica. -----

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA EL DONATARIO SEÑOR
FRANCISCO RIBA RINCON GALLARDO, ESTA COTEJADO Y CORREGIDO
VA EN CINCO FOJAS, ESCRITAS CON TINTA FIJA.- DOY FE.
MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A VEINTISIETE DE JUNIO DE MIL
NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE. -----

ASA'ARJ'drg.

97-3-16.



III.- Escrituras Públicas en las que el mandatario adquiere por interpósita persona los bienes de su mandante, mediante contrato de compraventa

III.I.- Escritura 10386 de fecha 15 de mayo de 1997, Notario Público 144 del D.F. por la cual adquiere la hija del mandatario



Lic. Alfredo G. Miranda Solano

Notario 144

284

0197891

Dir. Gral. del Reg.
de la Prop. y lo Con.
INMUEBLE

- 1 -

----- ESCRITURA NUMERO DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS -----

----- 10,386 -----

----- LIBRO DOSCIENTOS VEINTITRES ----- 223

----- FOLIO TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO-----

----- EN EL DISTRITO FEDERAL, a quince de mayo de mil novecientos noventa y siete.-----

----- YO, ALFREDO G. MIRANDA SOLANO, Titular de la Notaria Ciento Cuarenta y Cuatro, hago constar:-----

----- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte,

los señores PORFIRIO RIOS RAMIREZ y su cónyuge IRMA MONREAL

CARRILLO representados en este acto por la señora MARIA DEL

CARMEN OLIVARES ALONSO en lo sucesivo, LA VENDEDORA, y de

otra parte, la menor CARMEN LIZBETH CARRANZA OLIVARES,

representada por la misma señora MARIA DEL CARMEN OLIVARES

ALONSO, en ejercicio de la patria potestad, en lo sucesivo.

LA COMPRADORA; al tenor de los siguientes:-----

----- ANTECEDENTES -----

----- DECLARA LA VENDEDORA POR CONDUCTO DE SU REPRESENTADA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD:-----

----- 1.- PROPIEDAD.----- Que por instrumento número cero nueve

guión dieciocho mil quinientos cincuenta y siete, de

diecinueve de abril de mil novecientos noventa y uno,

otorgado en los términos del artículo cuarenta y dos de la

Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los

Trabajadores, e inscrito en el Registro Público de la

Propiedad de esta Ciudad, en el folio real número nueve

- 2 -

millones ciento cincuenta y un mil setecientos noventa y ocho, auxiliar cero treinta y ocho; de veinte de noviembre del mismo año de su otorgamiento; se hizo constar entre otros actos, el contrato de compraventa por el que el señor Fernando Gonzalo Daniel Cortes vendió al señor PORFIRIO RIOS RAMIREZ, quien adquirió estando casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora IRMA MONREAL CARRILLO, su matrimonio lo celebraron el trece de noviembre de mil novecientos setenta y nueve, hecho que quedó asentado en el Juzgado Vigésimo Tercero del Registro Civil de esta Ciudad, en la entidad cero nueve, delegación cero siete, folio mil setecientos cuarenta y tres, clase MA; documento que en copia cotejada con su original, agrego al apéndice de esta escritura con la letra "A", el inmueble que se identificó como: Departamento número dos, del inmueble marcado con número ciento cuarenta y siete, ubicado en la Calle o Avenida de la Ventisca o Las Ventiscas, del Régimen de Propiedad número diez, supermanzana siete, del Conjunto Habitacional Acueducto de Guadalupe, Sección Norte, Delegación Villa Gustavo A. Madero, en esta Ciudad, en precio de cuarenta y siete millones quince mil quinientos cincuenta pesos, moneda nacional.

 - - - - CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:-----

- - - - SUPERFICIE: CINCUENTA Y OCHO PUNTO CINCUENTA Y CINCO
 METROS CUADRADOS.-----

- - - - MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

- - - - AL OESTE: UNO PUNTO DIECIOCHO METROS. CON VESTIBULO

- 4 -

LUZ:-----

- - - - AL SUR: ~~DOS~~ PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS, CON PATIO

CUBO DE LUZ:-----

- - - - AL OESTE: ~~CUATRO~~ PUNTO SESENTA Y OCHO METROS, CON
FRANJA DE TERRENO PROPIA DEL CONDOMINIO, DE CERO PUNTO
CINCUENTA METROS DE ANCHO QUE LO SEPARA DE LA AVENIDA LA
VENTISCA.-----

- - - - AL NORTE: ~~TRES~~ PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS, CON
VESTIBULO DE ACCESO Y PATIO DE CUBO DE ESCALERAS.-----

- - - - ARRIBA: CON ~~DEPARTAMENTO~~ CUATRO DE LA MISMA CASA:-----

- - - - ABAJO: CON LA CIMENTACION.-----

- - - - 2.- RENUNCIA AL DERECHO DE PREFERENCIA.- El Instituto
del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, por
oficio numero "GC guión OT" guión seis cincuenta y tres
diagonal noventa y seis entre paréntesis F guión mil
doscientos setenta y ocho diagonal noventa y seis, de seis de
diciembre de mil novecientos noventa y seis, renunció al
Derecho de Preferencia que le pudiera corresponder respecto
del inmueble objeto de este instrumento, documento que agrego
al apéndice de esta escritura con la letra "B".-----

- - - - 3.- GRAVAMENES Y CONTRIBUCIONES.-----

- - - - A).- El inmueble de referencia se encuentra libre de
todo gravamen y limitación de dominio; lo que se acredita con
el certificado de libertad de gravámenes, expedido por el
Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad; documento en
el que además aparece que no se encuentra inscrita la
declaratoria a que se refiere la Ley General de Asentamientos



Notario 144

- 5 -

Humanos, refiriendo que sobre este inmueble no existen usos, destinos, reservas o provisiones, mismo que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "C".-----

- - - - B).- Reporta los adeudos de impuesto predial, derechos por servicio de agua, red de alcantarillado y demás de carácter fiscal que aparecen en el Informe de Adeudo, expedido por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, el que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "D" y del que di una copia a los comparecientes para su conocimiento.-----

- - - - 4.- AVALUO BANCARIO.- CONSTRUCCION VALUACION Y ASESORIA, SOCIEDAD ANONIMA, valúo el inmueble de referencia, en la cantidad de CIENTO SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS, MONEDA NACIONAL; documento que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "E".-----

- - - - 5.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION.- Agrego al apéndice de esta escritura, el Certificado de Zonificación, expedido por el Departamento del Distrito Federal, respecto del inmueble objeto de este instrumento, con la letra "F".-----

- - - - 6.- CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL.- Declara la compradora para cumplir con lo dispuesto en la Legislación citada, que en un periodo de treinta y seis meses anteriores a este acto, ni ella ni sus dependientes económicos han adquirido inmueble colindante con el que en este acto adquiere.-----

- - - - 7.- LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- Declara la vendedora, bajo protesta de decir verdad, que en cumplimiento

- 6 -

a lo dispuesto por el artículo setenta y siete, fracción quince de la legislación citada y sus reglas correspondientes, que ha habitado el inmueble objeto de esta escritura para casa habitación, cuando menos los dos últimos dos años anteriores al presente acto, entregándome los recibos de pago por servicio telefónico y energía eléctrica del inmueble objeto de esta operación, los que agrego al apéndice de esta escritura con la letra "G", y mayor abundamiento me autoriza para presentar ante la Oficina Federal de Hacienda correspondiente, la nota del Impuesto Sobre la Renta sin pago, por el que pudiera corresponderle del que asegura estará exento.-----

- - - EXPUESTO LO QUE ANTECEDE LAS CONTRATANTES SE SUJETAN EN LAS SIGUIENTES:-----

- CLAUSÚLAS -----

- - - PRIMERA.- Los señores PORFIRIO RIOS RAMIREZ y su cónyuge IRMA MONREAL CARRILLO, representados como ha quedado dicho en el proemio de esta escritura, V E N D E N y la menor CARMEN LIZBETH CARRANZA OLIVARES, también representada como ha quedado dicho en el proemio de esta escritura D O M I N I C A y adquiere para sí, el Departamento número dos, del inmueble marcado con número ciento cuarenta y siete, ubicado en la Calle o Avenida de la Ventisca o Las Ventiscas, del Régimen de Propiedad número diez, supermanzana siete, del Conjunto Habitacional Acueducto de Guadalupe, Sección Norte, Delegación Villa Gustavo A. Madero, en esta Ciudad, con la superficie, medidas y colindancias determinadas en el



