



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

"NECESIDAD DE REFORMAR LOS ARTICULOS 2317 Y 3005 DEL CODIGO CIVIL A EFECTO DE QUE EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA TENGA PLENA SEGURIDAD JURIDICA DESDE SU CELEBRACION."

T E S I S
QUE PARA OPTAR EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
PEDRO IGNACIO CHAVARRIA BARRERA

MEXICO, D.F.

2 68510

1998

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

00721 R-14

Tesis 183

FALTAN PAGINAS

De la:

I

a la:

II

OK
Pena + H. Z.

D E D I C A T O R I A S .

A Dios nuestro señor:

Por su infinita generosidad, por ser quien día con día ilumina y conduce mis pasos para no olvidar el compromiso que tengo con mis semejantes., gracias por darme fuerzas suficientes para continuar en esta vida y permitir brindarle a mis queridos padres la satisfacción de haber concluido mi carrera universitaria.

A mis padres: Pedro Ignacio y María del Carmen.

Le doy gracias a Dios nuestro señor, por concederme el privilegio de tener unos padres como ustedes, pues me han dado la vida y un hogar en el que se ha reflejado la unión familiar., ofreciéndome siempre la oportunidad de contar con el apoyo y consejo de los dos.

A mi padre: Lic. Pedro Ignacio Chavarría León.

Por ser el ejemplo del ser humano honrado y trabajador, cumplidor y exigente en el ejercicio de su profesión., me ha enseñado los principios más valiosos y significativos para abrirme camino en esta Licenciatura como hombre de bien., demostrándome también la responsabilidad, fidelidad y respeto que todo padre de familia debe tener para con los suyos.

A mi madre: María del Carmen Barrera Castañeda.

Quien en cualquier momento se ha encontrado a mi lado pues con cariño vigiló y estuvo pendiente para asistirme en la corrección de mis tareas., y guiado por su mano me ayudó a superar los obstáculos que se presentaron en mi etapa de estudiante., su amor y compañía me inspira seguridad para crecer como profesionista.

A mis hermanos: Luz del Carmen y Pedro Emanuel.

Gracias por su apoyo solidario y fraternal, para que este trabajo los impulse a sobresalir en sus actividades y lograr las metas que se tracen en su vida, generando en mis padres una mayor alegría.

A mis familiares:

Quienes siempre me animaron para concluir mis estudios profesionales, agradezco su afecto en todo instante por brindarme su ayuda en mi formación como persona.

A mis amigos y compañeros de trabajo:

Un agradecimiento de siempre por dispensarme su amistad incondicional y desinteresada que es muy valiosa para mí, pues al contar con sus consejos jurídicos, morales y humanos hicieron posible la culminación de nuestro estudio.

A mi asesor: Lic. Angel Guerrero Linares.

Por haberme honrado con su distinguida dirección, pues me brindó su invaluable tiempo y espacio, orientándome con su paciencia y calidad humana para la elaboración del presente trabajo, siendo además de un excelente maestro una buena persona.

A mis profesores:

A todos y cada uno de los de la Facultad de Derecho, quienes con verdadera dedicación y vocación me transmitieron sus conocimientos y sabias enseñanzas, inculcándome el valor por la justicia, que si me es permitido pondré al servicio de mi país.

A la Universidad Nacional Autónoma de México:

Por abrirme sus puertas y darme la oportunidad de acudir a sus aulas, pues es el pilar de mi educación y formación profesional, mi admiración por siempre, ya que tiene la noble e importante misión de formar a los hombre que el día de mañana harán progresar nuestro país.

INDICE GENERAL

	<u>Pág.</u>
DEDICATORIAS.....	III
INTRODUCCION.....	XI
ABREVIATURAS.....	XII

CAPITULO I GENERALIDADES DEL CONTRATO.

1.- CONCEPTO DE CONTRATO.....	3
2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.....	4
A.-) <u>Doctrinal</u>	4
I.- Por su reglamentación.....	5
II.- Por su perfeccionamiento.....	5
III.- Por su dependencia.....	6
IV.- Por su duración.....	6
B.-) <u>Legal</u>	6
I.- Unilateral y bilateral.....	6
II.- Oneroso y gratuito.....	7
III.- Conmutativo y aleatorio.....	8
3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.....	8
A.-) <u>Consentimiento</u>	9
B.-) <u>Objeto que pueda ser materia del contrato</u>	10
I.- Objeto directo del contrato.....	10
a.-) Posibilidad jurídica.....	10
II.- Objeto indirecto del contrato.....	11
1.- La cosa que el obligado debe dar.....	11
a.-) Posibilidad física.....	11
b.-) Posibilidad jurídica.....	12
2.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.....	13
a.-) Posibilidad física.....	14
b.-) Posibilidad jurídica.....	14
C.-) <u>Solemnidad</u>	15
4.- REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.....	16
A.-) <u>Capacidad legal de las partes</u>	16
I.-) Capacidad de goce.....	17
II.-) Capacidad de ejercicio.....	18
B.-) <u>Ausencia de vicios del consentimiento</u>	20
I.- El error.....	20
1.- Error de aritmética o cálculo.....	21
2.- Error de hecho.....	21
a.-) Error obstáculo.....	21

b.-) Error nulidad.....	22
c.-) Error indiferente.....	22
3.- Error de derecho.....	23
II.- El dolo.....	23
III.- La mala fe.....	24
IV.- La violencia.....	25
V.- La lesión.....	26
C.-) <u>Objeto, motivo o fin lícito.</u>	26
I.- Objeto lícito.....	27
1.- Hechos o abstenciones contrarios a la ley.....	27
a.-) Leyes supletorias o permisivas.....	27
b.-) Leyes prohibitivas.....	28
c.-) Leyes imperativas o preceptivas.....	28
2.- Hechos o abstenciones contrarios a las buenas costumbres.....	28
II.- Motivo o fin lícito.....	29
D.-) <u>La forma.</u>	29

CAPITULO II EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

1.- CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	33
2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	34
3.- ESPECIES DE COMPRAVENTA.....	35
I.- Civil y mercantil.....	35
II.- Privada y pública.....	36
III.- Judicial.....	36
IV.- Voluntaria y forzosa.....	37
4.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	37
A.-) <u>Consentimiento</u>	37
I.- La propuesta y aceptación hecha entre personas presentes con o sin fijación de plazo...	38
II.- La propuesta y aceptación hecha entre personas no presentes con o sin fijación de plazo...	39
B.-) <u>Objeto que pueda ser materia del contrato.</u>	40
I.- La cosa.....	41
a.-) Posibilidad física de la cosa.....	41
b.-) Posibilidad jurídica de la cosa.....	41
II.- El precio.....	42
a.-) Fijación del precio.....	43
5.- REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	44
A.-) <u>Capacidad legal de los contratantes.</u>	44
B.-) <u>Las formalidades que deben observarse en la celebración del contrato de compraventa.</u>	46
6.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	48
I.- <u>Obligaciones del vendedor.</u>	48
a.-) Transmitir el dominio de la cosa.....	48

b.-) Conservar la cosa y custodiarla hasta su entrega.....	49
c.-) Entregar la cosa.....	50
d.-) Garantizar las calidades de la cosa.....	51
e.-) Responder al saneamiento para el caso de evicción.....	52
f.-) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.....	54
II.- <u>Obligaciones del comprador</u>	54
a.-) Pagar el precio de la cosa.....	55
b.-) Recibir la cosa.....	56
c.-) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.....	56
7.- DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	56
I.- <u>Derechos del vendedor</u>	56
a.-) Derecho de preferencia en cuanto al precio.....	57
b.-) Derecho de retención respecto de la cosa.....	57
c.-) Acción de cumplimiento para exigir el pago del precio.....	57
d.-) Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios.....	58
II.- <u>Derechos del comprador</u>	58
a.-) Derecho de retención del precio.....	58
b.-) Acción de cumplimiento y acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios.....	58
8.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA	59
a.-) Compraventa con reserva de dominio.....	59
b.-) Compraventa en abonos.....	59
c.-) Venta con pacto de preferencia.....	60
d.-) Venta con pacto de no vender a determinada persona.....	61
e.-) Compra de esperanza y de cosa futura.....	62
f.-) Compraventa a vistas.....	63
g.-) Compraventa sobre muestras.....	63
h.-) Compraventa por acervo.....	64

CAPITULO III EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.- ORIGENES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	66
a.-) El sistema registral australiano.....	66
b.-) El sistema registral alemán.....	67
c.-) El sistema registral francés.....	68
2.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN NUESTRA LEGISLACION VIGENTE ..	69
I.- <u>Finalidad del Registro Público de la Propiedad</u>	70
II.- <u>Los principios registrales</u>	71
a.-) Principio de publicidad.....	71
b.-) Principio de inscripción.....	72
c.-) Principio de especialidad.....	72
d.-) Principio de consentimiento.....	73
e.-) Principio de tracto sucesivo.....	73

f.-) Principio de rogación.....	74
g.-) Principio de prioridad.....	74
h.-) Principio de calificación.....	75
i.-) Principio de legitimación.....	76
j.-) Principio de fe pública registral.....	77
III.- <u>Actos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad.....</u>	78
a.-) Anotaciones preventivas.....	78
I.- Anotación preventiva a petición del notario y notas de presentación.....	78
II.- Anotación preventiva por orden de un órgano judicial.....	79
b.-) Inscripciones.....	81
c.-) Cancelaciones.....	82
d.-) Asientos de rectificación.....	83
IV.- <u>La forma de inscripción.....</u>	84
a.-) Sistema de inscripción en libros.....	84
b.-) Sistema de inscripción en el folio real.....	85

CAPITULO IV PROPUESTA DE REFORMA Y CONSECUENCIAS.

1.- ANALISIS DE LOS ARTICULOS 2317 Y 3005 DEL CODIGO CIVIL.....	89
A.-) <u>El artículo 2317 del Código Civil.....</u>	89
B.-) <u>El artículo 3005 del Código Civil.....</u>	93
I.- Los testimonios de escritura o actas notariales u otros documentos auténticos.....	93
II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.....	97
III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley.....	99
2.- LA PRELACION DE REGISTROS.....	100
3.- ANALISIS DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MATERIA CONTRACTUAL.....	102
4.- NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO ESPECIAL DE CONTRATOS PRIVADOS.....	106
5.- TEXTO DE LA REFORMA SUGERIDA A LOS ARTICULOS 2317 Y 3005 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.....	110
 CONCLUSIONES.....	 113
 BIBLIOGRAFIA.....	 116

**“NO EXISTE EL ERROR,
SINO HASTA QUE UNA VEZ CONOCIDO
REHUSAMOS CORREGIRLO”.***

JOHN. F. KENNEDY.

* Citado en la “Revista”, Órgano Trimestral de Difusión y Análisis de Materiales Jurídicos. Tribunal Superior de Justicia. Centro de Estudios Judiciales, Julio - Septiembre, México 1987, pág. 58.

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

Dentro del grave problema de la vivienda que no sólo abarca el aspecto de la escasez sino también el de su ubicación, se encuentra el evidente aumento al precio de la propiedad inmobiliaria que se observa principalmente en regiones del país con un alto índice de habitantes.

Si a todo lo anterior le agregamos que al lograr adquirir un bien inmueble es preciso realizar la transmisión de los derechos de propiedad a través de la escritura correspondiente, lo cual viene a representar un gasto en muchas ocasiones excesivo con respecto al valor del inmueble, nos hace pensar que ante estas circunstancias gran parte de las operaciones se han dejado a la simple celebración de un contrato privado en virtud de la triste situación económica que viven incontable grupos de familias.

Si bien es cierto que a lo largo de varias décadas nuestro orden jurídico ha reconocido que determinados contratos de compraventa sobre bienes inmuebles se otorguen en documento privado, como es el caso que contempla el primer párrafo del artículo 2317 del Código Civil vigente y en torno al cual gira ésta exposición, es necesario que el documento privado les ofrezca una mayor seguridad jurídica a las partes que intervengan en la celebración del mismo.

El presente trabajo va dedicado a sugerir algunas medidas destinadas a fortalecer y renovar el marco jurídico existente, a fin de procurar que las ventas previstas en el primer párrafo del citado artículo 2317 en relación con el artículo 3005 ambos del Código Civil vigente gocen de una seguridad jurídica plena desde el momento de su celebración, pues sin lugar a duda un apartamento significa en inagotables casos el refugio material de la familia.

Nuestro estudio se encuentra integrado por cuatro capítulos., dentro del primero de ellos nos dedicaremos a explicar cuáles son los elementos de existencia y los requisitos de validez que debe reunir el contrato.

En el segundo capítulo elaboraremos un análisis referente al contrato de compraventa, ya que el tema lo hemos desarrollado en base a ésta figura jurídica de amplio interés en cualquier época.

El tercer capítulo lo destinaremos al Registro Público de la Propiedad, pues la institución se fundó con el objeto de que acudan a ésta todos los terceros interesados en efectuar algún acto relativo con los bienes inmuebles inscritos dentro de la misma, y de esta manera tengan la oportunidad de conocer la situación jurídica que guardan aquellos.

Finalmente en el cuarto capítulo expresaremos las propuestas que conlleven a incrementar la seguridad jurídica respecto a los contratos privados de compraventa encuadrados dentro del artículo 2317 del Código Civil vigente, así como plantearemos el texto de reforma tanto a éste como al artículo 3005 del mismo ordenamiento.

Por último esperamos que la lectura del presente trabajo sea una aportación para que en lo posible se tomen las medidas indispensables con motivo de proporcionarle a las enajenaciones que se comentan una mayor seguridad jurídica. Deseamos firmemente que esta exposición llegue a utilizarse para cumplir con los objetivos primordiales que apuntamos, de ser así nos sentiremos recompensados por contribuir al reforzamiento de nuestro sistema normativo y desde luego a su cambio provechoso.

A B R E V I A T U R A S .

Art.-	Artículo.
Arts.-	Artículos.
C.F.P.C.-	Código Federal de Procedimientos Civiles.
C.P.C.D.F.-	Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
Cód. Civ.-	Código Civil.
Cód. Com.-	Código de Comercio.
Cód. Finan.-	Código Financiero.
Ejem.-	Ejemplo.
Ibídem.-	Igual que el anterior.
L. N.-	Ley del Notariado.
Ob. cit.-	Obra citada.
Pág.-	Página.
Págs.-	Páginas.
Regto.-	Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

NOTA: Los artículos citados entre paréntesis, si no se indica en forma expresa otra cosa, hacen referencia a los artículos del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

CAPITULO I GENERALIDADES DEL CONTRATO.

1.- CONCEPTO DE CONTRATO.

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.

A.-) Doctrinal.

- I.- Por su reglamentación.
- II.- Por su perfeccionamiento.
- III.- Por su dependencia.
- IV.- Por su duración.

B.-) Legal.

- I.- Unilateral y bilateral.
- II.- Oneroso y gratuito.
- III.- Conmutativo y aleatorio.

3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

A.-) Consentimiento.

B.-) Objeto que pueda ser materia del contrato.

- I.- Objeto directo del contrato.
 - a.-) Posibilidad jurídica.
- II.- Objeto indirecto del contrato.
 - 1.- La cosa que el obligado debe dar.
 - a.-) Posibilidad física.
 - b.-) Posibilidad jurídica.
 - 2.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.
 - a.-) Posibilidad física.
 - b.-) Posibilidad jurídica.

C.-) Solemnidad.

4.- REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

A.-) Capacidad legal de las partes.

- I.-) Capacidad de goce.
- II.-) Capacidad de ejercicio.

B.-) Ausencia de vicios del consentimiento.

- I.- El error.

- 1.- Error de aritmética o cálculo.
 - 2.- Error de hecho.
 - a.-) Error obstáculo.
 - b.-) Error nulidad.
 - c.-) Error indiferente.
 - 3.- Error de derecho.
- II.- El dolo.
- III.- La mala fe.
- IV.- La violencia.
- V.- La lesión.

C.-) Objeto, motivo o fin lícito.

I.- Objeto lícito.

- 1.- Hechos o abstenciones contrarios a la ley.
 - a.-) Leyes supletorias o permisivas.
 - b.-) Leyes prohibitivas.
 - c.-) Leyes imperativas o preceptivas.
 - 2.- Hechos o abstenciones contrarios a las buenas costumbres.
- II.- Motivo o fin lícito.

D.-) La forma.

GENERALIDADES DEL CONTRATO.

1.- CONCEPTO DE CONTRATO.

El contrato se encuentra regulado por nuestro Código Civil en el Libro Cuarto (De las obligaciones), Primera Parte (De las obligaciones en general), Título Primero (Fuentes de las obligaciones), en el Capítulo I de éste título se establecen disposiciones generales aplicables a las diversas especies de contratos, es decir, a todos los convenios.

Veremos primeramente que en nuestro derecho el Código Civil de 1884 en su artículo 1272 decía "contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación", sin embargo, el Código de 1884 no señalaba claramente el sentido del contrato, ya que éste se encontraba englobado dentro del significado de la palabra convenio.

En este sentido el maestro De Pina señala: "el contrato es un pacto o convenio entre partes que se obliga sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas".¹

El maestro Aguilar Carbajal nos dice: "el contrato es un acto de voluntad de cada uno de los contratantes, cuya conjunción forma el consentimiento, para la obtención de efectos de derecho, consistentes en la creación o en la transmisión de derechos o de obligaciones, quedando reservado el término convenio para la producción de otros efectos jurídicos, como son la modificación o la extinción de ellos".²

De la definición del maestro Aguilar Carbajal se deduce que al ser el contrato un acuerdo de voluntades requiere para existir un mínimo de dos manifestaciones de voluntad, por lo tanto, el maestro Bejarano Sánchez con gran acierto escribe: "el contrato es un acto jurídico bilateral, una manifestación exterior de la voluntad, tendiente a la producción de efectos de derechos sancionados por la ley. Es una doble manifestación de la voluntad: la de los contratantes que se ponen de acuerdo".³

En tanto el maestro Zamora y Valencia indica: "el contrato como acto jurídico es el acuerdo de voluntades para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial".⁴

Podemos considerar que el contrato es tal como lo define el maestro Rojina Villegas: "un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones., el convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales, por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva que es crear o transmitir obligaciones y derechos., y otra negativa, modificarlos o extinguirlos".⁵

¹ De Pina, Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Volumen III Contratos en General, Octava edición, Editorial Porrúa, México 1993, pág. 265.

² Aguilar Carbajal, Leopoldo. "Contratos Civiles", Segunda edición, Editorial Porrúa, México 1977, pág. 04.

³ Bejarano Sánchez, Manuel. "Obligaciones Civiles", Cuarta edición, Editorial Harla, México 1998, pág. 32.

⁴ Zamora y Valencia, Miguel Angel. "Contratos Civiles", Quinta edición, Editorial Porrúa, México 1994, pág. 24.

⁵ Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo IV Contratos, Vigésimatercera edición, Editorial Porrúa, México 1995, pág. 7.

Sin embargo, la importancia de la citada diferencia entre convenio y contrato ha disminuido al disponer el artículo 1859 del Código Civil vigente: “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 éste o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos”.