- 7 -

acción
reglas
de esta
últimos
de los
ctrica
go al
mayor
icina
uesto
derle
JETAN
y su
dado
y la
tada
M P
del
ado
del
del
te,
la
el

antecedente primero de este instrumento, las que se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen.-----

----- SEGUNDA.- Es precio de la venta la cantidad de CIENTO SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS, MONEDA NACIONAL que la vendedora recibió con anterioridad a la celebración de este acto.-----

\$ 1073

----- TERCERA.- La parte vendedora responde a la parte compradora, por el saneamiento para el caso de evicción y saneamiento por vicios ocultos en términos de Ley.-----

----- CUARTA.- La parte adquirente esta consiente de que el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles se formulará y liquidará a la Tesorería del Distrito Federal, con carácter provisional, por lo que si la citada autoridad administrativa en uso de sus facultades de revisión, determine falta en su pago, se obliga a cubrirla en cuanto se le notifique, liberando al suscrito notario de toda responsabilidad por tales conceptos.-----

----- QUINTA.- La parte compradora se obliga a destinar el inmueble que adquiere a un fin que no contravenga las disposiciones legales vigentes, declarando ambas partes contratantes, que ha sido y es usado actualmente con el destino de vivienda.-----

----- SEXTA.- La parte vendedora manifiesta que el inmueble que enajena no está arrendado de lo que la parte compradora manifiesta su conocimiento y conformidad.-----

----- SEPTIMA.- Las contratantes darán el aviso a que se refiere el Código Financiero del Distrito Federal, a la

- 8 -

Tesorería del Distrito Federal, por medio del suscrito notario del que una copia sellada por la Tesorería agregará al apéndice de esta escritura con la letra "H".-----

- - - - OCTAVA.- Para los efectos de lo dispuesto por el Código financiero del Distrito Federal, en lo relativo a la superficie de terreno, construcción, características de esta, fecha de la misma y su estado de conservación, se estará a lo dispuesto por el avalúo bancario relacionado en el antecedente cuarto de esta escritura, en cumplimiento del numeral antes citado.-----

- - - - NOVENA.- Las comparecientes se someten a las Leyes aplicables y Tribunales competentes del Distrito Federal para la interpretación y controversia que por esta escritura se suscitaren.-----

- - - - DECIMA.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que se causen por esta escritura, son por cuenta de la compradora.-----

PERSONALIDAD

- - - - La señora MARIA DEL CARMEN OLIVARES ALONSO, acredita las facultades con la que comparece, las que asegura no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, así como la capacidad de sus representados, con el primero testimonio de la escritura número ~~nueva~~ mil doscientos catorce, del libro doscientos uno, de diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y seis, otorgada ante la fe del suscrito notario, y del que copia en lo conducente lo que es del tenor literal siguiente: "...hago constar: EL PODER ESPECIAL LIMITADO



Notario 144

- 9 -

0 IRREVOCABLE PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACION
6 Y DE DOMINIO, que otorgan los señores PORFIRIO RIOS RAMIREZ Y
- su cónyuge IRMA MONREAL CARRILLO, sin que en este acto puedan
1 acreditar el régimen patrimonial al que esta sujeto su
3 matrimonio, en favor de la señora MARIA DEL CARMEN OLIVARES
ALONSO, de conformidad con la siguiente: CLAUSULA.- UNICA.-
) El presente poder se otorga con fundamento en los cuatro
primeros párrafos del Artículo dos mil quinientos cincuenta y
cuatro y facultades especiales a que se refiere el artículo
dos mil quinientos ochenta y siete, ambos del Código Civil
para el Distrito Federal y sus correlativos en los demás
Estados de la Federación, por lo que la apoderada queda
facultada para desistirse, transigir, comprometer en
árbitros, absolver y articular posiciones, recusar, promover
y desistirse del Juicio de amparo, constituirse en tercero
coadyuvante del Ministerio Público, otorgar el perdón,
formular denuncias y querellas, hacer cesión de bienes y
demás actos que expresamente determine la Ley.- El presente
poder es general en cuanto a sus facultades y limitado en
cuanto a su objeto, ya que la apoderada lo ejercitará
únicamente sobre el inmueble que se identifica como:
Departamento número dos, del inmueble marcado con número
ciento cuarenta y siete, ubicado en la Calle o Avenida de la
Ventisca o Las Ventiscas, del Régimen de Propiedad número
diez, supermanzana siete, del Conjunto Habitacional Acueducto
de Guadalupe, Sección Norte, Delegación Villa Gustavo A.
Madero, en esta Ciudad, con todo cuanto de hecho y por