Nuestro Código Civil vigente por su parte ya determina claramente el alcance de las palabras convenio y contrato, aunque ésta última la considera como una especie del género convenio, de modo que el convenio es el genero y el contrato la especie pero ambos producen o generan derechos y obligaciones, es decir, se desprende que para la ley el término convenio tiene dos acepciones tal como lo establecen los artículos 1792 y 1793 del Código Civil vigente:

Artículo 1792.- “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

Artículo 1793.- “Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

Del texto de estos artículos se desprende que si el contrato crea o transfiere derechos y obligaciones y el convenio en sentido amplio (lato sensu) además los modifica y extingue, con sentido lógico se deduce que el convenio que modifica o extingue obligaciones y derechos será un convenio en sentido estricto (stricto sensu).

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.

Muy variadas son las opiniones utilizadas para ordenar los contratos según las características que traten de resaltarse, de tal manera que en este trabajo se desarrollarán las diferentes clasificaciones más usuales desde un punto de vista doctrinario y en seguida se indicará cual es el orden en que el Código Civil vigente ha dividido a los contratos.

A.-) Doctrinal.

Es muy recomendable y de gran provecho referirnos a las clasificaciones que propone la doctrina, por lo que expondremos sólo aquellas que tienen mayor utilidad e importancia para nuestros fines.

Autores como Rojina Villegas, Gutiérrez y González y con muy ligeras modificaciones Quintanilla García,⁶ hacen una clasificación del contrato atendiendo, como éste último lo hace notar:

I.- A su reglamentación.
II.- A su perfeccionamiento.

III.- A su dependencia y,
IV.- A su duración.

⁶ Rojina Villegas, ob. cit., págs. 9 a 18., Gutiérrez y González, Ernesto. “Derecho de las Obligaciones”, Decimasegunda edición, Editorial Porrúa, México 1997, págs. 224 a 235., Quintanilla García, Miguel Angel. “Derecho de las Obligaciones”, Tercera edición, Editorial Cárdenas, México 1993, págs. 22 a 29.

I.- Por su reglamentación.

1.- Contrato nominado o típico.- Son los que permanecen regulados expresamente en el Código o en otras leyes.

2.- Contrato innominado o atípico.- Es el que teniendo o no un nombre o título determinado, carece de un ordenamiento particular y específico.

II.- Por su perfeccionamiento.

1.- Contrato real.- Es aquel para cuyo perfeccionamiento es indispensable la entrega de la cosa, de tal modo que mientras ésta no se reciba exigiéndolo la ley, el contrato no puede surtir sus efectos hasta que sobrevenga la entrega.

El Código de 1884 en su artículo 1776 consideraba como contrato real el de prenda, pero se reconoce ya en el Código Civil vigente que la entrega sea jurídica, entendiéndose por ésta “cuando el acreedor y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien, cuando quede en poder del mismo deudor, porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley” (art. 2859).

Artículo 2858.- “Para que se tenga por constituida la prenda deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente”.

2.- Contrato consensual en oposición al real.- Es el que se perfecciona por el solo acuerdo de las voluntades sobre un objeto cierto, sin requerirse de la entrega de éste para la constitución del mismo.

Así el artículo 2249 del Código Civil vigente determina: “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”.

3.- Contrato formal.- Es aquel en donde la ley ordena que el consentimiento de las partes se exprese apegado a la formalidad que ella establece y se fije en documento público, de tal manera, que en tanto no se cumpla con la forma que marca la ley el contrato existirá pero no podrá surtir la plenitud de sus efectos jurídicos.

4.- Contrato consensual en oposición al formal.- Es el que se perfecciona por el solo acuerdo de las voluntades, sin exigirse que éstas muestren alguna forma particular prevista por las normas jurídicas para la validez del contrato.

5.- Contrato solemne.- Es aquel en donde la ley exige como elemento de existencia que el consentimiento de los contratantes debe observar una formalidad especial otorgándose ante un funcionario determinado, bajo la sanción de que si la forma no se cumple el acto será inexistente., dentro de estos contratos se encuentra el matrimonio.

En opinión del maestro Martínez Alfaro, “no existen los contratos solemnes, sino únicamente los actos jurídicos solemnes como son los actos del estado civil de las personas, entre ellos el matrimonio,

adopción, reconocimiento de hijos, etc.”.⁷

III.- Por su dependencia.

1.- Contrato principal.- Es aquel que existe por sí mismo, porque para su validez y cumplimiento no depende de ningún otro contrato previamente celebrado.

2.- Contrato accesorio.- Es aquel que depende jurídicamente de otro y que se utiliza para dar solidez o garantizar el cumplimiento de un derecho de crédito o de una obligación proveniente de un acto principal, como ejemplo de estos tenemos a la fianza, a la prenda y a la hipoteca (arts. 2794, 2856 y 2893).

IV.- Por su duración.

1.- Contrato instantáneo.- Son aquellos en los que al nacer la obligación se procede a cumplirla y se consume en el mismo momento de su celebración, es decir, es el que se perfecciona y efectúa de inmediato, de tal manera que la entrega de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto.

2.- Contrato de tracto sucesivo.- Son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se ejecutan en un tiempo determinado, es decir, las partes se comprometen a concederse prestaciones constantes o repetidas a intervalos periódicos.

B.-) Legal

Desde luego conviene estudiar dentro de nuestro Código Civil vigente en el apartado relativo a la división de los contratos, la clasificación que adopta éste mismo:

I.- Unilateral y bilateral.

II.- Oneroso y gratuito y,

III.- Conmutativo y aleatorio.

I.- Unilateral y bilateral.

1.- Contrato unilateral.- Es el que genera deberes para una sola de las partes sin que la otra asuma obligación alguna, es decir, es aquel en que únicamente existen prestaciones a cargo de una parte y derechos en beneficio de la otra parte.

Artículo 1835.- “El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada”.

Es indispensable realizar la distinción del empleo de los adjetivos unilateral y bilateral ya sea que se trate de actos o de contratos.

⁷ Martínez Alfaro, Joaquín. “Teoría de las Obligaciones”, Cuarta edición, Editorial Porrúa, México 1997, pág. 90.

Un acto jurídico es unilateral cuando interviene una sola expresión de voluntad (ejem. testamento), en tanto el acto es bilateral cuando participan dos manifestaciones de voluntad que integran un acuerdo de voluntades (ejem. contrato).

También los contratos son unilaterales cuando exclusivamente producen obligaciones a cargo de una de las partes, y aunque es acto jurídico también requiere del concurso de dos o más voluntades, en cambio, son contratos bilaterales aquellos que originan obligaciones a cargo de las dos partes contratantes.

Por lo tanto, en los actos lo unilateral o bilateral se basa en las manifestaciones de voluntad que intervienen en la integración de aquellos, y en los contratos lo unilateral o bilateral se determina por los deberes que generen.

2.- Contrato bilateral.- Es un acuerdo de voluntades que crea derechos y obligaciones recíprocas para las partes que en él intervienen, es decir, aquel en que resulta obligación para todos los contratantes, así cada parte al momento en que es deudora de igual manera es acreedora.

Artículo 1836.- "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

II.- Oneroso y gratuito.

1.- Contrato oneroso.- Supone siempre el sacrificio patrimonial que sufre cada una de las partes pero a las cuales también les pertenece un beneficio.

Rojina Villegas citando a Jossierand, nos dice que éste último autor señala "que en todo contrato oneroso debe haber reciprocidad de beneficios, de tal suerte, que el patrimonio de cada contratante permanece fundamentalmente idéntico, ya que al mismo tiempo que sufre una disminución por la carga o gravamen que reporte en beneficio de la otra parte, recibe simultáneamente un provecho como prestación correlativa, y por lo tanto, se mantiene un cierto equilibrio patrimonial".⁸

Por su parte nuestro Código Civil vigente refiriéndose a este tipo de contratos expresa en su artículo 1837.- "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.....".

2.- Contrato gratuito.- Es aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra, es decir, sólo una de las partes se ve favorecida a costa de la otra, quien prácticamente padece la reducción patrimonial posterior.

Artículo 1837.- "Es contrato, y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes".

Planiol considera que "el carácter gratuito u oneroso de la operación depende de la reciprocidad de las prestaciones u obligaciones que las partes cambian entre sí".⁹

⁸ Rojina Villegas, ob. cit., pág. 12.

⁹ Planiol, Marcel. "Tratado Elemental de Derecho Civil", "Teoría General de los Contratos", Traducción de José María Cajica, Segunda edición, Editorial Cárdenas, Puebla, Pue. 1991, pág. 16.

Generalmente podemos sostener que los contratos a título gratuito se celebran en atención a la persona (*intuitu personae*), es decir, el *animus donandi* o el propósito de efectuar una liberalidad se establece primordialmente en motivos de aprecio y sentimientos.

III.- Conmutativo y aleatorio.

Esta clasificación es una subdivisión del contrato oneroso, porque las partes contratantes sufren un sacrificio patrimonial y a la vez una ventaja.

1.- Contrato conmutativo.- Es aquel en donde los provechos y gravámenes se encuentran exactamente precisados, de tal manera, que las partes contratantes desde el momento de la celebración del contrato conocen a cargo de quien serán las prestaciones.

Artículo 1838.- “El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste”.

Rojina Villegas comenta “que no es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancia o pérdida, lo que se sabe es la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar., pero la ganancia o pérdida es un problema económico imposible de determinar al celebrarse el contrato”.¹⁰

2.- Contrato aleatorio.- Es aquella prestación que si bien para una de las partes puede estar completamente fijada, para la otra parte la prestación es indeterminada pero susceptible de determinación por depender de un acontecimiento futuro, o bien, se puede correr el riesgo de que no exista dicha prestación., se consideran aleatorios el contrato de juego y apuesta, de renta vitalicia y el de compra de esperanza (arts. 2764, 2774 y 2792).

En estos contratos lo aleatorio es porque la prestación no está definida, y no porque se desconozca si habrá ganancia o pérdida.

Artículo 1838.- “El contrato..... es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice”.

3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

Ahora bien para comprender mejor el significado y la aplicación de la palabra contrato como acto jurídico de acuerdo con lo que hemos señalado, es necesario observar que tiene una serie de elementos esenciales sin los cuales no sería posible su existencia, se consideran dentro de estos al consentimiento y al objeto, y aunque no se incluye en el concepto de la ley se tiene excepcionalmente a la solemnidad.

En este sentido se desprende que la falta o ausencia de cualquiera de estos elementos produce

¹⁰ Rojina Villegas, ob. cit., pág. 14.

como sanción la inexistencia del acto, y así lo disponen los artículos 1794 y 2224 del Código Civil vigente.

Artículo 1794.- “Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.,

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.

Artículo 2224.- “El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción., su inexistencia puede invocarse por todo interesado”.

En seguida pasaremos a analizar cada uno de los elementos para la existencia del contrato, iniciando primeramente con el acuerdo de voluntades, esto es, con el consentimiento de las personas para celebrar el acto.

A.-) Consentimiento.

El consentimiento supone la presencia de dos o más voluntades, que provienen básicamente de las partes que intervienen en el contrato para alcanzar un fin que les es común.

En opinión del maestro Gutiérrez y González el consentimiento como elemento de existencia del contrato consiste “en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de Derecho, y es necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior”.¹¹

El maestro Rojina Villegas comenta “el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones, y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico”.¹²

De lo expuesto se deduce que puede entenderse por consentimiento la manifestación o exteriorización de dos o más voluntades en relación a un objeto común, con el propósito de originar consecuencias jurídicas a través de la creación o transmisión de derechos y obligaciones.

La exteriorización de la voluntad de las partes al ser indispensable para que se integre el consentimiento en los contratos, puede manifestarse válidamente de dos maneras, expresa y tácitamente.

Al respecto el maestro Rojina Villegas comenta “es expreso cuando se exterioriza por el lenguaje: oral, escrito o mímico. Es tácito, cuando se desprende de hechos u omisiones que de manera necesaria e indubitable revelan un determinado propósito, aunque el autor del acto jurídico no exteriorice su voluntad a través del lenguaje”.¹³

Artículo 1803.- “El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta

¹¹ Gutiérrez y González, ob. cit., pág. 249.

¹² Rojina Villegas, Rafael. “Compendio de Derecho Civil”, Tomo III Teoría General de las Obligaciones, Decimanovena edición, Editorial Porrúa, México 1994, pág. 52.

¹³ Rojina Villegas, Rafael. “Compendio de Derecho Civil”, Tomo I Introducción, Personas y Familia, Vigésimasexta edición, Editorial Porrúa, México 1995, pág. 120.

verbalmente, por escrito o por signos inequívoco. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente”.

B.-) Objeto que pueda ser materia del contrato.

Se considera que no es suficiente se presente simplemente el consentimiento para que el contrato exista, sino que se requiere además de otro elemento para que pueda nacer un contrato: “el objeto”, éste es el segundo elemento que se necesita para que un contrato pueda tener existencia jurídica (art. 1794).

Este elemento a su vez se subclasifica en la doctrina en objeto directo y en objeto indirecto, en opinión del maestro Borja Soriano “el objeto directo o inmediato del contrato consiste en crear y transmitir derechos y obligaciones”.¹⁴

A él se refiere el artículo 1793 del Código Civil vigente al establecer: “Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

El autor citado con antelación continúa diciendo “que el objeto indirecto o mediato del contrato, es una prestación positiva o negativa que así mismo son el objeto directo de la obligación que engendra el contrato”,¹⁵ es decir, es la conducta que debe cumplir el deudor que puede ser de tres modos: la prestación de una cosa, el hecho que debe realizar o la abstención a que está sometido.

A éste objeto se refiere el artículo 1824 del Código Civil vigente que dispone: “Son objeto de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar.,
II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”.

A continuación vamos a dirigirnos a estudiar la subclasificación que del objeto hace la doctrina, comenzando en primer lugar con el objeto directo.

I.- Objeto directo del contrato.

El objeto directo consistente en crear o transmitir derechos y obligaciones, “es un objeto jurídico, por tanto, las cuestiones relativas a la posibilidad del objeto directo se refieren a la posibilidad jurídica, por no ser físico el objeto”.¹⁶

a.-) Posibilidad jurídica.

La posibilidad jurídica del objeto directo se basa en que la creación o transmisión de derechos y obligaciones, sea acorde al mandamiento jurídico que debe regir al contrato, y sin que tal mandamiento venga a crear un impedimento para la producción de los efectos jurídicos.

¹⁴ Borja Soriano, Manuel. “Teoría General de las Obligaciones”, Decimaquinta edición, Editorial Porrúa, México 1997, pág. 138.

¹⁵ *Ibidem*, pág. 139.

¹⁶ Martínez Alfaro, ob. cit., pág. 33.

Así lo dispone el artículo 1828 del Código Civil vigente: “Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización”.

II.- Objeto indirecto del contrato.

El objeto indirecto como lo señalé anteriormente, consiste en la cosa o en el hecho que el obligado debe dar o ejecutar (art. 1824). Nos conduciremos en estos momentos a desarrollar cada uno de estos elementos los cuales tienen como requisito de esencia que deben ser posibles física y jurídicamente.

1.- La cosa que el obligado debe dar.

Cuando el contrato origina una conducta que tenga como propósito que el deudor entregue una cosa, puede esa prestación revestir cuatro especies, de esta manera, el artículo 2011 del Código Civil vigente enumera estas diversas formas de obligaciones de dar:

Artículo 2011.- “La prestación de cosa puede consistir:

- I.- En la traslación de dominio de cosa cierta.
- II.- En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.
- III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida”.

a.-) Posibilidad física.

Para que pueda ser objeto de contrato la cosa es posible físicamente cuando existe en la naturaleza, o bien, podría acontecer que aún no existiere la cosa pero que sea susceptible de llegar a existir para el futuro, por lo tanto, deducimos que hay una imposibilidad física y no pueden ser objeto de un contrato: las cosas que no existen y las cosas que no pueden llegar a existir.

Artículo 1825.- “La cosa objeto del contrato debe: 1.- Existir en la naturaleza.....”.

Por consiguiente las cosas futuras no implican una imposibilidad física, pues se ha contemplado que si éstas cosas no existen en el momento de la celebración del contrato están a lo menos destinadas a existir.

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

En relación a éstas cosas futuras habitualmente se apuntan dos supuestos:

I.- La compra de esperanza en donde el comprador adquiere los frutos que produzca una cosa, corriendo el riesgo de que no existan o si llegan a existir sea en cantidad menor a la esperada, el vendedor por su parte toma a su cargo el riesgo de que la cosa llegue a existir en grado mayor al esperado (art. 2792).

II.- El contrato de compra de cosa futura en donde frecuentemente son ventas comerciales, por virtud del cual el vendedor se compromete con el comprador para que en un plazo le sean entregados las mercancías elaboradas.

Por lo tanto, si al tiempo de celebrarse el contrato no existe en la naturaleza el objeto ni es susceptible de llegar a existir en el futuro, el contrato será inexistente.

b.-) Posibilidad jurídica.

La posibilidad jurídica de la cosa tiene su base en que sea determinada o susceptible de determinación en cuanto a su especie, y además que permanezca dentro del comercio.

Artículo 1825.- “La cosa objeto del contrato debe: 1.-, 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie., 3.- Estar en el comercio”.

Respecto a la determinación de la cosa, en este sentido cabe hacer mención que existen tres grados:

- I.- La determinación individual.
- II.- La determinación en especie.
- III.- La determinación en genero.

I.- La determinación individual surge cuando desde el momento de la celebración del contrato, se habla de un objeto cuyas características lo diferencian de sus similares impidiendo que se confunda con los demás.

II.- La determinación en especie es aquella que se designa atendiendo a datos de calidad, cantidad, peso o medida., además se observa que en el supuesto de que no se detalle la calidad de la cosa, la ley en su artículo 2016 del Código Civil vigente suple dicha omisión.

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”.

III.- La determinación en cuanto al genero es vaga e imprecisa, consecuentemente carecería de interés jurídico para el acreedor, porque el deudor podría cumplir su obligación efectuando una prestación insignificante, es decir, nada costosa para él y sin beneficio para el acreedor.

La importancia de la anterior distinción deriva fundamentalmente de que la cosa es posible jurídicamente cuando se determina de un modo individual o por su especie, ya que al momento en que se hace un ofrecimiento es esencial puntualizar cuál es la cosa que será objeto del contrato.

Por lo tanto es importante que la cosa se encuentre determinada en su individualidad, ya que de pretender celebrar un contrato de compraventa respecto de cosas determinadas sólo en genero, traerá como consecuencia de que el dominio de las mismas no se podrá transferir sino hasta que sean determinadas con conocimiento del comprador (art. 2015).

Un segundo requisito para la posibilidad jurídica del objeto consiste en que la cosa se mantenga dentro del comercio, si está fuera de él existe sencillamente una imposibilidad jurídica para la contratación.

Estar en el comercio significa que la cosa sea susceptible de apropiación por permitirlo la naturaleza o la ley. Por ello es necesario determinar cuáles cosas están dentro del comercio, y así los artículos 747 al 749 del Código Civil vigente ordenan 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”.

Hay cosas que simplemente por su constitución física no pueden ser conservadas en forma exclusiva por una persona, por ejemplo, el aire, el mar, las estrellas, el medio ambiente, etc.