derecho le corresponde.- La apoderada firmará los documentos públicos y privados que sean necesarios para la enajenación o gravamen por cualquier título legal del inmueble de referencia, a la persona física o moral, nacional o extranjera, que libremente determine, y en el precio y condiciones que estime convenientes, sin rendición de cuentas a sus poderdantes.- La apoderada podrá hasta el límite de sus facultades, otorgar poderes generales y especiales y revocarlos o sustituir total o parcialmente el presente poder.- El presente poder se otorga irrevocable por existir entre poderdantes y apoderada una obligación de carácter bilateral contraída con anterioridad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo dos mil quinientos noventa y seis del Código Civil para el Distrito Federal.- Las facultades conferidas, podrán ejercitarse en juicio y fuera de él ante toda clase de autoridades Federales, Estatales y Municipales.- El texto íntegro del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro se insertará en los testimonios que de esta escritura se expidan....."

REPRESENTACION

 ----- La señora MARIA DEL CARMEN OLIVARES ALONSO, acredita la patria potestad que ejerce sobre su menor hija de nombre CARMEN LIZBETH CARRANZA OLIVARES, en términos de la copia certificada del acta de nacimiento, hecho que quedo asentado en el Juzgado Décimo Tercero del Registro Civil de esta Ciudad, en la entidad cero nueve, delegación cero siete, folio catorce mil trescientos cuarenta y siete, clase NA, de

la a
 de e

 MEXI

 oris
 mil
 con
 Cinc
 Col,
 Ciud
 fol:
 cien
 Elec

 cap
 for
 ins
 ren
 esc
 leg
 rat
 not

 SEL

- 12 -

 - - - - AUTORIZO DEFINITIVAMENTE EN MEXICO, DISTRITO FEDERAL,
 EL VEINTIUNO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE,
 FECHA EN QUE SE CUMPLIERON LOS REQUISITOS LEGALES.- DOY FE.-
 ALFREDO G. MIRANDA SOLANO.- FIRMA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

----- ANOTACIONES COMPLEMENTARIAS -----

- - - - NOTA PRIMERA.- México, Distrito Federal, a diecinueve
 de mayo de mil novecientos noventa y siete.- Con esta fecha
 se dio el segundo aviso preventivo al Registro Público de la
 Propiedad de esta Ciudad, relativo al otorgamiento del
 presente instrumento.- Agrego al apéndice, copia sellada con
 la letra "J".- Doy Fé.- Rúbrica.-----

- - - - NOTA SEGUNDA.- México, Distrito Federal, a veintiséis
 de junio de mil novecientos noventa y siete.- Con esta fecha
 se pago el Impuesto de Adquisición de Inmuebles del cual un
 tanto agrego al apéndice de este instrumento con la letra
 "K".- Doy Fé.- Rúbrica.-----

- - - - NOTA TERCERA.- México, Distrito Federal, a veintiuno
 de julio de mil novecientos noventa y siete.- Con esta fecha
 se presentó la nota sin pago del Impuesto Sobre la Renta del
 cual un tanto agrego al apéndice de este instrumento con la
 letra "L".- Doy Fé.- Rúbrica.-----

- - - - ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE SACA DE SU ORIGINAL Y SE
 EXPIDE PARA LA MENOR CARMEN LIZBETH CARRANZA OLIVARES,
 REPRESENTADA POR SU MADRE, LA SEÑORA MARIA DEL CARMEN
 OLIVARES ALONSO, EN EJERCICIO DE LA PATRIA POTESTAD.- A
 TITULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE QUE ADQUIERE.- VA EN SIETE
 FOJAS COTEJADAS Y CORREGIDAS.- DOY FE.- MEXICO, DISTRITO,



Lic. Alfredo G. Miranda Solano

Notario 114

- 13 -

RAL,
ETE,
E.-

eve
cha
la
del
con

is
ha
un
ra

to
ra
el
a
-
E
-
V
A
E
)

FEDERAL, A VEINTIUNO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.

[Handwritten signature]



III.II.- Escritura 42239 adquiere la cónyuge del mandatario.

NOVENTA. - - - - - 3 9 0 - - - - - NUMERO

DEL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE. - - 4 2 2 9 9 6 3 8 5

PUEBLA DE ZARAGOZA, y siendo las catorce de Agosto de mil novecientos noventa y uno.

Dir. Gral. del Reg. Pub. y de Con. del P. de Puebla, Pue.

INMUEBLES
13:00:14

Abogada SANDRA GIOVANNA RIVERO PASTOR, Notario

011545

Auxiliar, de la Notaria Pública Número Uno, de este

Dir. Gral. del Reg. Pub. y de Con. del P. de Puebla, Pue.

Distrito Judicial de Puebla, a cargo del Titular Licenciado

JNM
ERLES
13:00:15

HERMILO RIVERO CARVALLO, procedo a redactar la escritura de
COMPRAVENTA AD CORPUS DEL INMUEBLE EN CONDOMINIO, por la que
comparece de una parte como vendedora, la empresa
INMOBILIARIA ARCHIDONA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.,
representada por su apoderado el señor MANUEL VIVAS BAREA y
de la otra parte como compradora la señora SILVIA TREVINO DEL
VILLAR DE VIVAS, quien para este último efecto concurre por
su propio derecho, a fin de celebrar un contrato de
compraventa conforme a los siguientes antecedentes y
cláusulas:-

----- ANTECEDENTES: -----

PRIMERO.- Por escritura número veintitres mil seiscientos
cincuenta, de fecha siete de diciembre de mil novecientos
noventa, tirada ante la fe del Notario Público número catorce
de México, Distrito Federal, inscrita en el Registro Público
de la Propiedad, bajo el folio matriz ciento ochenta y tres
mil novecientos veintinueve, se hizo constar el régimen de
propiedad en condominio respecto del conjunto residencial
ubicado en el número cinco mil quinientos veintidos, de la
Ciudad de México, Distrito Federal; así como la disolución de
la copropiedad existente y la aplicación de bienes; escritura
esta que en copia certificada doy fe de tener a la vista y
que en copia agrego al apéndice correspondiente. - - - - -

SEGUNDA.- Declara la parte enajenante que por escritura
número veintitres mil ochocientos setenta y cinco de fecha
trece de marzo de mil novecientos noventa y uno

NOTARIA PUBLICA No. 1
ABOG. HERMILO RIVERO CARVALLO TITULAR
ABOG. SANDRA GIOVANNA RIVERO PASTOR AUXILIAR 299
AV. 15 PONIENTE No. 100
COL. EL CARMEN
PUEBLA, PUE.
TEL./FAX: 57-91-01
45-45-59
45-33-49

DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE. DO

HERMILO RIVERO CARVALLO
NOTARIA PUBLICA No. 1
JUDICIAL DE PUEBLA



ABOGADA SANDRA GIOVANNA RIVERO PASTOR
NOTARIO PUBLICO AUXILIAR NUMERO UNO DE
ESTE DISTRITO JUDICIAL DE PUEBLA

HERMILO RIVERO CARVALLO
NOTARIA PUBLICA No. 1
JUDICIAL DE PUEBLA

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

EN EL FOLIO REAL NUMERO 183929-7

DERECHOS: 8,300.00 - REG. DE C.A.M.: 100.00
2,500.00 - DE FECHA: 25-02-97
2,800.00

MEXICO, D.F. A 12 DE Junio de 1997



EL REGISTRADOR

Maria del Carmen Díaz de León

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL D.F.

LIC. MARGO ALFARACIOS ORNELAS