Pero en diversas situaciones es la norma jurídica la que impide que las cosas pertenezcan en forma única a los individuos, es decir, “las cosas que permanecen fuera del comercio por disposición de la ley, son todos aquellos bienes cuya limitación jurídica se encuentra reglamentada en diferentes leyes, como es el caso de la protección del bien común con fines ecológicos regulada en las leyes de veda, caza y pesca para ciertas especies, prohibiendo su enajenación”.¹⁷

Es indispensable diferenciar las cosas que están fuera del comercio, de las cosas inalienables.

Cuando la cosa está fuera del comercio ésta situación forzosamente la hace inalienable, porque no puede introducirse en el patrimonio de los particulares, pero no toda cosa inalienable está fuera del comercio, es decir, hay cosas que son idóneas de reducirse a propiedad privada pero de las cuales la transferencia de dominio está impedida o limitada.

Así por ejemplo, “los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables” (art. 727) y dentro de estos se encuentran “la casa habitación de la familia, y en algunos casos, una parcela cultivable” (art. 723), ahora bien aunque esa propiedad no puede venderse está sujeta a propiedad privada y por consiguiente está en el patrimonio y en el comercio.

Relacionando las disposiciones anteriores podemos concluir apuntando, que el objeto es jurídicamente imposible cuando la cosa no es determinada ni determinable, por lo que el contrato será inexistente, pero si está fuera del comercio, entonces el contrato será nulo de pleno derecho.

2.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Por lo que se refiere a las obligaciones de hacer consistentes en una acción o hecho positivo, y en las de no hacer relativas a una omisión o hecho negativo, el hecho objeto del contrato debe tener como requisitos primordiales de la misma manera que la cosa, la posibilidad tanto física como jurídica.

¹⁷ Chirino Castillo Joel. “Contratos Civiles”, Segunda edición, Editorial McGraw-Hill, México 1996, pág. 36.

Artículo 1827.- “El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I.- Posible.,

II.- Lícito”.

a.-) Posibilidad física.

La posibilidad física consiste “en que no exista una ley de la naturaleza que impida la realización del hecho”,¹⁸ es decir, se dice que hay una imposibilidad física para efectuar una obligación de hacer o de no hacer, cuando una ley de la naturaleza impide el cumplimiento del hecho, creando para todo individuo un obstáculo en forma total.

Artículo 1828.- “Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización”.

Hay que distinguir la imposibilidad física del hecho, de la dificultad, porque la imposibilidad es insuperable y va dirigida precisamente a que cualquier persona se encuentra impedida para llevar a cabo el hecho imposible (a lo imposible nadie está obligado), en consecuencia hace que el contrato tenga un objeto imposible y por tanto sea inexistente, en cambio, la dificultad es en relación a las facultades o aptitudes de cierta persona, porque el hecho motivo de la obligación que es difícil es realizable para algunos pero para otros no, por lo tanto el hecho sí es posible y el contrato existe.

Por ejemplo, el contrato por el cual una persona se obliga a no injerir líquido alguno en el periodo de un año, ésta es una abstención imposible físicamente para todo ser humano pues va en contra de una ley de la naturaleza que no es posible evitar, en cambio conducir un avión es un hecho complicado y un impedimento para los sujetos que ignoran el mecanismo del transporte aéreo, pero quien tenga el conocimiento no está impedido, por tanto, se trata de un impedimento relativo que sólo crea una dificultad.

Cabe aclarar que aun cuando los preceptos jurídicos no lo ordenen expresamente, se sobreentiende que el deudor en las prestaciones de hacer tiene que ofrecer un hecho propio.

Artículo 1829.- “No se considerará imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en lugar de él”.

b.-) Posibilidad jurídica.

La posibilidad jurídica consiste en que el hecho objeto del contrato se adecue a las disposiciones legales que lo van a regir, pues en caso contrario el precepto jurídico impedirá que se originen los efectos del contrato, por lo tanto, se dice que hay una imposibilidad jurídica cuando el hecho o la abstención objeto de la obligación no pueden cumplirse porque una norma jurídica constituye a su vez un obstáculo insuperable para su ejecución (art. 1828).

¹⁸ Quintanilla García, ob. cit., pág. 57.

Es importante indicar que en la imposibilidad jurídica no se infringe una norma de derecho, sino que ni siquiera llega a efectuarse la prestación por cuanto que la ley se opone de plano a su posibilidad de ejecución.

Por ejemplo, es jurídicamente imposible el contrato en el cual una persona se obliga en su carácter de mandatario a no actuar por cuenta del mandante, pues necesariamente los mandatarios tienen que actuar en representación del mandante (art. 2546).

Debe diferenciarse la imposibilidad jurídica, de la prohibición, pues la imposibilidad como lo señalamos consiste en el desacuerdo del hecho con los preceptos legales que forzosamente deben regirlo, consiguientemente el hecho irrealizable ningún efecto produce por ser inexistente, en cambio, la prohibición responde a que el hecho es ilícito porque va en contra de las leyes de orden público, así es de contemplarse que la ejecución del hecho existe y tiene ciertas consecuencias jurídicas.

Por tal motivo el legislador no se encarga de prohibir los hechos imposibles, por lo que estos hechos no transgreden las disposiciones jurídicas sino que no se ajustan a ellas, en tanto, los hechos ilícitos que son posibles son prohibidos esencialmente por la norma jurídica, pues lo ilícito es lo posible prohibido.

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 1830.- “Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”.

C.-) Solemnidad.

Como ya se anotó y quedó asentado en el artículo 1794 del Código Civil vigente los contratos exigen para su existencia siempre de dos elementos, consentimiento y objeto, pero de manera eventual la ley en algunos actos establece un elemento más “la solemnidad”, sin embargo, el artículo mencionado no se ocupa de ésta tal vez por no ser un elemento común en todos los contratos.

“El artículo 1794 del Código Civil vigente, no registra el elemento de solemnidad, por la sencilla razón de que no habiendo en el Derecho Mexicano, por lo menos en la rama del Derecho Patrimonial, contratos solemnes, no tenía dicho artículo por qué considerar y por ello enumerar a la solemnidad como tal elemento esencial”.¹⁹

En opinión del maestro Gutiérrez y González la solemnidad “es el conjunto de elementos de carácter exterior del acto jurídico, sensibles, en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del mismo. El efecto de esta forma en el acto jurídico es darle existencia, y así por el contrario ante su falta, por ministerio de la ley, la voluntad de los que pretendan contratar no produce los efectos deseados y sus voluntades no alcanzan el rango de acto jurídico, y se puede decir que el acto no existe”.²⁰

¹⁹ Ortíz Urquidí, Raúl. “Derecho Civil”, Tercera edición, Editorial Porrúa, México 1986, pág. 274.

²⁰ Gutiérrez y González, ob. cit., pág. 295.

Los contratos solemnes son aquellos que la ley sujeta bajo una específica formalidad elevándolos al rango de un elemento de existencia, es decir, si las partes que se comprometen en la ejecución de un acto jurídico no manifiestan su consentimiento rigurosamente como la ley ordena, su incumplimiento no será sancionada con la nulidad sino que la ley niega sus efectos jurídicos y hace inexistente el acto.

En nuestro sistema jurídico para los contratos de carácter patrimonial no existen solemnidades, únicamente requiere la norma jurídica que se respeten ciertas formalidades, de tal suerte que si no se acatan éstas los contratos serán existentes pero se encontrarán afectados de nulidad.

4.- REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

Para que un contrato pueda surtir la plenitud de sus efectos jurídicos no es suficiente que presente sus elementos de existencia - consentimiento y objeto - sino que además hay determinados requisitos que la ley exige para conseguir su validez tales como: la capacidad de las partes que intervienen en el contrato., voluntad de los contratantes libre o exenta de vicios., licitud en el objeto, motivo o fin del contrato que se celebra., y que la voluntad se exteriorice de acuerdo con las formalidades prescritas por la ley.

De esta manera el artículo 1795 del Código Civil vigente interpretado en sentido contrario establece: "El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.,
- II.- Por vicios del consentimiento.,
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.,
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

Cabe señalar que cuando llega a faltar alguno de estos requisitos no producirá la inexistencia del contrato sino sólo estará afectado de nulidad, misma que puede ser absoluta, si es que el objeto, motivo o fin es ilícito., o bien ser relativa, por falta de capacidad de las partes o de una de ellas., si el consentimiento se encuentra viciado por error, dolo, violencia o lesión., o por no observarse la forma establecida por la ley siempre y cuando no se trate de actos solemnes.

Artículo 2225.- "La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley".

Artículo 2228.- "La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo".

Ahora nos dispondremos a exponer cada uno de los requisitos de validez del contrato antes citados, principiando con la capacidad legal de los contratantes que intervienen en la celebración del acto.

A.-) Capacidad legal de las partes.

"La capacidad es la aptitud jurídica para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones, así

como para hacerlos valer y cumplirlos por sí mismo., tiene pues dos aspectos: un aspecto en cierta forma pasiva, por cuanto recibe derechos, y un aspecto activo por cuanto se ejercitan o hacen valer esos derechos”.²¹

De la definición anterior se percibe que la capacidad puede ser de dos grados:

- I.- Capacidad de goce, y
- II.- Capacidad de ejercicio.

I.- Capacidad de goce.

La capacidad de goce es la aptitud jurídica para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones, y se adquiere plena por el hecho del nacimiento, y así lo dispone el artículo 22 del Código Civil vigente:

Artículo 22.- “La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte., pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código”.

En atención al anterior artículo transcrito es de indicarse que si se protegen los derechos de los no nacidos es en consideración a que tienen una capacidad de goce condicionada al nacimiento, pues si no se verifica ésta la capacidad no llega a existir, pero si llega a originarse tiene efectos retroactivos al día de la concepción.

Por su parte nuestro Código Civil vigente en su artículo 337 establece: “Para los efectos legales, sólo se reputa nacido el feto que, desprendido enteramente del seno materno, vive veinticuatro horas o es presentado vivo al Registro Civil. Faltando alguna de estas circunstancias, nunca ni nadie podrá entablar demanda sobre la paternidad”.

El maestro Rojina Villegas argumenta “que el feto tiene capacidad de goce sujeta a la condición resolutoria negativa que consiste en que no nazca viable, es decir, que no viva veinticuatro horas o no sea presentado vivo al Registro Civil. No creemos que sea una condición suspensiva la relativa a la viabilidad, pues entonces la capacidad no existiría sino hasta el nacimiento viable”.²²

En algunos casos la ley ordena que ciertos individuos no puedan tener determinados derechos, generando así una incapacidad de goce, por lo tanto, la capacidad de goce es la regla general y la incapacidad será la excepción.

La incapacidad de goce se presenta cuando se priva a la persona de la aptitud para ser titular de derechos y contraer obligaciones, es decir, se aplica no sólo al ejercicio del derecho sino al derecho en sí mismo.

“En Francia, hasta fines del siglo pasado, existió la incapacidad total de goce, y se le designaba con el nombre de “muerte civil”, consistía en privar a una persona, por sentencia judicial, de todos sus derechos, al grado que a la persona que la sufría, se le estimaba como si hubiera muerto”.²³

²¹ Quintanilla García, ob. cit., pág. 59.

²² Rojina Villegas, Introducción, ob. cit., pág. 161.

²³ Gutiérrez y González, ob. cit., pág. 394.

De esta manera el maestro Zamora y Valencia afirma: “un extranjero no tiene capacidad de goce para ser titular de los derechos de propiedad de un bien inmueble ubicado en zona prohibida. Si celebra la operación, el contrato estará afectado de una nulidad absoluta, por ser un hecho realizado en contravención a una norma de carácter imperativo”.²⁴

Tenemos que señalar que al parecer la incorrecta denominación “incapacidad de goce” tiene su aplicación en preceptos de orden público, cuya contravención trae como resultado la nulidad del acto.

II.- Capacidad de ejercicio.

La capacidad de ejercicio es la aptitud jurídica que tiene una persona para ejercer o hacer valer por sí mismo los derechos que posea, así como para asumir las obligaciones a que se haya sometido, de esta manera, quien conserva su capacidad de ejercicio tiene forzosamente la de goce pero quien posee sólo su capacidad de goce no lo es precisamente de la de ejercicio.

La capacidad de ejercicio depende de la edad de la persona, es decir, tienen ésta capacidad total los mayores de edad que se encuentran en completo uso y disfrute de sus facultades mentales.

Por su parte nuestro Código Civil vigente en relación a la edad de las personas, en sus artículos 646 y 647 establecen lo siguiente:

Artículo 646.- “La mayor edad comienza a los dieciocho años cumplidos”.

Artículo 647.- “El mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes”.

Sin embargo, la capacidad de ejercicio se puede adelantar en forma parcial en los siguientes casos:

1.- Los menores de edad emancipados por el matrimonio (art. 641) quedan facultados para llevar a cabo actos de administración.

Artículo 173.- “El marido y la mujer, menores de edad, tendrán la administración de sus bienes, en los términos del artículo que precede, pero necesitarán autorización judicial para enajenarlos, gravarlos o hipotecarlos y un tutor para sus negocios judiciales”.

Artículo 643.- “El emancipado tiene la libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor edad:

- I.- De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces.,
- II.- De un tutor para negocios judiciales”.

2.- A los mayores de dieciséis años de edad se les permite que otorguen testamento público.

Artículo 1306.- “Están incapacitados para testar:

- I.- Los menores que no han cumplido dieciséis años de edad, ya sean hombres o mujeres.,

²⁴ Zamora y Valencia, ob. cit., pág. 90.

II.- Los que habitual o accidentalmente no disfrutan de su cabal juicio”.

3.- Los menores de edad tienen aptitudes para celebrar actos de dominio y de administración en relación con sus bienes que haya obtenido a través de su empleo.

Artículo 428.- “Los bienes del hijo, mientras esté en la patria potestad, se dividen en dos clases:

I.- Bienes que adquiera por su trabajo.,

II.- Bienes que adquiera por cualquiera otro título”.

Artículo 429.- “Los bienes de la primera clase pertenecen en propiedad, administración y usufructo al hijo”.

Por la sencilla razón de ser persona se considera a ésta como titular de derechos y obligaciones, pero no siempre se le concede la oportunidad de hacer valer esos derechos o cumplir con sus obligaciones, es decir, una vez que se tiene la capacidad de goce en ocasiones puede acontecer que las disposiciones jurídicas impidan que se ejercite esa capacidad en forma directa, surge así la llamada incapacidad de ejercicio.

Podemos apuntar que se distinguen dos grados respecto a la incapacidad de ejercicio:

a.-) General, y

b.-) Parcial.

a.-) Incapacidad general.- Esta restricción queda comprendida dentro del artículo 450 del Código Civil vigente que dispone: “Tienen incapacidad natural y legal:

I.- Los menores de edad.,

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

De conformidad con el transcrito artículo 450 del citado Código, los menores de edad tienen incapacidad general de ejercicio, sin embargo este precepto legal sufre algunas excepciones, y entre ellas se tiene:

1.- La persona mayor de dieciséis años de edad es plenamente capaz de otorgar testamento público (art. 1306).

2.- Los menores de edad tienen facultad para realizar actos de dominio y de administración respecto a los bienes que adquirieron por su trabajo (arts. 428 y 429).

b.-) Incapacidad parcial.- Esta limitación corresponde a los menores emancipados los cuales están facultados para celebrar actos de administración, pero siempre requieren durante su menor edad de la autorización judicial para enajenar, gravar o hipotecar los bienes inmuebles (art. 643 frac. I).

Es indispensable aclarar que la incapacidad de ejercicio en los individuos no tiene el efecto de

desconocer su capacidad de goce, pues para suplir la deficiencia que se origina por dicha incapacidad la ley dispone que podrá hacer valer sus derechos sólo que no de manera directa, sino a través de un representante legal.

Es así como la representación “es un medio jurídico que permite a quien tiene capacidad de goce y que no puede ejercerla por sí misma, la ejercite por medio de otra persona que actúe en su nombre y representación”,²⁵ de este modo, el representante interviene en nombre y por cuenta del representado, y su manifestación de voluntad sobre los actos que realice vienen a producir sus efectos jurídicos sobre el patrimonio del representado.

De acuerdo con el artículo 23 del Código Civil vigente los incapaces pueden ejercitar sus derechos por conducto de sus representantes.

Artículo 23.- “La minoría de edad, el estado de interdicción y demás incapacidades establecidas por la ley, son restricciones a la personalidad jurídica, que no deben menoscabar la dignidad de la persona ni atentar contra la integridad de la familia., pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes”.

B.-) Ausencia de vicios del consentimiento.

Es importante para que el contrato produzca plenamente sus efectos jurídicos, que la voluntad de las partes contratantes no se encuentre afectada por algún vicio que acarree su nulidad, es decir, que el consentimiento de los que intervienen en la celebración del contrato se exprese con libertad y con un conocimiento pegado a la realidad en relación al asunto que es objeto del propio contrato.

Nuestro Código Civil vigente reconoce fundamentalmente como vicios del consentimiento a los siguientes:

- | | |
|---------------|---------------------|
| I.- El error. | III.- La mala fe, y |
| II.- El dolo. | IV.- La violencia. |

Y aunque el citado Código en el capítulo relativo a los vicios del consentimiento no lo menciona, también se considera dentro de estos a: V.- La lesión.

Por su parte el artículo 1812 del Código Civil vigente establece: “El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo”.

Pasaremos a continuación a referirnos a cada uno de estos vicios de la voluntad, estudiando primeramente al error y su clasificación.

I.- El error.

El error es una creencia inexacta de la realidad, es decir, es un falso concepto o una equívoca apreciación que se tiene de la realidad. En el orden jurídico, el error vicia al consentimiento por cuanto que el individuo se compromete partiendo de una creencia incorrecta.

²⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. “Derecho Notarial”, Octava edición, Editorial Porrúa, México 1997, pág. 267.

Se diferencia el error de la ignorancia, porque esta última se refiere a la carencia o ausencia de conocimientos en relación con algún tema, sin embargo, desde un punto de vista jurídico el error y la ignorancia cuando son exclusivamente el motivo determinante de la voluntad en la celebración del contrato, la vician de la misma manera y producen la nulidad de éste.

El maestro Martínez Alfaro señala que "el error es fortuito cuando se originó por circunstancias accidentales, de un modo casual o espontáneo",²⁶ es decir, proviene de la confusión del propio afectado sin que medie en ningún caso otra voluntad que lo induzca al error.

El error puede dividirse en las tres clases siguientes, las cuales analizaremos en los siguientes puntos:

- 1.- Error de aritmética o cálculo.
- 2.- Error de hecho.
- 3.- Error de derecho.

1.- Error de aritmética o cálculo.

Esta clase de error como en su título se aprecia, es el que se comete en una operación matemática y sólo da lugar a la corrección del cómputo hecho sin tener mayores consecuencias jurídicas.

Artículo 1814.- "El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique".

2.- Error de hecho.

Este error recae sobre hechos materiales y abarca tres categorías según los cuales sus efectos varían, mismos que expondremos en seguida:

- a.-) Error obstáculo que genera la inexistencia del contrato.
- b.-) Error que vicia el consentimiento y que origina la nulidad del contrato.
- c.-) Error indiferente que carece de influencia sobre la validez del contrato.

a.-) Error obstáculo.

Por medio de éste se impide el nacimiento del contrato, pues es tan grave que no se puede afirmar que se haya formado el consentimiento debido a que las partes contratantes sufren un error sobre la naturaleza del contrato o la identidad del objeto.

I.- Sobre la naturaleza del contrato (error in negotio).- Se presenta cuando cada una de las partes contratantes incurren en el error respecto al contrato que se proponen celebrar, por ejemplo, una persona transmite un bien en razón de creer estar celebrando un contrato de compraventa, pero la persona que recibe ese bien cae en el error de suponer adquirirlo a través de un contrato de donación.

II.- Sobre la identidad del objeto (error in rem).- Sucede normalmente respecto de cosas semejantes, cuando las partes incurren en el error con relación a la transferencia del objeto que debe ser

²⁶ Martínez Alfaro, ob. cit., pág. 93.

materia de la prestación en el contrato, por tal circunstancia cada una de las partes se refieren a objetos diferentes y no a un objeto común.

Por lo tanto, este error en que permanecen las partes es un obstáculo para la integración del consentimiento, lo que trae como consecuencia que no haya coincidencia de voluntades y venga a producir la inexistencia del contrato.

b.-) Error nulidad.

En el error nulidad se reconoce que el consentimiento sí llega a exteriorizarse de tal modo que el contrato existe, pero una de las partes sufre un error con referencia al motivo determinante de su voluntad, esto es, en las razones personales que tuvo para celebrar el contrato, siendo éste error de tal naturaleza que de haberse conocido no se hubiera efectuado el contrato o se hubiese realizado en condiciones distintas.

Artículo 1813.- “El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa”.

Este vicio puede recaer sobre la sustancia de la cosa o referirse a la identidad de la persona:

I.- Error sobre la sustancia de la cosa.- Se puede decir que sustancia “es la cualidad de la cosa, que las partes o una de ellas han tenido principalmente en vista al contratar, aquellas sin las cuales no habrían contratado”.²⁷

II.- Error sobre la identidad de la persona.- Que únicamente tiene importancia tratándose de los contratos que se celebran en atención a las aptitudes y conocimientos especiales de cierta persona, o en torno a un afecto particular inspirado por un sentimiento que no existe si no para determinados individuos.

Por consiguiente, si al celebrar el contrato el motivo determinante de la voluntad de una persona está viciado por error sobre las cualidades de la cosa o en atención a las aptitudes de una persona, procederá la nulidad del contrato.

c.-) Error indiferente.

En el error indiferente simplemente se tiene una idea falsa que recae sobre cuestiones accidentales o cualidades secundarias de la cosa que de ninguna manera afecta al motivo determinante de la voluntad para contratar, y que por lo tanto no viene a nulificar el contrato, solamente da lugar a una rectificación pues éste se habría celebrado aún cuando no se hubiere incurrido en el error.

²⁷ Borja Soriano, ob. cit., pág. 217.

3.- Error de derecho.

El error de derecho se da cuando el motivo determinante de la voluntad de una o ambas partes, se funda en el "falso conocimiento sobre circunstancias de derecho como son la existencia, contenido, vigencia, alcance, aplicabilidad, o interpretación de una norma jurídica".²⁸

Cabe aclarar que no se debe confundir el error de derecho con el principio establecido en el artículo 21 del Código Civil vigente el cual establece: "La ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento.....", si bien es cierto que el artículo 1813 del mismo Código señala que: "El error de derecho invalida el contrato", no viene a contradecir lo ordenado en el artículo 21 pues éste "lo que quiere prohibir es la violación de las leyes bajo el pretexto de que se ignoran, y de esta manera tener que permitir actos ilícitos".²⁹

Por lo tanto, en el error de derecho se presume que uno de los contratantes al otorgar su voluntad lo hizo mal interpretando la ley, pues si hubiera comprendido totalmente las disposiciones jurídicas no hubiese celebrado el contrato.

II.- El dolo.

El dolo es una conducta de naturaleza activa porque supone que uno de los contratantes o bien una persona ajena al contrato, han realizado un conjunto de estrategias, artimañas o mentiras, consistentes en ocultar la verdad de las cosas bajo falsa apariencia, con el fin de inducir o mantener en el error a la otra parte al celebrar el contrato.

Artículo 1815.- "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.....".

Pero es necesario indicar que el dolo vicia la voluntad sólo en tanto que induzca a error, y que éste sea también el motivo determinante que lleve a otorgar el consentimiento al tiempo de contratar.

Artículo 1816.- "El dolo o 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".

Los engaños que inducen al error comúnmente proceden de una sola de las partes, pero si llegará acontecer que se deriven de ambas partes tendientes a que incurra su contraparte en error, la ley dispone en su artículo 1817 del Código Civil vigente: "Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones".

Por otro lado, suele suceder que un tercero sea el que cometa las maniobras a efecto de conducir al error y conseguir el consentimiento de uno de los contratantes, pero tendrá que resolverse si dichas maniobras son del conocimiento de la parte que saldrá favorecida o si las ignora, es decir:

I.- Si el dolo es producido por un tercero, y el contratante que se favorece con el error de su contraparte desconoce esas maniobras y no colabora en dicha conducta, el contrato no se anula, no

²⁸ Bejarano Sánchez, ob. cit., pág. 97.

²⁹ Rojina Villegas, Introducción, ob. cit., pág. 144.

obstante la parte perjudicada podrá solicitar la nulidad en base al error que vició su consentimiento al contratar.

2.- Si el dolo es generado por un tercero, aunque el que se va a favorecer no ejecute personalmente las maniobras pero sí esté informado de las mismas, origina la nulidad del contrato porque se convierte en cómplice del tercero.

El maestro Gutiérrez y González considera que el dolo puede dividirse en dos clases:

- a.-) Principal, e
- b.-) Incidental.

a.-) Dolo principal.- “Son las maquinaciones que se emplean para hacer caer en el error a una persona y obtener su voluntad a efecto de que celebre un contrato que de otra manera no lo habría celebrado”,³⁰ es decir, es el que provoca un error que es a su vez el motivo determinante de la voluntad y que afecta al contrato de nulidad.

b.-) Dolo incidental.- “Son las maquinaciones que se emplean para inducir al error a una persona que ya estaba con la idea o intención de contratar, pero que a causa de tales maquinaciones otorga su voluntad en situación desventajosa de la que hubiere aceptado sin mediar el error por dolo”,³¹ es decir, produce un error de poca importancia y por consiguiente no nulifica el contrato únicamente crea un ajuste o rectificación.

III.- La mala fe.

La mala fe es una conducta de naturaleza pasiva que consiste en que un contratante se aprovecha del error en que la otra parte está incurriendo, y no lo previene de tal situación sino que aparenta no percibir dicho error, con el propósito de dejar que a través de esa equivocada creencia se obligue su contraparte., pero la mala fe vicia el consentimiento solamente si el error en que incurrió es el motivo que determinó su voluntad al contratar.

Artículo 1815.- “Se entiende....., y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido”.

Debemos exponer que cuando la mala fe resulte de un tercero extraño a la operación, será indispensable aclarar si la conducta de éste es del conocimiento de la parte que se beneficiará o la ignora en su totalidad, esto es:

1.- Si la mala fe del tercero es desconocida por el contratante que obtendrá una ganancia con ella, no origina la nulidad del contrato, sin embargo, nada impide que el afectado solicite la nulidad debido al error en que se mantuvo al celebrar el contrato.

2.- Si existe mala fe de un tercero, para que proceda la nulidad del contrato se exige además que la parte que resultará favorecida tenga conocimiento del comportamiento de aquél, por lo tanto, ya la mala fe no sería del tercero sino del propio beneficiado (art. 1816).

³⁰ Gutiérrez y González, ob. cit., pág. 358.

³¹ Ibídem, pág. 359.

IV.- La violencia.

La violencia es toda imposición ejercida sobre un individuo a efecto de que otorgue su voluntad al celebrar un contrato, utilizando la fuerza física o sometiéndola por medio de intimidaciones consistentes en ocasionarle un daño personal o que lo padezcan personas o cosas que se tienen en gran aprecio.

De este modo podemos manifestar que la violencia es física o moral, pero para que el hecho se contemple como violento debe involucrar el riesgo de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o los bienes, y que otra persona aproveche esas circunstancias de quien ha soportado tal vicio.

Artículo 1819.- “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”.

Tenemos que observar que el artículo anterior ha limitado las personas sobre las que se puede ejercer la violencia, a este respecto el maestro Martínez Alfaro señala que hay dos clases de violencia: jurídica y psicológica. “La violencia jurídica, es causa de nulidad del contrato, pues las amenazas se refieren a las personas incluidas en la enumeración que hace la ley, en tanto, la violencia psicológica también vicia el consentimiento pues intimida, pero sin el efecto de anular el contrato, por consistir en hacer amenazas relativas a personas excluidas de la enumeración legal”.³²

Sin embargo, estimamos que el artículo 1819 antes transcrito es de tipo simplemente enunciativo y no limitativo, porque si lo que se busca proteger es que el consentimiento de las partes sea libre al instante de celebrar el contrato, entonces suponemos que se tiene que declarar la nulidad de éste siempre que el temor que se genere en el ánimo del contratante se presente como determinante de su voluntad, independientemente de que las víctimas utilizadas para causar el miedo sean o no de las mencionadas por la ley.

Por lo tanto, en el caso de que se ejerza violencia sobre personas omitidas de la norma jurídica pero que por el cariño hacia éstas sí se afecte la voluntad, entonces habrá que ofrecer evidencias de que sólo por virtud de las intimidaciones de las que ha sido objeto el contratante han originado un impacto en él que su consentimiento no ha sido libre.

También cabe señalar que cuando una persona ajena al contrato provoque el temor en el ánimo del otorgante trae como consecuencia la nulidad del mismo, y así lo establece el artículo 1818 del Código Civil vigente: “Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato”.

Por otra parte, hay ocasiones en que una parte influye en la voluntad de la otra para que celebre un contrato, pero a pesar de ello no puede suponerse que existe el vicio pues la violencia que se ejerce no es indebida, tal es el caso del temor reverencial.

Artículo 1820.- “El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se

³² Martínez Alfaro, ob. cit., pág. 102.

debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento”.

La justificación de este precepto es que el temor reverencial no se deriva de la violencia por no presentar ninguna de sus características, sino que se trata de la inspiración de un sentimiento generoso que no se reconoce que vicie el contrato.

V.- La lesión.

La lesión es el perjuicio causado a una de las partes en un contrato conmutativo, debido a que el valor de las prestaciones que se intercambian los contratantes son apreciablemente desmedidas, derivadas de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del lesionado.

Autores de los ya citados en este trabajo estudian la naturaleza jurídica de la lesión para cuestionar si es o no un vicio del consentimiento, llegando a la siguiente conclusión:

1.- Para que se origine la lesión se debe tener en cuenta la clara falta de equivalencia que puede existir entre la prestación y la contraprestación (carácter objetivo).

2.- Que además represente un vicio en la voluntad del perjudicado (carácter subjetivo), pues al valerse una persona de la extrema miseria o de la necesidad de ésta, se considera que la lesión se asemeja a la violencia moral, o más aún, se expone que la ignorancia del contratante afectado es similar al error.

Artículo 17.- “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”.

La Comisión redactora del Código de 1928 dispuso en su informe rendido, que la lesión como vicio del consentimiento “tiene por objeto proteger a la clase desvalida e ignorante, ya que los hombres tan desigualmente dotados por la naturaleza y tan diferentemente tratados por la sociedad, en atención a su riqueza, cultura, etc., no pueden ser regidos invariablemente por la misma ley y que la sociedad debe ir en auxilio del ignorante y del miserable cuando es vilmente explotado”.³³

C.-) Objeto, motivo o fin lícito.

Dentro de los requisitos del contrato para que pueda alcanzar su validez, se encuentran:

- I.- Objeto lícito, y
- II.- Motivo o fin lícito.

Comenzaremos en principio a estudiar la licitud en el objeto, así como nos referiremos a qué hechos o abstenciones contrarios a la ley son considerados como ilícitos.

³³ Citado en Rojina Villegas, Teoría, ob. cit., págs. 124 y 125.

I.- Objeto lícito.

Como quedo expuesto en su oportunidad, el objeto del contrato de acuerdo con el artículo 1824 del Código Civil vigente puede consistir en una prestación de dar, de hacer o no hacer, es decir, de entregar una cosa, efectuar un hecho o abstenerse a realizarlo.

Pero la licitud en el objeto se ocupa únicamente de la prestación de hechos o de la abstención de estos, es decir, "por lo que hace a las cosas debe aclararse que no son lícitas ni ilícitas, pues la licitud o ilicitud se refiere a la conducta de los sujetos relacionada con las cosas".³⁴

Ahora bien de conformidad con el artículo 1827 del Código Civil vigente, no es suficiente que el hecho que debe prestar el deudor o la abstención que debe guardar sea solamente posible si no que además es necesario que sea lícito.

La licitud de la prestación de hechos o de su abstención deben ir conforme:

- 1.- A las leyes de orden público, y
- 2.- A las buenas costumbres.

De modo que si los hechos son contrarios a éstas serán contemplados como ilícitos, y así lo determina el artículo 1830 del Código Civil vigente: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

1.- Hechos o abstenciones contrarios a la ley.

Es indispensable apuntar que no todos los hechos o abstenciones que son contrarios a una ley son tratados como ilícitos, pues existen distintas clases de leyes mismas que en estos momentos analizaremos:

	a.-) Supletorias o permisivas.	c.-) Imperativas o preceptivas.
	b.-) Prohibitivas.	

a.-) Leyes supletorias o permisivas.

Las leyes supletorias se aplican con el propósito de reemplazar el silencio de los contratantes cuando estos no han expresado su consentimiento sobre cierto punto de interés jurídico del contrato, pero en la mayor parte de las situaciones en que la ley destina disposiciones para sustituir dicha voluntad, acepta expresamente el convenio en contrario.

Por lo tanto se puede renunciar a éstas normas jurídicas por ser de interés privado de los particulares, de ahí que si se efectúa o se pacta una conducta opuesta a lo que este tipo de ley presume es obvio que no se está llevando a cabo un hecho ilícito.

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".

³⁴ Martínez Alfaro, ob. cit., pág. 120.

b.-) Leyes prohibitivas.

La ley al desempeñar una actividad reguladora de las relaciones sociales, tiende a restringir la conducta de los particulares cuando se interponga a los intereses de la sociedad o pueda quebrantar el orden jurídico, de esta manera introduce una prohibición, por lo que la voluntad de los particulares se conduce en el derecho civil por medio de la regla de que: “todo lo que no está prohibido está permitido”.

Ahora bien cuando la ley se dirige a la defensa de un interés general de orden público, las normas son irrenunciables por lo que no pueden ser suplantadas por convenios entre los particulares, en consecuencia los actos ejecutados en contravención a estas leyes son ilícitos.

Por lo tanto, las normas prohibitivas ordenan la abstención de un comportamiento y sólo pueden derivar de una expresión formal de la ley, por lo que no podrán suponerse de otro modo.

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”.

c.-) Leyes imperativas o preceptivas.

Las leyes imperativas mandan la realización de conductas específicas en atención al orden social, y si los contratantes estipulan o acuerdan llevar a cabo una conducta opuesta o que tienda a modificar las disposiciones protegidas por esas leyes, estarán celebrando un contrato con objeto ilícito.

2.- Hechos o abstenciones contrarios a las buenas costumbres.

Podemos decir que las buenas costumbres equivalen a las normas morales que sobresalen dentro de una colectividad y época determinada, que habrán de ir alterándose con la formación cultural que va recibiendo cada descendencia.

Es cierto que la moral es individual ya que procede de la libre voluntad del sujeto, por eso varía de persona a persona, pero el conjunto de las morales individuales de quienes forman parte de una sociedad viene a dar por resultado la norma moral social de una comunidad.

Es así como las normas morales se consideran fundamentales para alcanzar la convivencia social, y son tan convenientes que algunas fueron reconocidas y elevadas al rango de jurídicas quedando otras más libres de coacción aún valiosas socialmente, por lo que es preciso indicar que no basta cumplir con los deberes de justicia sino además tener una conducta adecuada que corresponda a la imagen del hombre recto y honesto.

El maestro Gutiérrez y González define a las buenas costumbres como “el conjunto de hábitos, prácticas o inclinaciones observadas por un grupo humano en un lugar y momento determinados, y a las cuales deberá atender el juzgador para sancionar o no un acto como ilícito”.³⁵

³⁵ Gutiérrez y González, ob. cit., pág. 321.

Por lo tanto, los hechos o abstenciones que vayan en contra de las normas morales que tengan la misma intención que las normas jurídicas, es decir, orientar la conducta del hombre a fin de conseguir la convivencia social, deben tener una sanción jurídica para declararlos nulos.

La causa principal que la ley tuvo para trasladarse a las buenas costumbres, es la de que ella no puede regular todas las situaciones que se presentan día a día en la sociedad y que en cierto tiempo se consideran reprobables, por lo que si exclusivamente fuera ilícito lo expresamente previsto por la ley ésta se tendría que estar modificando a cada instante para crear nuevas listas de hechos ilícitos, o bien infinidad de conductas despreciables que chocan contra los principios que respeta el sistema social no se podrían reconocer como ilícitos.

II.- Motivo o fin lícito.

En relación al motivo determinante de la voluntad es variable de persona a persona pues comprende las intenciones personales que impulsan a estos para celebrar el contrato, razones que se basan con respecto a las características físicas del objeto o con referencia a las cualidades del sujeto con el que se contrata., en tanto que el fin es la consecuencia que un individuo pretende lograr como resultado de su conducta.

Conforme a la licitud en el motivo o fin es aplicable todo lo que se expuso en los puntos inmediatos anteriores, es decir, tienen que ir de acuerdo con las leyes de orden público y las buenas costumbres, de tal manera que si son opuestos a éstas serán considerados ilícitos.

Artículo 1831.- "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

D.-) La forma.

La forma es un requisito de validez del contrato que se refiere al modo en que debe exteriorizarse el consentimiento de los que contratan en los términos prescritos por la ley, es decir, si la voluntad no se expresa con las formalidades legales el contrato estará afectado de nulidad siempre que no se trate de una forma solemne (art. 2228).

La forma conducida al ámbito contractual, permite la clasificación de los contratos en :

- | | |
|-------------------|-------------------|
| I.- Consensuales. | III.- Formales, y |
| II.- Reales. | IV.- Solemnes. |

I.- Contrato consensual.- Es el que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes contratantes, pues de acuerdo con la ley para su validez no se exige que deban revestir forma determinada para externar la voluntad, es decir, no es necesario que el consentimiento se exprese por escrito, por lo tanto puede ser verbal, derivarse del lenguaje mímico o puede tratarse de un consentimiento tácito.

II.- Contrato real.- Es aquel para cuyo perfeccionamiento se requiere de la entrega de la cosa.

III.- Contrato formal.- Es aquel en que la voluntad de las partes se externa con determinadas formalidades establecidas por la ley, es decir, el consentimiento debe manifestarse por escrito como un requisito de validez, de tal manera, que el contrato no se perfecciona hasta en tanto no se cumpla con la forma que indique la ley.

IV.- Contrato solemne.- Es aquel en que la forma que se utiliza para manifestar la voluntad se ha elevado al rango de un elemento esencial del contrato, de tal manera, que si las partes no externalizan su voluntad en la forma prevista por la ley entonces el contrato será inexistente.

El artículo 1832 del Código Civil vigente en su primera parte establece un sistema consensualista como regla general, sin embargo la rapidez jurídica sobrelleva la inseguridad en las personas cuando sus acuerdos quedan sujetos a la simple palabra, pero para tratar de evitarla éste mismo artículo en su segunda parte se limitó por el principio de la seguridad jurídica, es decir, por el sistema formalista como excepción, para la validez de ciertos contratos de mayor trascendencia debido a su cuantía o por la naturaleza de los derechos que se transfieran o constituyan.

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”.

La misma disposición se confirma en el artículo 1796 del Código Civil vigente al establecer: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos 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”.

Cuando la norma jurídica exige que el consentimiento se manifieste por escrito y no se observa esa formalidad siempre es posible destruir el vicio de nulidad al celebrarse el contrato, a través de la ratificación expresa cumpliendo con las formalidades omitidas.

Artículo 2231.- “La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida”.

CAPITULO II EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

1.- CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

3.- ESPECIES DE COMPRAVENTA.

- I.- Civil y mercantil.
- II.- Privada y pública.
- III.- Judicial.
- IV.- Voluntaria y forzosa.

4.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

A.-) Consentimiento.

- I.- La propuesta y aceptación hecha entre personas presentes con o sin fijación de plazo.
- II.- La propuesta y aceptación hecha entre personas no presentes con o sin fijación de plazo.

B.-) Objeto que pueda ser materia del contrato.

- I.- La cosa.
 - a.-) Posibilidad física de la cosa.
 - b.-) Posibilidad jurídica de la cosa.
- II.- El precio.
 - a.-) Fijación del precio.

5.- REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

A.-) Capacidad legal de los contratantes.

B.-) Las formalidades que deben observarse en la celebración del contrato de compraventa.

6.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

I.- Obligaciones del vendedor.

- a.-) Transmitir el dominio de la cosa.
- b.-) Conservar la cosa y custodiarla hasta su entrega.
- c.-) Entregar la cosa.
- d.-) Garantizar las calidades de la cosa.

- e.-) Responder al saneamiento para el caso de evicción.
- f.-) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.

II.- Obligaciones del comprador.

- a.-) Pagar el precio de la cosa.
- b.-) Recibir la cosa.
- c.-) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.

7.- DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

I.- Derechos del vendedor.

- a.-) Derecho de preferencia en cuanto al precio.
- b.-) Derecho de retención respecto de la cosa.
- c.-) Acción de cumplimiento para exigir el pago del precio.
- d.-) Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios.

II.- Derechos del comprador.

- a.-) Derecho de retención del precio.
- b.-) Acción de cumplimiento y acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios.

8.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

- a.-) Compraventa con reserva de dominio.
- b.-) Compraventa en abonos.
- c.-) Venta con pacto de preferencia.
- d.-) Venta con pacto de no vender a determinada persona.
- e.-) Compra de esperanza y de cosa futura.
- f.-) Compraventa a vistas.
- g.-) Compraventa sobre muestras.
- h.-) Compraventa por acervo.

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

1.- CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

En nuestro derecho mexicano la mayoría de los autores ha definido a la compraventa como un contrato traslativo de dominio por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otro llamado comprador, y éste a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero (art. 2248).

“En el derecho romano el contrato de compraventa por sí solo no era traslativo de dominio, pues era menester, además del contrato, que tenía un simple efecto obligatorio pero no traslativo, recurrir a ciertas figuras jurídicas que según los tiempos se llamaron mancipatio, in jure cessio o traditio, para que en unión del contrato, se operase la traslación de la propiedad”.¹

El mismo autor antes citado expresa que el derecho francés logró apartarse plenamente del concepto romano de venta, y al redactarse el Código Napoleón dispuso que la compraventa por sí sola transmitía la propiedad, y en su artículo 1582 decía: “La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, con respecto al vendedor, tan pronto como hay convención firme sobre la cosa y el precio, aunque dicha cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho”.

El maestro Zamora y Valencia señala que “el contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una de las partes contratantes llamada vendedor se obliga a entregar la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato”.²

El autor antes nombrado al referirse a la venta de derechos, advierte con gran acierto que lo que particularmente se transfiere es la titularidad sobre los derechos y no la propiedad sobre los mismos, dado que la propiedad más bien se emplea para las cosas.

El artículo 2249 del Código Civil vigente se apoya en dirección al consensualismo, cuyos efectos jurídicos originan a la celebración del contrato la transmisión de la propiedad de la cosa o la titularidad de un derecho, es decir, existe en la compraventa a cargo del vendedor el deber de entregar la cosa pero sin que tal entrega sea indispensable para transferir la propiedad de la cosa enajenada.

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”.

Pero cabe aclarar que sólo cuando se trate de cosas ciertas y determinadas dicha transmisión operará por el simple efecto del contrato en el momento de su celebración.

¹ Rojina Villegas, Contratos, ob. cit., pág. 51.

² Zamora y Valencia, ob. cit., pág. 79.

Artículo 2014.- “En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tener en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público”.

Por lo tanto cuando el contrato se realiza sobre cosas de especie indeterminada, para que se efectúe la transferencia del dominio es necesario que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del comprador (art. 2015).

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El contrato de compraventa es un contrato traslativo de dominio, bilateral, oneroso, conmutativo, ocasionalmente aleatorio, consensual para bienes muebles, formal para bienes inmuebles, principal, instantáneo o de tracto sucesivo y consensual en oposición al real.

A.-) Bilateral.- Puesto que su celebración produce derechos y obligaciones recíprocas para los contratantes que en el intervienen, es decir, el vendedor se obliga a transferir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho y el comprador a su vez se encuentra obligado a pagar un precio cierto y en dinero.

B.-) Oneroso.- Genera provechos y gravámenes recíprocos para ambos contratantes, es decir, el provecho que obtiene el vendedor cuando se le liquida el valor a pagar acarrea el gravamen de transferir el dominio de la cosa, y viceversa, el provecho que consigue el comprador al transmitírsele el dominio de la cosa lleva también el gravamen de satisfacer el precio.

C.-) Conmutativo.- Porque la cuantía de las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde el momento de la celebración del contrato, en consecuencia el comprador y el vendedor conocen las ventajas y desventajas económicas que acontecen en su patrimonio.

D.-) Aleatorio.- Cuando la cuantía de las prestaciones de alguna de las partes no es cierta y definida al momento de celebrar el contrato sino que dependen de circunstancias posteriores, como es el caso de la compra de esperanza.

E.-) Consensual.- Cuando el objeto de la compraventa lo constituyen los bienes muebles, pues no se requiere formalidad alguna para la validez del contrato.

Artículo 2316.- “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble”.

Por lo tanto, se admiten los diferentes modos de manifestar la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso., en el tácito se reconoce que la compraventa se integra generalmente en aquellos casos en que se agarra la cosa y se deposita el precio., en cuanto al consentimiento expreso, se acepta que la compraventa puede celebrarse verbalmente, por señas o si se prefiere por escrito sin que sea primordial esta formalidad.

F.-) Formal.- Cuando el objeto de la compraventa recae sobre bienes inmuebles, en donde el contrato siempre debe constar por escrito y requerir de una formalidad específica para que tenga plena

validez., pero el documento puede ser público o privado según que el valor de avalúo importe más de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, caso en el cual se exigirá la escritura pública., cuando no rebase dicha cantidad será suficiente con el documento privado.

G.-) Principal.- Es un contrato que para su existencia jurídica no depende de ningún otro contrato previamente existente.

H.-) Instantáneo.- Porque las prestaciones a que están obligados los contratantes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto, es decir, cuando la operación es al contado.

I.-) De tracto sucesivo.- Cuando los contratantes convengan en aplazar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, es decir, las prestaciones de las partes se realizan en un periodo determinado, como sucede en la compraventa en abonos.

J.-) Consensual en oposición al real.- Basta que las partes otorguen su consentimiento sobre la cosa y el precio para que el contrato exista, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

3.- ESPECIES DE COMPRAVENTA.

En el marco jurídico del derecho mexicano existen diversas especies de compraventa, como lo es la civil y mercantil, privada y pública, judicial, voluntaria y forzosa, cada una de las cuales expondremos en seguida pues presentan características propias derivadas de su naturaleza misma y que las hacen distinguirse unas de otras.

I.- Civil y mercantil.

La diferencia entre la compraventa civil y la mercantil se deriva básicamente de la legislación por la que cada una se rige.

A.-) Civil.- Es aquella que no tiene las cualidades de la compraventa mercantil, es decir, la que no tenga el carácter comercial, por lo tanto no queda reglamentada dentro del Código de Comercio.

B.-) Mercantil.- Es aquella que cumple con las características que señala el Código de Comercio, se considera como uno de sus requisitos fundamentales el gusto por adquirir con el ánimo de transferir nuevamente la cosa, es decir, depende de un elemento intencional: el propósito directo de traficar o especular para obtener una ganancia a través de la reventa de determinada cosa, y aunque no se obtenga el lucro buscado es suficiente con la finalidad perseguida para que tenga carácter de mercantil.

De esta manera el artículo 371 del Código de Comercio vigente dispone: "Serán mercantiles las compraventas a las que este código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar".

La naturaleza mercantil de la compraventa se encuentra regulada en el artículo 75 del Código de Comercio vigente que establece: “La ley reputa actos de comercio:

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados.

II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial”.

Consecuentemente el Código de Comercio no considera como actos de comercio “la compra de artículos o mercaderías que para su uso o consumo, o los de su familia, hagan los comerciantes” (art. 76).

En opinión del maestro Vázquez del Mercado “la compraventa es mercantil cuando constituye una actividad de intermediación en el cambio, en tanto el comprador compra para vender, el vendedor vende una cosa que a su vez ha comprado para revenderla., se distingue fundamentalmente así de la compraventa civil que es un acto de consumo, diverso al de la compraventa mercantil que pertenece a la circulación de la riqueza”.³

II.- Privada y pública.

A.-) Privada.- La compraventa será privada cuando el vendedor selecciona a la persona a quien piensa transmitirle el bien objeto del contrato.

B.-) Pública.- Se da esta denominación a la compraventa que se presume celebrarse mediante subasta pública o almoneda, teniendo como comprador al mejor postor, esto es, se adjudicará al que ofrezca mejor precio.

III.- Judicial.

A.-) Judicial.- Estaremos en presencia de la compraventa judicial cuando en la celebración del contrato intervengan autoridades judiciales, y se lleva a cabo en almoneda, subasta o remate público.

“En el mandato judicial por el que se resuelve el remate de bienes el juez simplemente decreta el cumplimiento forzoso de la obligación ordenando la enajenación de los bienes secuestrados, previo procedimiento judicial. Rematados los bienes, el mismo deudor podrá formalizar la venta judicial y en todo caso, en su rebeldía lo hará el juez”.⁴

Por su parte el artículo 2323 del Código Civil vigente dispone: “Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate público se registrarán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles”.

³ Vázquez del Mercado, Oscar. “Contratos Mercantiles”, Segunda edición, Editorial Porrúa, México 1985, pág. 148.

⁴ Chirino Castillo, ob cit., pág. 29.

IV.- Voluntaria y forzosa.

A.-) Voluntaria.- Es el contrato común celebrado voluntariamente por el vendedor sin estar obligado jurídicamente a llevar a cabo dicho contrato, es decir, cuando la compraventa se celebra de una manera libre y espontánea.

B.-) Forzosa.- La compraventa es forzosa cuando la celebración del contrato se le impone al vendedor, es decir, va aun en contra de su voluntad y por lo general existe en el remate, en la adjudicación judicial y en la expropiación por causa de utilidad pública.

En realidad esta última clasificación es inaceptable porque no es una genuina y propia compraventa, ya no hay contrato en el sentido jurídico de la palabra, como acuerdo libre de dos o más voluntades sino que se reemplaza el consentimiento del vendedor por la del juez, que en su rebeldía firma la escritura correspondiente o la adjudicación judicial.

Artículo 2247.- “Si el promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez.....”.

4.- ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La compraventa al igual que cualquier otro contrato requiere para su existencia como se expuso en su oportunidad, de los elementos esenciales como son el consentimiento y el objeto., la falta de alguno de estos elementos trae como consecuencia la inexistencia del contrato.

Conforme a lo regulado en el artículo 2224 del Código Civil vigente se determina: “El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción., su inexistencia puede invocarse por todo interesado”.

En seguida nos dirigiremos a examinar cada uno de los elementos de existencia del contrato de compraventa, iniciando como lo hicimos en el primer capítulo, con el consentimiento.

A.-) Consentimiento.

El consentimiento en el contrato de compraventa consiste en el acuerdo de voluntades entre las partes contratantes respecto al precio y a la cosa objeto del contrato, es decir, por una parte el contenido de voluntad del vendedor ha de ir siempre encaminado a transmitir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho en favor del comprador y por la otra, la contraprestación del comprador y su voluntad de pagar un precio cierto y en dinero por el objeto materia del contrato.

El consentimiento dada su naturaleza requiere para formarse de dos manifestaciones de voluntad llamadas: 1.- Oferta, propuesta o policitud y 2.- Aceptación de la misma.

1.- Oferta.- Es la propuesta u ofrecimiento a través de la cual el vendedor hace saber al comprador su intención de contratar, exponiéndole las condiciones bajo las cuales se ha de celebrar el

contrato de compraventa, con la intención de obligarse si hay aceptación.

El maestro Gutiérrez y González señala “la oferta es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, que enuncia los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad”.⁵

2.- Aceptación.- Es la manifestación de la voluntad realizada por quien recibió la oferta, es decir, por el comprador, y que va dirigida al oferente para informarle su conformidad con dicha oferta.

Se deben distinguir dos casos en relación a la forma de integrar el consentimiento, las cuales nos propondremos a exponer en los siguientes puntos:

- I.- La propuesta y aceptación hecha entre personas presentes con o sin fijación de plazo y,
- II.- La propuesta y aceptación hecha entre personas no presentes con o sin fijación de plazo.

I.- La propuesta y aceptación hecha entre personas presentes con o sin fijación de plazo.

El estar presentes se entiende el hecho de que los contratantes vendedor y comprador, se hallen en circunstancias que les permitan comunicarse de manera directa e inmediata, tal como si los contratantes estuviesen el uno enfrente del otro o comunicados a través de la vía telefónica, pues se considera que en ésta última existe la posibilidad de examinar en el mismo acto las condiciones de la oferta y la aceptación.

a.-) Entre personas presentes sin fijación de plazo.- Si los contratantes se encuentran presentes el contrato se integra en el momento mismo en que el comprador expresa su conformidad a la oferta que le hace el vendedor, es decir, el consentimiento se debe formar de un modo instantáneo puesto que la aceptación deberá ser lisa, llana e inmediata, lo que implica que el aceptante se adhiera a los términos de la propuesta de que se trate.

Artículo 1805.- “Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono”.

Sin embargo si la conformidad del comprador lleva consigo alguna modificación de la oferta, se estimará como nueva proposición quedando libre el vendedor respecto de la primera y comprometido únicamente a contestar respecto de la nueva, es decir, el comprador se convierte en oferente en cuanto a la modificación propuesta y el vendedor se transforma en posible aceptante en torno a esa modificación.

Artículo 1810.- “El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará como nueva proposición, que se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores”.

b.-) Entre personas presentes fijándose plazo.- El consentimiento se puede perfeccionar desde

⁵ Gutiérrez y González, ob. cit., pág. 251.

que se declara la oferta y hasta que finalice el plazo que se conceda por el vendedor, por lo que se contempla que durante todo el tiempo otorgado como plazo para la aceptación el autor de la oferta permanece obligado por la misma ley a sostenerla.

Artículo 1804.- “Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda obligada por su oferta hasta la expiración del plazo”.

II.- La propuesta y aceptación hecha entre personas no presentes con o sin fijación de plazo.

El no estar presente significa que las partes vendedor y comprador, están distanciados uno del otro, esto es, en lugares diferentes y en una situación que les impide tener una comunicación directa e inmediata, sólo pudiéndose comunicar a través del correo o del telégrafo.

Artículo 1811.- “La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos”.

a.-) Entre personas no presentes sin fijación de plazo.- Si los contratantes no están presentes, el vendedor queda comprometido a mantener su oferta por un período igual al que tarde en ir y regresar la respuesta por correo más un plazo de tres días.

Artículo 1806.- “Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público, o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público, según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones”.

b.-) Entre personas no presentes fijándose plazo.- En el caso de que se haya concedido plazo al comprador para admitir la propuesta que se le hace, durante su transcurso el vendedor deberá respetarlo mientras está pendiente de vencer., por lo que el consentimiento se forma si el vendedor recibe la aceptación dentro del plazo que confirió.

Sin embargo el vendedor tiene la oportunidad de retirar su oferta siempre y cuando el comprador reciba la retractación antes que la propuesta.

Artículo 1808.- “La oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retractación antes que la oferta. La misma regla se aplicará al caso en que se retire la aceptación”.

Los contratos celebrados entre personas no presentes muestran un problema en cuanto al interés de precisar cuál es el momento en que el consentimiento se perfecciona, al respecto se ha considerado que en los contratos por correspondencia pueden distinguirse cuatro sistemas:

1.- Declaración.- Conforme a éste sistema el consentimiento se perfecciona hasta el momento en que el comprador declara de cualquier manera su conformidad con la oferta.

“Este sistema se critica por la dificultad para probar el tiempo en el que tuvo lugar la aceptación,

pero esto se puede demostrar acudiendo el aceptante ante un notario público y manifestar su aceptación, o probarse por medio de una testimonial”.⁶

2.- Expedición.- El consentimiento se forma cuando el destinatario de la propuesta, es decir, el comprador, además de enterarse de ésta y manifestar su aceptación expide la contestación afirmativa al vendedor depositando la carta en el correo o el telegrama en la oficina de telégrafos respectiva., en este caso la prueba se basará en el justificante del correo certificado o en una copia sellada del telégrafo.

3.- Recepción.- De acuerdo con este sistema el consentimiento se perfecciona hasta el momento en que el vendedor recibe el documento que contiene la conformidad del comprador, esto es, desde que la aceptación está a su disposición aun cuando físicamente no la haya abierto ni se haya enterado de su contenido.

4.- Información.- Según este sistema el consentimiento se integra en el momento mismo en que el vendedor tiene conocimiento de la aceptación que de su oferta hizo el destinatario de la misma.

Nuestro Código Civil estimó como más apropiado el sistema de la recepción para la formación del consentimiento como regla general, aunque introdujo un caso de excepción en donde aprueba el sistema de la información.

“El sistema de la recepción sostiene que desde el punto de vista jurídico, para que haya consentimiento, el oferente debe estar en condiciones materiales de conocer la respuesta dada a su propuesta, y que la única forma material de que lo éste, es determinando que el contrato se celebra cuando reciba la contestación”.⁷

Artículo 1807.- “El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos precedentes”.

El sistema de información lo reconoce para el contrato de donación al ordenar el artículo 2340 del Código Civil vigente: “La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador”.

B.-) Objeto que pueda ser materia del contrato.

El segundo elemento de existencia del contrato de compraventa es el objeto, y tal como se expuso en su oportunidad se ha dividido en dos clases, este puede ser: 1.- Objeto directo y 2.- Objeto indirecto.

1.- El objeto directo en el contrato de compraventa, consiste por parte del vendedor en transmitir el dominio de una cosa o documentar la titularidad de un derecho, y por parte del comprador pagar un precio cierto y en dinero.

2.- En cuanto al objeto indirecto respecto al contrato y el directo respecto a la obligación, están constituidas por la cosa y por el precio, de tal manera que si falta alguno de estos el contrato es

⁶ Martínez Alfaro, ob. cit., pág. 28.

⁷ Rojas Villegas, Teoría, ob. cit., pág. 56.

inexistente.

A continuación nos vamos a disponer a desarrollar cada uno de los elementos del objeto indirecto, principiando con la cosa objeto del contrato y su posibilidad tanto física como jurídica.

I.- La cosa.

“Estímase generalmente como objeto materia de la compraventa todo lo que es susceptible de apropiación”.⁸ Y como lo indicamos en el capítulo primero de este trabajo, de acuerdo con el artículo 1824 del Código Civil vigente el objeto regula dos aspectos: la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

En el primer supuesto y el único que nos interesa para nuestros fines, tenemos que dentro de las obligaciones de dar el artículo 2011 del Código Civil vigente nos señala: “La prestación de cosa puede consistir: I.- En la traslación de dominio de cosa cierta”.

Así pues en el caso de la compraventa de inmuebles es un contrato traslativo de dominio que al momento de perfeccionarse crea una obligación de dar, o sea, trasladar la propiedad de cosa cierta.

a.-) Posibilidad física de la cosa.

Como lo señalamos en el primer capítulo, para que la cosa pueda ser objeto del contrato de compraventa debe ser posible físicamente, es decir, es necesario que exista en la naturaleza a menos que expresamente los contratantes acuerden celebrar la operación respecto de cosas futuras como sucede en la compra de esperanza y compra de cosa futura.

Sólo nos resta mencionar en lo referente a éste tema que la cosa puede no existir en la naturaleza porque se haya destruido antes de la celebración del contrato, y de acuerdo con el artículo 2021 del Código Civil vigente se determina: “La pérdida de la cosa puede verificarse:

I.- Pereciendo la cosa o quedando fuera del comercio.

II.- Desapareciendo de modo que no se tengan noticias de ella o que, aunque se tenga alguna, la cosa no se pueda recobrar”.

Por lo tanto, si la cosa pereció antes de la celebración del contrato no podrá cumplirse el objeto directo de la obligación del vendedor basada en transmitir el dominio, por consiguiente faltará el objeto indirecto del contrato y en consecuencia el contrato será inexistente.

b.-) Posibilidad jurídica de la cosa.

El segundo requisito esencial de la cosa objeto del contrato de compraventa consiste en que sea jurídicamente posible, es decir, las condiciones que debe reunir la cosa es ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

⁸ De Pina, Rafael. “Elementos de Derecho Civil Mexicano” Volumen IV Contratos en Particular, Séptima edición, Editorial Porrúa, México 1992, pág. 24.

A este respecto debemos trasladarnos al primer capítulo de este trabajo, pues es necesario aplicar dentro de éste las reglas generales que expusimos en aquél.

Unicamente es necesario aclarar que pueden ser objeto del contrato de compraventa las cosas o derechos que se hallen en litigio, pero el vendedor tendrá que informar al comprador de la existencia de éste, ya que de omitir esta obligación es responsable del pago de daños y perjuicios como enajenante de mala fe (art. 2127) en caso de producirse la evicción (art. 2272).

“Es litigiosa la cosa desde el momento en que ante los Tribunales se discute alguna relación de propiedad sobre la misma. Debe notarse sin embargo, que si bien la cosa es realmente litigiosa para las partes desde el momento en que el litigio se entabla, puede no serlo, no obstante, desde ese mismo momento respecto de terceras personas”.⁹

De acuerdo con el artículo 3007 del Código Civil vigente el adquirente de buena fe y a título oneroso que desconozca la situación litigiosa de la cosa debe ser protegido, y por lo tanto, no deberá estar sujeto al resultado del juicio correspondiente.

Artículo 3007.- “Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero”.

Por lo tanto, en caso de una compraventa de un inmueble litigioso inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor del vendedor, para que la resolución que se pronuncie en el juicio respectivo cause perjuicio al comprador es indispensable que la demanda relativa se haya inscrito previamente en dicho Registro.

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.....”.

II.- El precio.

El segundo objeto indirecto del contrato de compraventa consiste en el precio como contenido de la prestación de dar por parte del comprador, de tal manera que si no existe la posibilidad de fijarlo al celebrarse el contrato no habrá compraventa.

El precio debe ser cierto y en dinero, al respecto se ha considerado que por precio cierto se entiende “el que se ha determinado de una manera precisa, matemática y exacta, o bien, dando las reglas necesarias para fijarlo”,¹⁰ es decir, es el valor pactado entre las partes, el precio verdadero en oposición al precio simulado o ficticio.

Artículo 2180.- “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”.

El segundo requisito consiste en que el precio sea en dinero, entendiéndose por éste, la cantidad

⁹ Rojina Villegas, Contratos, ob. cit., pág. 85.

¹⁰ Treviño García, Ricardo. “Los Contratos Civiles y sus Generalidades”, Quinta edición, Editorial McGraw-Hill, México 1995, pág. 28.

en numerario que el comprador se obliga a entregar al vendedor a cambio de la cosa objeto del contrato, sin embargo, la ley no exige que la totalidad del precio sea en dinero pues se admite que la contraprestación del comprador puede pagarse parte con el valor en numerario y la cantidad restante con el valor de otra cosa.

Pero para que la operación se contemple como una compraventa es necesario que el precio en dinero sea igual o superior al valor de la otra cosa que entregue el comprador, pues de lo contrario nos encontraremos frente a un contrato de permuta.

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”.

Por otra parte se ha estimado que el precio además de ser cierto y en dinero, debe ser justo. En relación a esta cuestión se advierte que debe existir una equivalencia o aproximación lógica entre el valor de la cosa vendida y la cuantía que se pague por la misma, toda vez que si se acordará saldar un precio elevado o insignificante, dicha desproporción representaría un desequilibrio notable entre lo que se da y lo que se recibe configurándose de esta manera la lesión, siempre y cuando esa desproporción provenga de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria (art. 17).

a.-) Fijación del precio.

En lo correspondiente a la forma como habrá de fijarse el precio se ha determinado que se puede dejar al libre acuerdo de las partes contratantes, a la decisión de un tercero nombrado por estos últimos o al valor corriente de las mercancías en el mercado.

Artículo 2251.- “Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero”.

La fijación del precio al efectuarse regularmente por el común acuerdo de las partes contratantes en forma directa e inmediata, permite que el contrato se perfeccione desde el momento de su celebración.

Ahora bien cuando el precio es fijado por un tercero nombrado por los interesados surgen dos interrogantes a resolver, la primera de ellas es la de saber cuál es el papel que desempeña éste, al respecto hay tres criterios para determinar su función jurídica: como árbitro, perito o mandatario.

1.- Árbitro.- Este supuesto es rechazado porque no existe propiamente una controversia jurídica entre el comprador y el vendedor.

2.- Perito.- Aunque se podría decir que se acude a él por sus conocimientos, tampoco actúa como tal porque su decisión al fijar el precio no obliga a ambas partes.

3.- Mandatario.- A nuestro juicio la función del tercero se asemeja con la de un mandatario, y coincidimos con lo que apunta el maestro Sánchez Medel, “la intervención del tercero se identifica con la de un mandatario, cuya actuación, por la confianza que inspira a las dos partes, sirve no para sacrificar

a un contratante en beneficio del otro, sino por el contrario, para nivelar con equidad las prestaciones opuestas de uno y otro contratante”,¹¹ es decir, es por este efecto que las partes de común acuerdo podrán rechazar la fijación del precio.

Artículo 2252.- “Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo”.

El segundo problema ha examinar es el de precisar en que momento se perfecciona el contrato de compraventa cuando las partes se dirigen a un tercero para la fijación del precio., al respecto se presentan dos argumentos:

I.- Sostiene que el contrato de compraventa se constituye hasta el momento en que el tercero establezca el valor de la cosa, pues en tanto no exista éste faltará un elemento esencial del contrato.

II.- Estima que el contrato se forma desde que los contratantes elijan al tercero para que éste señale el costo que habrá de pagar el comprador., esta tesis se apoya en lo dispuesto por el artículo 2253 del Código Civil vigente: “Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario”.

En este último caso para el maestro Rojina Villegas lo que existe “es un precontrato que obliga a celebrar la compraventa en el precio que fije el tercero”.¹²

A nuestro juicio consideramos que el contrato se integra hasta que el precio determinado por el tercero sea aceptado por las partes del contrato, ya que si el tercero ejerce el cargo de mandatario, la fijación del precio queda condicionada a que el comprador y el vendedor no lo rechacen.

5.- REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

De acuerdo con estos requisitos únicamente tiene importancia analizar la capacidad de los contratantes y las formalidades que deben observar estos al celebrar el contrato de compraventa, ya que en relación a la ausencia de vicios del consentimiento, es decir, el error, el dolo, la mala fe, la violencia y la lesión, así como la licitud en el objeto, motivo o fin del contrato, se regirán por las normas generales expuestas en el capítulo anterior.

A.-) Capacidad legal de los contratantes.

La celebración del contrato de compraventa requiere en relación con las partes, que estos cuenten con la capacidad general para contratar, y para que permita en especial al comprador, ser titular de los derechos que se desprenden del contrato, por lo tanto, podemos subrayar que los incapaces para contratar en general lo son también para comprar o vender.

Artículo 1798.- “Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley”.

¹¹ Sánchez Medal, Ramón. “De los Contratos Civiles”, Decimaquinta edición, Editorial Porrúa, México 1997, págs. 170 y 171.

¹² Rojina Villegas, Contratos, ob. cit., pág. 90.

Sin embargo cuando las personas con capacidad para contratar no se les concede la oportunidad de celebrar la compraventa “hace que algunos autores afirmen la existencia de incapacidades especiales que impiden celebrar este contrato, pero en estos casos sería más exacto hablar de prohibiciones que de incapacidades”.¹³

Pero se exige que dichas incapacidades consten asentadas en la ley pues en el caso de que en el contrato se intente originar una incapacidad a una de las partes, la cláusula correspondiente sólo tiene el alcance de generar una obligación de no hacer, por lo que su inobservancia trae como consecuencia el pago de daños y perjuicios.

El Código Civil vigente en su Título Segundo (De la compraventa), Capítulo III (De los que pueden vender y comprar), en un sentido enunciativo menciona las prohibiciones que se les imponen al enajenante y al adquirente o en su caso a los representantes de estos, para adquirir determinados bienes como sucede en las siguientes cuestiones:

1.- Los extranjeros y las personas morales no pueden adquirir bienes inmuebles sino sometiéndose a lo que ordena el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a sus leyes reglamentarias (art. 2274).

Respecto a los extranjeros se les otorga la facultad de comprar bienes inmuebles que no se encuentren dentro de la zona prohibida, siempre que acuerden ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales en lo referente a dichos bienes y en no solicitar, por lo mismo, la defensa de sus gobiernos., pero se les prohíbe adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas (art. 27, párrafo noveno, fracción I de la Constitución Política).

Por lo que toca a las personas morales mencionadas en el citado artículo 27, fracción II, III y IV, relativo a las corporaciones religiosas, instituciones de beneficencia y sociedades comerciales, si bien es cierto que pueden comprar bienes inmuebles, será de manera limitada pues sólo se les permitirá adquirir los necesarios para cumplir con sus objetivos.

2.- Están impedidos para comprar los bienes que son materia de los juicios en que por motivo de su correspondiente cargo tomen parte los magistrados, los jueces, los Agentes del Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos (art. 2276)., a menos que se trate de adquirir la fracción patrimonial de un coheredero o derechos que perjudiquen a bienes de su dominio (art. 2277).

“Por lo que se refiere a los abogados, hay que limitar la prohibición sólo a los bienes referentes a juicios todavía pendientes al momento de la compra y que aún no se hayan terminado”.¹⁴

3.- Tampoco pueden obtener la propiedad de los bienes de cuya enajenación o administración permanezcan encargados los tutores, curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios, interventores, los representantes del ausente y los empleados públicos (art. 2280).

El tutor en situaciones de extrema necesidad o verdadera conveniencia debidamente acreditada y

¹³ De Pina, ob. cit., pág. 23.

¹⁴ Sánchez Medal, ob. cit., pág. 165.

previa a la confirmación del curador y la autorización judicial, se les confiere la aptitud para enajenar los bienes inmuebles, derechos anexos a ellos y los muebles preciosos que le correspondan a su pupilo (art. 561).

Sin embargo tiene prohibido comprar para sí, para sus ascendientes, cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad, los bienes de aquel, salvo que él mismo o sus familiares antes nombrados sean coherederos, partícipes o socios del incapacitado (arts. 569 y 570).

El albacea sólo puede vender los bienes de la sucesión para estar en posibilidad de saldar adeudos o efectuar algún gasto urgente previo convenio con los herederos, y si esto no fuera probable, con aprobación judicial (art. 1717), además tiene la misma restricción que el tutor en cuanto a los bienes de la sucesión (art. 1718).

De igual manera el representante del ausente tiene respecto de los bienes de éste, los mismo deberes, derechos y restricciones que los tutores (art. 660).

4.- Así mismo no pueden adquirir los bienes en cuya venta han colaborado los peritos y los corredores (art. 2281).

5.- Los hijos que se hallen bajo la patria potestad no pueden enajenarle a sus padres los bienes que consigan por cualquier otro título distinto de su trabajo (art. 2278).

Quienes actúen en ejercicio de la patria potestad únicamente tendrán el derecho de poner a la venta los bienes inmuebles y los muebles preciosos propiedad de sus representados, por razones de rigurosa necesidad o de auténtico provecho y previa la autorización del juez competente (art. 436).

El emancipado mientras no alcance la mayoría de edad requiere de la autorización judicial para vender sus bienes inmuebles (art. 643).

6.- Los propietarios de cosa indivisa sólo pueden transferir a extraños su parte alícuota si con anterioridad notificaron a los demás copropietarios para que ejerciten el derecho del tanto en los términos de los artículos 973 y 974 del Código comentado, así estos últimos podrán ser elegidos en la venta en igualdad de circunstancias ante un tercero (art. 2279).

7.- En virtud del estado civil los cónyuges no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, sino en el caso de que estén unidos bajo el régimen de separación de bienes (art. 176).

B.-) Las formalidades que deben observarse en la celebración del contrato de compraventa.

En lo que a la forma se refiere, el contrato de compraventa que recae sobre bienes muebles en nuestro régimen jurídico no es un contrato formal pues la ley no exige un procedimiento determinado para que se manifieste el consentimiento, por lo que se deduce que es un contrato consensual en oposición al formal, por tal razón la forma en la que se constituya la compraventa sobre muebles únicamente conservará un efecto probatorio.

Artículo 2316.- "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial,

sino cuando recaea sobre un inmueble”.

En tanto que los contratos de compraventa tratándose de bienes inmuebles siempre son formales, en virtud de que el orden jurídico requiere una formalidad precisa e impuesta para su validez siendo indispensable que la voluntad se exprese por escrito, bien sea en documento público o en documento privado según el valor del inmueble.

De acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Notariado se aprecia como tramite esencial la formalidad de la escritura notarial para la validez de la compraventa, siempre que la cuantía del bien inmueble objeto de la transmisión según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos, salvo los casos de excepción previstos por el artículo 2317 del Código Civil vigente.

Las excepciones a ese principio son las siguientes:

1.- Se requiere la escritura privada firmada por el comprador y el vendedor en presencia de dos testigos y otorgarse la ratificación de las firmas ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad, si el precio del inmueble en cuestión según avalúo, no supera al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de celebrar la enajenación., entre tanto, el artículo 2320 del mismo Código exige la escritura pública si rebasa a dicha cantidad.

2.- Si el contrato lo lleva a cabo el Departamento del Distrito Federal como parte vendedora en relación a terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar, con aquellos individuos que no posean los recursos económicos suficientes, y el costo de dichos terrenos o casas no fuere mayor de la cantidad que resulte de multiplicar por tres mil seiscientos cincuenta el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal al instante de la celebración de la operación, éste puede asentarse en documento privado inclusive sin la necesidad de que acudan los testigos y se ratifiquen las firmas (art. 2317 párrafo II).

3.- Los contratos que se celebren con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que efectúe el Departamento del Distrito Federal cuyo valor no sobrepase la cantidad citada en el punto inmediato anterior, pueden de igual manera otorgarse en escrito privado y sin requerir de la asistencia de los testigos y de la ratificación de firmas (art. 2317 párrafo III).

Hay que exponer además que para que la venta de inmuebles surta efectos respecto de terceros, es primordial que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, de tal manera, que si no se cumple con la inscripción apropiada la compraventa sólo originará consecuencias entre el comprador y el vendedor.

Artículo 2322.- “La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este código”.

Sin embargo, no podrá afectar a los terceros que hayan adquirido conforme a las constancias del Registro Público de la Propiedad, algún derecho respecto al inmueble mismo (art. 3007).

Por lo tanto, se determina que el registro no puede referirse a una formalidad en cuanto a la validez del contrato, “sino a un requisito para su oponibilidad respecto a los terceros, por esta razón,

aún cuando la compraventa no se registre, no por ello deja de ser válida”.¹⁵

Por otra parte como el legislador trata a la falta de forma como un caso de nulidad relativa, cuando en el contrato de venta no se ha dado cumplimiento a la forma prescrita por la ley, ésta otorga acción a cualquiera de los interesados para exigir judicialmente el otorgamiento de la forma omitida.

Artículo 1833.- “Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste 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 dé al contrato la forma legal”.

Se ratifica este principio con el artículo 2232 del Código Civil vigente que dispone: “Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley”.

6.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Al elaborar la clasificación del contrato de compraventa afirmamos que es un contrato de carácter bilateral debido a que crea deberes para ambas partes, por lo que es apropiado realizar en estos momentos un estudio sobre las obligaciones tanto del vendedor como del comprador.

I.- Obligaciones del vendedor.

Dentro de las obligaciones que existen a cargo de la parte vendedora se encuentran las siguientes, mismas que estudiaremos a continuación: a.-) Transmitir el dominio de la cosa., b.-) Conservar la cosa y custodiarla hasta su entrega., c.-) Entregar la cosa., d.-) Garantizar las calidades de la cosa., e.-) Responder al saneamiento para el caso de evicción y f.-) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.

a.-) Transmitir el dominio de la cosa.

La obligación que asume el vendedor en base a la transmisión de la propiedad del bien enajenado, se desprende como consecuencia de la misma definición establecida en el artículo 2248 del Código Civil vigente: “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”.

Además cuando el objeto del contrato lo componen cosas ciertas y determinadas, la obligación del vendedor trae aparejada la traslación de dominio desde la celebración del contrato sin requerirse de la entrega de la cosa, pero tratándose de bienes inmuebles en todo tiempo se tendrá presente las disposiciones relativas al Registro Público de la Propiedad con la finalidad de que dicha transmisión surta efectos respecto a terceros (art. 2014).

¹⁵ Treviño García, ob. cit., pág. 34.

“Seguramente lo que hizo pensar a la Comisión encargada de redactar el Código Civil en vigor, es que no podría en la definición del artículo 2248 incluirse el efecto traslativo, ya que éste no se presenta como consecuencia directa del contrato en las cosas de especie indeterminada”.¹⁶

Siendo el asunto fundamental de la compraventa la transmisión del dominio, en ciertas situaciones puede diferirse para un momento posterior como lo es en el caso de la compraventa con reserva de dominio, modalidad que se introduce cuando el vendedor se reserva la propiedad de la cosa enajenada mientras que el comprador no haya cubierto totalmente su valor.

b.-) Conservar la cosa y custodiarla hasta su entrega.

La compraventa al ser un contrato de carácter consensual en oposición al real, equivale a que el contrato se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades de las partes sin dependencia de tradición., por lo que si el enajenante no entrega la cosa vendida al momento de celebrarse el contrato tiene la obligación de conservarla y custodiarla entre tanto la recibe el comprador.

Durante este transcurso el vendedor adquiere el carácter de depositario, y el Código Civil vigente en la última parte del artículo 2284 admite en forma expresa esa obligación: “Desde el momento 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”.

Nuestro sistema normativo precisa una determinada atención en la custodia y conservación del bien mientras no la entregue el enajenante, es decir, éste deberá prestar un cuidado ordinario, de tal manera, que si no cumple dicho encargo se hace responsable de los daños que sufra por su culpa o negligencia.

Artículo 2522.- “En la conservación del depósito responderá el depositario de los menoscabos, daños y perjuicios que las cosas depositadas sufrieren por su malicia o negligencia”.

Por lo tanto, la parte vendedora queda sometida a las reglas de los riesgos de la cosa objeto del contrato que se presenten cuando ésta se pierda o se deteriore por su culpa., observando que: “Hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella” (art. 2025).

Respecto a los riesgos de la cosa en caso de pérdida total o parcial cuando ésta permanezca en posesión del vendedor se seguirán las reglas siguientes:

1.- Cuando se destruya por culpa del vendedor, se comprometerá a liquidar por completo el precio de la cosa más el pago de daños y perjuicios., pero si por el contrario, la culpa fuera del comprador, entonces no tendrá ninguna obligación el vendedor frente aquel (art. 2017, fracción I y III).

2.- Si el deterioro o la pérdida parcial proviene por culpa del vendedor, el adquirente podrá elegir entre rescindir el contrato y el pago de daños y perjuicios, o aceptar la cosa en el estado que se

¹⁶ Rojina Villegas, Contratos, ob. cit., pág. 59.

halla y reclamar la disminución de su valor más el pago de daños y perjuicios (art. 2017, fracción II).

En el caso de que el deterioro o pérdida parcial del objeto se origine por la culpa del comprador, éste tiene el deber de recibir la cosa en el estado en que se encuentre (art. 2017, frac. IV).

3.- Pero si acontece que la pérdida de la cosa se da por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación quedará sin efecto y el comprador soportará la pérdida, salvo convenio en contrario (art. 2017, fracción V).

Por otro lado la ley establece en el artículo 2018 del Código Civil vigente: “La pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario”.

Sin embargo cuando el comprador incurre en mora de recibir la cosa, entonces el enajenante quedará desligado del cuidado ordinario de conservarla y únicamente será responsable del dolo o de la culpa grave (art. 2292).

c.-) Entregar la cosa.

Una obligación fundamental del vendedor es entregar al comprador la cosa materia del contrato., dicho deber se encuentra consignado expresamente en el artículo 2283 del Código Civil vigente: “El vendedor está obligado: I.- A entregar al comprador la cosa vendida”.

Existen tres formas para cumplir con la entrega de la cosa y el artículo 2284 del Código citado dispone que “la entrega puede ser real, jurídica o virtual”.

La entrega real es la transmisión física de la cosa, o bien, la entrega del título si se refiere a un derecho, es decir, se coloca la cosa o el título en posesión del comprador.

La entrega jurídica es aquella en donde la ley considera que el adquirente ha recibido la cosa, aún cuando ésta no haya sido entregada físicamente por el enajenante.

Por lo tanto el comprador goza de las aptitudes para disponer de la cosa, pero el vendedor que permanezca en posesión de ésta, lo hará en función no de propietario sino por otra nominación jurídica como el de arrendatario, comodatario, depositario, o bajo cualquier otro título similar que hubiere pactado con el comprador.

La entrega virtual tiene lugar cuando el adquirente admite que la cosa vendida queda a su disposición dándose por recibido de ella, no obstante que el enajenante la mantenga en su poder, ya que en este caso sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Por otro lado es de mencionarse que el vendedor de cosa cierta está obligado a entregar justamente la cosa designada en el contrato, por lo que no se le puede imponer al comprador que acepte una distinta, aunque la que se le pretenda entregar sea de superior cuantía (art. 2012).

Además el vendedor se compromete a entregar la cosa tal y como se encontraba al tiempo de perfeccionarse el contrato (art. 2288) e incluir todos sus frutos, rendimientos, acciones y títulos (art.

2289), y en el caso de que la compraventa recaiga sobre bienes inmuebles y se hayan determinado los linderos, el artículo 2290 del Código Civil vigente señala: “que el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato”.

Así mismo es necesario que se fijen los puntos concernientes al lugar en que se verificará la entrega, a este respecto cuando existe acuerdo expreso indicando un determinado sitio, el vendedor cumple su obligación haciendo la entrega de la cosa exactamente en el lugar estipulado (art. 2291).

Tratándose de bienes inmuebles la entrega tiene que realizarse necesariamente en el lugar donde se ubiquen estos, aunque puede reconocerse que desde que se otorga la escritura pública correspondiente debe considerarse como entrega jurídica.

Pero para el caso de que se omitiera citar el lugar de entrega de la cosa, el vendedor estará obligado a efectuarla en el sitio que permanecía al día en que fue celebrado el contrato (art. 2291), corriendo además los gastos de entrega a cargo de éste mismo, no así los posteriores gastos para transportar dicha cosa de tal lugar a otro diverso ya que estos últimos los tendrá que cubrir el comprador, salvo convenio en contrario (art. 2285).

Por lo que se refiere al tiempo en que debe entregarse la cosa, si se establece un plazo para ésta se llevará a cabo en la fecha fijada, pero a falta de estipulación al respecto, el deber del vendedor es entregarla simultáneamente al momento en que reciba el pago del precio.

Artículo 2286.- “El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago”.

Pero si llegará acontecer que al comprador se le diera un término para liquidar el valor de la cosa, pero nada se exponga en cuanto a la fecha en que deberá entregarla el vendedor, ésta será exigible treinta días después de la interpelación en virtud de que se trata de una obligación de dar.

Artículo 2080.- “Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos”.

d.-) Garantizar las calidades de la cosa.

Este deber se encuentra asentado en la fracción II del artículo 2283 del Código Civil vigente que establece: “El vendedor está obligado: II.- A garantizar las calidades de las cosas”, es decir, “el carácter oneroso y conmutativo del contrato conlleva al enajenante a responder frente al adquirente por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida”.¹⁷

Los vicios o defectos ocultos son aquellas imperfecciones no reveladas por el vendedor previas a la enajenación, que hacen inadecuada la cosa para los fines a los que normalmente se le debe emplear, o bien, reduzcan de tal manera su uso, que al haber tenido noción de éstos el comprador hubiese tomado

¹⁷ Chirino Castillo, *ob. cit.*, pág. 43.

la decisión de no celebrar la venta o pagar un precio inferior por la cosa objeto del contrato (art. 2142).

“Estos defectos ocultos han sido conocidos tradicionalmente con la denominación de vicios redhibitorios, porque a consecuencia de ellos, el comprador tiene a su disposición la acción rescisoria, si es que no prefiere utilizar la acción estimatoria o quanti minoris para exigir la disminución del precio”.¹⁸

Artículo 2144.- “En los casos del artículo 2142, puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos”.

Por lo tanto el enajenante no será responsable de los vicios que haya expuesto al adquirente, ni tampoco de los que existan a la vista, ni aún de aquellos que se encuentren ocultos pero de los cuales el comprador al ser un perito por motivo de la profesión u oficio que desempeña, tuvo la posibilidad de conocerlos (art. 2143).

La ley al concederle al comprador el derecho de escoger entre la acción rescisoria y la estimatoria, no permite que una vez hecha la elección por éste renuncie a la acción intentada para ejercer la otra, a no ser que el vendedor otorgue su aprobación para ello (art. 2146).

Por medio de peritos nombrados por cada una de las partes se dictaminará si los vicios de la cosa enajenada existían con anterioridad a la venta o fueron posteriores a la misma, y si por razón de ellos no pudo aprovecharse la cosa para los fines para los cuales se adquirió (arts. 2156 y 2157).

Además es a cargo del comprador aportar las evidencias de que el defecto ya estaba presente al adquirirla, y no acreditando este hecho se declarará que el vicio sobrevino después (art. 2159).

Tratándose de los gravámenes ocultos el artículo 2138 del Código Civil vigente ordena: “Si la finca que se enajenó se halla gravada, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamen o la rescisión del contrato”.

De acuerdo con esta norma jurídica gravamen oculto es el no declarado, en consecuencia “lo que se exige para la procedencia de esta responsabilidad a cargo del vendedor es simplemente el hecho de que no haya mencionado en la escritura de la existencia de la carga o de la servidumbre, y no precisamente que el comprador no haya tenido conocimiento efectivo de tales limitaciones al dominio, puesto que por la necesaria inscripción de éstas últimas en el Registro Público de la Propiedad, debería haber tenido conocimiento de ellas el comprador”.¹⁹

e.-) Responder al saneamiento para el caso de evicción.

El maestro Treviño García la denomina dentro de su obra anteriormente citada como “una garantía de la posesión pacífica que obliga al vendedor a responder de las perturbaciones que sufra el comprador, debidas a hechos materiales o actos jurídicos que haya realizado con anterioridad, al

¹⁸ De Pina, ob. cit., pág. 42.

¹⁹ Sánchez Medal, ob. cit., pág. 184.

momento o con posterioridad a la celebración de la compraventa”.²⁰

La evicción es un deber general que se le impone a todo el que transfiere el dominio de una cosa frente al comprador, según se deriva de los preceptos comprendidos en los artículos 2120 y 2283 fracción III del Código Civil vigente.

Artículo 2120.- “Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato”.

Artículo 2283.- “El vendedor está obligado: III.- A prestar la evicción”.

La evicción se presenta cuando el comprador es privado total o parcialmente de la cosa que adquirió, por disposición de un derecho de tercero anterior a la celebración de la compraventa declarado en una sentencia que haya causado ejecutoria (art. 2119).

El saneamiento se refiere a la obligación del enajenante de indemnizar al adquirente que ha sufrido la evicción, lo cual se determinará en atención al fallo judicial que resuelva si el enajenante procedió de buena o de mala fe (art. 2125).

Si el vendedor actuó de buena fe, el saneamiento comprenderá las siguientes prestaciones:

- 1.- Devolver la cantidad completa que haya aceptado a título de precio con motivo de la venta de la cosa.
- 2.- Reintegrar el costo de los gastos producidos por el contrato si fueron saldados por el comprador.
- 3.- Pagar la cuantía de los gastos originados en el juicio de evicción y en la reclamación del saneamiento.
- 4.- Las mejoras provechosas e indispensables, siempre que la sentencia no disponga lo contrario (art. 2126).

Pero si el vendedor hubiere procedido de mala fe su situación se agrava aun más, y de acuerdo con el artículo 2127 del Código Civil vigente se indica: “Si el que enajera hubiere procedido de mala fe tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

- I.- Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción.,
- II.- Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa.,
- III.- Pagará los daños y perjuicios”.

Por otra parte el comprador puede renunciar expresamente el derecho al saneamiento para el caso de evicción, pero en tal circunstancia es necesario que aclare si renuncia sólo a las prestaciones accesorias, es decir, percibirá el precio de la cosa pero no los daños, perjuicios y gastos causados., pero si renuncia en forma absoluta al saneamiento admitiendo todos los riesgos de la evicción y sujetándose a sus consecuencias, entonces no tendrá derecho ni a la restitución del valor de la cosa adquirida (art. 2123).

²⁰ Treviño García, ob. cit., pág. 41.

Dentro de nuestro orden jurídico se establecen ciertos casos en que el vendedor no es responsable del saneamiento por la evicción de la cosa enajenada, de esta manera el Código Civil establece:

Artículo 2140.- “El que enajena no responde por la evicción:

I.- Si así se hubiere convenido.,

II.- En el caso del artículo 2123.,

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

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

V.- Si el adquirente no cumple lo prevenido en el artículo 2124 (el cual se refiere a que el comprador tiene la obligación de notificar al vendedor, tan pronto como sea emplazado del juicio de evicción).,

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

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

Pero si llegará acontecer que tanto el vendedor como el comprador hubieren procedido de mala fe, de igual manera el vendedor no tendrá ninguna responsabilidad, por lo que el comprador perderá el derecho al saneamiento y a cualquier indemnización que le pudiera corresponder (art. 2129).

f.-) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.

Por último el vendedor está obligado a contribuir con el comprador con la mitad de los gastos notariales de la compraventa, así como los que se requieran para la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad, a no ser que pacten otra cosa.

Artículo 2263.- “Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario”.

Por lo tanto, no es un deber exclusivo del vendedor sino que se trata de una obligación a cargo de éste como del comprador por partes iguales., pero dicha disposición es supletoria de la voluntad de los contratantes ya que estos pueden renunciar a la misma, acordando pagar diversos porcentajes o convenir que todos los gastos sean por cuenta de una de las partes., y sólo cuando no pacten nada al respecto se aplicará lo dispuesto en el citado artículo.

II.- Obligaciones del comprador.

Respecto a las responsabilidades de la parte compradora se encuentran las siguientes: a.-) Pagar el precio de la cosa., b.-) Recibir la cosa y c.-) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.

Nos conduciremos ahora a examinar en los puntos posteriores las obligaciones citadas del comprador, de la misma manera que lo hicimos con las obligaciones del vendedor, comenzando en primer lugar con la forma y el lugar en que se debe llevar a cabo el pago del precio de la cosa.

a.-) Pagar el precio de la cosa.

La obligación primordial que tiene el comprador es saldar el importe de la cosa objeto del contrato, la cual se haya establecida en el ya transcrito artículo 2248 del Código Civil vigente.

El precio de la venta debe ser liquidado por el comprador en el tiempo, lugar y forma acordado con el vendedor, y sólo a falta de convenio expreso de los contratantes se atenderá a las normas supletorias que indique la ley (art. 2293).

En relación al tiempo en que tiene que cubrirse el valor de la cosa vendida, si no estipularon nada las partes se deduce que es al contado, es decir, debe efectuarse en una sola exhibición, de tal manera, que no pueden realizarse pagos parciales.

Artículo 2255.- “El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado”.

Por lo tanto, si no se ha precisado un término para el pago éste se llevará a cabo al momento que se entregue la cosa, es decir, las prestaciones tendrán que ejecutarse simultáneamente (art. 2294), toda vez que si acontece una indecisión entre los contratantes acerca de quien deberá cumplir primero con su obligación, entonces tanto el comprador como el vendedor depositarán sus correspondientes prestaciones en poder de un tercero (art. 2295).

En lo que se refiere al lugar en que el comprador pagara el importe de la cosa enajenada, si no se designo éste deberá verificarse en el sitio en que se entregue la cosa vendida (art. 2294).

Lo anterior se ratifica en el artículo 2084 del Código Civil vigente al disponer: “Si el pago consistiere en una suma de dinero como precio de alguna cosa enajenada por el acreedor, deberá ser hecho en el lugar en que se entregó la cosa, salvo que se designe otro lugar”.

En cuanto a la forma, como regla general el comprador está obligado a satisfacer el costo de la venta en dinero, sin embargo, si los contratantes pactan que el precio consista parte en dinero y la parte restante con el valor de otra cosa, es necesario que la cantidad en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa para que se considere una compraventa (art. 2250).

Así mismo para el caso de que el precio sea en dinero, al momento de liquidarse la suma acordada en el contrato tendrá que ser con moneda nacional del curso corriente, y la Ley Monetaria en vigor dispone en su artículo 7: “Las obligaciones de pago de cualquier suma en moneda mexicana se denominará invariablemente en pesos y, en su caso, sus fracciones. Dichas obligaciones se solventarán mediante la entrega, por su valor nominal, de billetes del Banco de México o monedas metálicas de las señaladas en el artículo 2o”.

Pero si los contratantes fijan la cuantía en moneda extranjera, el comprador cumplirá su obligación entregando sólo su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio en que se realice la operación, independientemente de la devaluación monetaria que pudiera sufrir cualquiera de éstas.

Artículo 8 Ley Monetaria.- “Las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República, para ser cumplidas en ésta, se solventarán entregando el equivalente en moneda

nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago”.

“La depreciación monetaria no puede ser causa para modificar el precio en la compraventa, pues el precio con la cosa constituye el objeto indirecto del contrato y no es susceptible de modificación una vez que se haya celebrado éste”.²¹

b.-) Recibir la cosa.

Hemos expuesto que el vendedor está obligado a entregar la cosa objeto del contrato, de lo que se deduce que el comprador tiene derecho a recibirla “pues es una consecuencia indeclinable de la naturaleza traslativa del contrato de compraventa”.²²

Sin embargo en nuestro orden jurídico no se encuentra establecido el deber del comprador de recibir la cosa, y sólo se observa que para el caso de que éste rehuse aceptarla, dicha situación trae como resultado exigirle que restituya al vendedor los gastos que hubiere hecho por el arrendamiento de las bodegas, graneros o vasijas en que se guarda lo vendido. Así mismo el vendedor quedará exento del cuidado ordinario de conservar la cosa, y sólo responde de su dolo o culpa grave (art. 2292).

c.-) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.

Este compromiso es común al comprador y al vendedor y se haya consignado en el artículo 2263 del Código Civil vigente, y al analizar las obligaciones del vendedor apuntamos que se permite estipular que dicho pago lo efectúe por completo cualquiera de los contratantes.

Por lo general en la celebración de los contratos de compraventa, es el comprador el que cubre en su totalidad los gastos de escritura y registro.

7.- DERECHOS DE LAS PARTES CONTRATANTES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Ya con anterioridad indicamos que la celebración del contrato de compraventa es de carácter bilateral porque además de que origina los deberes anteriormente estudiados, también se derivan un conjunto de derechos particulares para ambos contratantes.

Precisamente en estos instantes vamos a referirnos a cuáles son los derechos de cada uno de los contratantes, y comenzaremos primeramente analizando los de la parte vendedora.

I.- Derechos del vendedor.

Los derechos del vendedor son en forma correlativa todas las obligaciones del comprador ya apuntadas, y para el caso de que el comprador incumpla con sus obligaciones el vendedor posee en

²¹ Chirino Castillo, ob cit., pág. 46.

²² De Pina, ob cit., pág. 45.

forma adicional los siguientes derechos y acciones: a.-) Derecho de preferencia en cuanto al precio., b.-) Derecho de retención respecto de la cosa., c.-) Acción de cumplimiento para exigir el pago del precio., y d.-) Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios.

a.-) Derecho de preferencia en cuanto al precio.

En las ventas al contado o en las que se le otorgue al comprador un plazo para saldar el costo de la cosa, cuando no liquide dicho valor en el tiempo acordado el vendedor tiene una garantía sobre los bienes enajenados para que la cuantía de éstos, en el caso de que el comprador haya sido declarado en estado de insolvencia, se destine de manera favorable al pago del precio.

Artículo 2993.- “Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente: Fracción VIII.- El crédito que provenga del precio de los bienes vendidos y no pagados, con el valor de ellos, si el acreedor hace su reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta, si se hizo al contado, o del vencimiento, si la venta fue a plazo. Tratándose de bienes muebles, cesará la preferencia si hubieren sido inmovilizados”.

b.-) Derecho de retención respecto de la cosa.

El vendedor goza del derecho a no entregar la cosa en dos situaciones:

1.- Mientras el comprador no cubra el importe de la cosa objeto del contrato en las ventas al contado, toda vez que en éstas es indispensable entregar simultáneamente la cosa y el precio (art. 2286).

2.- Cuando no obstante que se haya concedido un plazo para saldar el precio, se demuestre que el comprador se encuentra en estado de insolvencia, de modo que el vendedor esté expuesto al peligro de no poder percibir el valor de la cosa, a menos que se le dé fianza para asegurarle el pago oportuno del precio (art. 2287).

c.-) Acción de cumplimiento para exigir el pago del precio.

Comúnmente el vendedor prefiere demandar el cumplimiento del contrato conforme al artículo 1949 del Código Civil vigente, más el pago de daños y perjuicios., y especialmente el artículo 2296 fracción III del mismo Código permite que el vendedor además pueda exigir los intereses moratorios de acuerdo con los artículos 2104 y 2105 (los cuales se refieren a las consecuencias por incumplimiento).

Artículo 1949.- “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícitas en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible”.

Artículo 2255.- “El comprador..... La demora en el pago del precio lo constituye en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que se adeude”.

d.-) Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios.

Igualmente con arreglo al artículo 1949 antes transcrito, en caso de que el vendedor no opte por exigir el cumplimiento del contrato puede reclamar la rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios.

Así mismo y de forma particular el artículo 2300 del Código Civil vigente dispone: “La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo., pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951”.

Artículo 1950.- “La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Publico en la forma prevenida por la ley”.

Artículo 1951.- “Respecto de bienes muebles no tendrá lugar la rescisión, salvo lo previsto para las ventas en las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos”.

II.- Derechos del comprador.

Debemos indicar que el comprador no sólo disfruta de los derechos que de manera correlativa son obligaciones para el vendedor, sino que además tiene como medio de defensa para el caso de incumplimiento de éste último los siguientes derechos: a.-) Derecho de retención del precio., b.-) Acción de cumplimiento y acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios.

a.-) Derecho de retención del precio.

Cuando en el contrato se ha fijado un término para el pago, el comprador está facultado para retener éste mismo si aún no lo ha hecho, si fuere perturbado jurídicamente o tuviere justo temor de serlo por algún derecho de tercero en relación con la cosa y anterior a la celebración de la compraventa, en tanto el vendedor no le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si acuerdan lo contrario (art. 2299).

También el comprador podrá retener el pago del precio cuando sea afectado en sus derechos por la existencia de gravámenes ocultos, o bien, si la perturbación es de orden material por resultar de hechos ilícitos originados por el propio vendedor para causarle molestias en su posesión.

b.-) Acción de cumplimiento y acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios.

El comprador que ha satisfecho el precio tiene derecho a exigirle al vendedor que le entregue la cosa objeto del contrato, además del pago de los daños y perjuicios ocasionados por la tardanza en dicha entrega., pero cuando el comprador no elija demandar el cumplimiento del contrato porque exista una imposibilidad física o legal de cumplimiento, está facultado para exigir conforme al artículo 1949 del Código Civil vigente la rescisión del contrato más el pago de los daños y perjuicios.

8.- MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El Código Civil vigente regula sólo algunas de las modalidades del contrato de compraventa, de modo que éstas son enunciativas más no limitativas ya que las partes pueden convenir otras distintas, lo que reconoce el propio Código en su capítulo respectivo al titularlo "De algunas modalidades del contrato de compraventa".

Las modalidades que regula nuestra legislación y que a continuación trataremos son las siguientes: a.-) Compraventa con reserva de dominio., b.-) Compraventa en abonos., c.-) Venta con pacto de preferencia., d.-) Venta con pacto de no vender a determinada persona., e.-) Compra de esperanza y de cosa futura., f.-) Compraventa a vistas., g.-) Compraventa sobre muestras., y h.-) Compraventa por acervo.

a.-) Compraventa con reserva de dominio.

El contrato de compraventa con reserva de dominio es aquel en el cual los contratantes a través de un acuerdo expreso restringen el efecto traslativo de dominio, haciéndolo depender de una condición suspensiva consistente en que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta en tanto el comprador no pague íntegramente el precio estipulado (art. 2312).

Si bien es cierto que la esencia del contrato de compraventa es transferir el dominio de la cosa, no es un requisito indispensable que se realice en el momento mismo de la celebración del contrato "ya que si así fuera, no podrían existir contratos respecto de cosas futuras o de cosas indeterminadas, ya que en éstos la traslación de dominio se efectúa hasta que las cosas existan o cuando se determinan con conocimiento del comprador".²³

Por lo tanto, la traslación de la cosa queda diferida con la finalidad de proporcionarle al vendedor la garantía de que no dejará de ser propietario hasta la liquidación total del precio., y sólo se alteraría la esencia misma del contrato si no fuese posible ni en el presente ni el futuro transferir el dominio de la cosa.

Para que la reserva de dominio pactada entre los contratantes surta sus efectos frente a terceros, si se trata de bienes inmuebles o de bienes muebles plenamente identificables, es necesario que aparezca en el Registro Público de la Propiedad al margen de la respectiva inscripción de venta una anotación preventiva en la que conste tal limitación de dominio., pero si fueran muebles que no sean susceptibles de identificación, la reserva de dominio no surtirá efectos contra terceros de buena fe.

Por otra parte cuando el vendedor entrega al comprador la cosa mientras que no haya satisfecho el precio por completo, éste último tendrá el carácter de arrendatario de la misma (art. 2315).

b.-) Compraventa en abonos.

En la venta en abonos la modalidad radica en que se faculta al comprador para que pague el

²³ Zamora y Valencia, ob. cit., pág. 106.

valor de la cosa por medio de exhibiciones parciales durante cierto tiempo., pero desde que el contrato se perfecciona se transfiere el dominio convirtiéndose el adquirente en propietario de la cosa (art. 2310).

Generalmente dentro de esta modalidad se causan intereses sobre el precio determinado en el contrato, pero para el caso de que la venta fuere a plazo el comprador no tiene el compromiso de pagar intereses si no se pactaron estos, pues se supone que se contemplo dicho plazo para que el vendedor hiciera el computo de los intereses a pagar y ampliara proporcionalmente el precio de la venta (art. 2297).

Por excepción el comprador tiene la responsabilidad de pagar intereses durante el transcurso que exista entre la entrega de la cosa y la presentación del precio, en los casos siguientes:

- 1.- Si así lo hubiere convenido expresamente con el comprador.
- 2.- Si la cosa que adquirió y recibió genera frutos o rentas.
- 3.- Si incurrió en mora de acuerdo con los artículos 2104 y 2105 (los cuales comprenden las reglas generales del incumplimiento en las obligaciones de dar y hacer) (arts. 2255 y 2296).

Además comúnmente dentro de esta modalidad se conviene que si el comprador incumple su obligación de pagar uno o varios abonos, da derecho al vendedor para solicitar la rescisión del contrato., pero para que la cláusula rescisoria cause efectos contra terceros, debe forzosamente convenirse de manera expresa e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Dicha cláusula sólo podrá inscribirse cuando la cosa objeto del contrato recaiga sobre bienes inmuebles o bienes muebles completamente identificables, porque cuando se trate de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse no podrá producir perjuicio a los terceros de buena fe, aún cuando los contratantes hubieren estipulado dicha cláusula.

Al ejecutarse la rescisión del contrato por incumplimiento de la obligación de pago por parte del comprador, las partes tendrán el compromiso de devolverse recíprocamente las prestaciones que se hubiesen entregado, por lo tanto, el vendedor tendrá el deber de reintegrar la parte del precio que hubiere percibido además de los intereses legales correspondientes a las sumas que recibió.

A su vez el comprador tiene que regresar la cosa objeto del contrato así como una retribución por el uso que haya obtenido de la misma, más el resarcimiento por los daños que haya sufrido la cosa, por lo que estas prestaciones serán establecidas por peritos (art. 2311).

La venta en abonos "ofrece la ventaja de que permite a las personas de escasas posibilidades adquirir determinadas cosas en el momento en que le son necesarias o imprescindibles, y que de otra forma se verían en la imposibilidad de obtener".²⁴

c.-) Venta con pacto de preferencia.

Según ésta modalidad las partes acuerdan expresamente que en caso de que el comprador se proponga a enajenar el bien que adquirió como resultado de la compraventa, se compromete a no venderlo sin concederle antes prioridad al vendedor original para que éste pueda nuevamente adquirirlo

²⁴ De Pina, ob, cit., pág. 53.

en semejantes circunstancias a cualquier otro interesado en comprarlo (art. 2303).

Si el comprador en un tiempo posterior decide enajenar la cosa deberá notificar oportunamente al vendedor, para que si éste pretende hacer valer el derecho que le otorga la cláusula contractual salde el valor que el tercero ofrezca en un plazo de tres días si el bien fuera mueble o dentro de los diez días siguientes si fuera inmueble.

Si al vencimiento de dichos términos el enajenante no hubiere ejercido su derecho, lo habrá perdido, o bien, si no tuviera la posibilidad de cubrir el precio el pacto de preferencia quedará sin efecto (art. 2304).

Para el caso de que el propietario le conceda al que goza del derecho de preferencia un tiempo determinado para satisfacer el costo de la cosa, éste último deberá dar las seguridades indispensables de que liquidará la cantidad a pagar al concluir el plazo (art. 2306).

Si el propietario incumple con su deber enajenando el bien a un tercero la venta es válida, pero será responsable del pago de los daños y perjuicios que le cause al comprador titular del derecho de preferencia, en iguales condiciones en que lo estaría cualquier obligado a no hacer alguna cosa en caso de contravención (arts. 2028 y 2305).

El derecho de preferencia obtenido por el vendedor original del cual el comprador adquirió el bien, tiene un carácter personal pues no es transmisible ni por herencia ni tampoco puede ser objeto de cesión por contrato (art. 2308).

El pacto de preferencia no debe confundirse con el pacto de retroventa a que se refiere el artículo 2302 del Código Civil vigente: “Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes”.

d.-) Venta con pacto de no vender a determinada persona.

Esta modalidad se basa en insertar en el contrato de compraventa una cláusula en la cual las partes estipulan que para el caso de que el comprador desee enajenar el bien que ha adquirido, éste se obliga a no venderlo a determinada persona, la cual es designada por el propio vendedor (art. 2301).

Sin embargo no pueden convenir que el adquirente quede imposibilitado para vender la cosa que fue objeto del contrato, pues en tal caso el pacto se tendrá por no puesto “porque las incapacidades y las limitaciones a la propiedad sólo pueden provenir de la ley”,²⁵ es decir, nuestro sistema jurídico no faculta a los particulares para originar restricciones a la capacidad por medio del contrato.

Por lo tanto la citada modalidad genera una obligación de no hacer a cargo del comprador, y su inobservancia sólo le impone la responsabilidad de indemnizar al vendedor por los daños y perjuicios que le haya ocasionado (art. 2028) o con el pago que hubieren pactado.

Artículo 1840.- “Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la

²⁵ Zamora y Valencia, ob. cit., pág. 111.

obligación no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios”.

e.-) **Compra de esperanza y de cosa futura.**

El Código Civil vigente ordena que las cosas para que puedan ser objeto de los contratos deben existir en la naturaleza al momento de su celebración (art. 1825), sin embargo admite la posibilidad de que las cosas futuras también puedan ser objeto de los contratos siempre y cuando sean susceptibles de llegar a existir (art. 1826).

El artículo 2309 del Código Civil vigente dispone: “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”.

Si bien es cierto que tanto en la compra de esperanza como en la compra de cosa futura la cosa que integra su objeto no existe al tiempo de celebrarse el contrato, es de mencionarse que entre ellos hay distinciones importantes que no permiten confundirlos.

Al respecto coincidimos con lo que comenta el maestro Rojina Villegas: “la compra de esperanza y la venta de cosa futura son contratos aleatorios, pero se distinguen entre sí en que la primera sólo se refiere a los frutos o productos futuros, en tanto que la modalidad regulada en el artículo 2309 abarca la cosa misma”.²⁶

Además es necesario distinguir que en la compra de esperanza la existencia de los frutos que una cosa produzca en un tiempo específico dependen de la propia naturaleza, por lo que el comprador toma a su cargo el riesgo de que dichos frutos no lleguen a existir, o bien, existan aunque no en la cantidad prevista por él, pero de cualquier forma estará obligado a remunerar al vendedor con el precio convenido (art. 2792).

En tanto el contrato de compraventa de cosa futura se lleva a cabo con referencia a bienes que para existir, el vendedor se compromete a elaborarlas y entregarlas dentro de un término a cambio de un precio cierto y en dinero.

Pero en este caso si al vencimiento del plazo las cosas no llegan a existir, el comprador no tendrá la obligación de saldar el precio puesto que el vendedor no cumplió con su responsabilidad de fabricarlas, de esta manera, el comprador podrá demandar el cumplimiento forzoso de la obligación o la rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios (art. 1949).

No hay que confundir la venta de cosa futura con la venta de cosa esperada, pues ésta última aunque también recae sobre cosas futuras, las partes acuerdan que para que el contrato se perfeccione esté sujeto a la condición suspensiva de que los frutos que un bien produzca lleguen a existir en un tiempo determinado, de tal modo, que si la cosa esperada no llega a existir el contrato no surte ningún efecto entre las partes, y por consiguiente no hay obligación de entregar la cosa ni de pagar el precio.

²⁶ Rojina Villegas, Contratos, ob. cit., pág. 163.

f.-) Compraventa a vistas.

Se denomina así a la compraventa que recaiga sobre cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, y entre tanto no se efectúen estas operaciones materiales el contrato no produce sus consecuencias jurídicas.

Artículo 2257.- “Las compras de cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos, sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos”.

En la compraventa a vistas es necesario diferenciar por una parte los contratos respecto de las cosas que se acostumbran gustar, y por la otra, respecto de las cosas que se acostumbran pesar o medir.

En los contratos en donde las cosas se acostumbran gustar, el consentimiento no se forma hasta que haya una declaración por parte del comprador en donde exprese el agrado por la cosa, y así lo dé a conocer al vendedor.

Por el contrario, en la compra de cosas que se acostumbran pesar o medir, el consentimiento sí se ha constituido pues debe apuntarse que una vez que los contratantes se arreglan en cuanto al precio que habrá de pagar el comprador por cada unidad de peso o medida, la venta sólo quedará sujeta a la modalidad de que sean pesadas o medidas para fijar la cantidad total que tendrá que cubrir éste último.

g.-) Compraventa sobre muestras.

La compraventa sobre muestras es aquella que se celebra respecto de cosas que para determinarlas, los contratantes acuerdan que sirva de base una parte separada del propio objeto denominada muestra., o en ciertas ocasiones se escoge como modelo la misma cosa en su unidad precisando su calidad, para que puedan en su oportunidad entregarse otras semejantes a sus características.

Se considera que el acuerdo de voluntades se integra al momento en que el adquirente haya aceptado la muestra, de tal manera, que el contrato quedará perfeccionado teniendo el vendedor el compromiso de entregar la cantidad convenida conforme a la muestra exhibida.

La finalidad de la muestra es la de proteger al comprador contra cualquier pretensión del vendedor de entregar otra de calidad inferior, pues en caso de controversia se resolverá esta a través de la prueba pericial en donde se aclare si existe concordancia entre las cosas individualizadas por el vendedor y la muestra que presentó (art. 2258).

Si los peritos deciden que no corresponden los productos con las muestras o calidades que se habían detallado surge un incumplimiento por parte del vendedor, por lo que el comprador tiene el derecho de reclamar la entrega de los bienes que sean acordes con la muestra, y si esto no es posible, la rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios.

Por lo tanto la transmisión de dominio se verifica no por la simple celebración del contrato, sino cuando las cosas se individualizan, es decir, sean ciertas y determinadas con conocimiento del comprador (art. 2015).

h.-) Compraventa por acervo.

El concepto acervo “es el conjunto de mieses o frutos con independencia de su calidad homogénea, cantidad peso o medida que se hallen en un sitio y tiempo estipulado”.²⁷

En esta clase de ventas el dominio se transfiere en el momento en que las partes se ponen de acuerdo sobre la cosa y su precio, aunque los objetos de que se trate sean de los que se acostumbra contar, pesar o medir.

El contrato de compraventa no podrá rescindirse cuando el comprador posteriormente al contar, pesar o medir el conjunto de frutos, compruebe que hay una cantidad menor de la que había calculado (art. 2259).

Sin embargo el artículo 2260 del Código Civil vigente dispone: “Habrá lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista”.

²⁷ Chirino Castillo, ob. cit., pág. 52.

CAPITULO III EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.- ORIGENES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

- a.-) El sistema registral australiano.
- b.-) El sistema registral alemán.
- c.-) El sistema registral francés.

2.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN NUESTRA LEGISLACION VIGENTE.

I.- Finalidad del Registro Público de la Propiedad.

II.- Los principios registrales.

- a.-) Principio de publicidad.
- b.-) Principio de inscripción.
- c.-) Principio de especialidad.
- d.-) Principio de consentimiento.
- e.-) Principio de tracto sucesivo.
- f.-) Principio de rogación.
- g.-) Principio de prioridad.
- h.-) Principio de calificación.
- i.-) Principio de legitimación.
- j.-) Principio de fe pública registral.

III.- Actos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad.

- a.-) Anotaciones preventivas.
 - I.- Anotación preventiva a petición del notario y notas de presentación.
 - II.- Anotación preventiva por orden de un órgano judicial.
- b.-) Inscripciones.
- c.-) Cancelaciones.
- d.-) Asientos de rectificación.

IV.- La forma de inscripción.

- a.-) Sistema de inscripción en libros.
- b.-) Sistema de inscripción en el folio real.

EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

1.- ORIGENES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

Nuestro régimen adoptado del Registro Público de la Propiedad tal y como se halla establecido en México en términos generales, se introdujo básicamente en el Código Civil de 1870 que entró en vigor el 01 de marzo de 1871, para tomar la defensa de los terceros que de buena fe se atenían lógicamente a la apariencia jurídica de la situación de la propiedad inmueble.

El maestro Carral y de Teresa comenta que “el sistema registral mexicano se inspiró fundamentalmente y continuó los lineamientos generales expuestos en la Ley Hipotecaria Española de 1861, a su vez el sistema español tuvo como antecedentes directos a los sistemas alemán y australiano”.¹

Pero para lograr comprender la creación y funcionamiento del Registro Público de la Propiedad es preciso referirnos a los tres notables sistemas de inscripción, pues aunque todos ellos tienen como objeto común la necesidad de adoptar medidas de publicidad y de seguridad para aquellas enajenaciones que recaen sobre los bienes raíces, estos no han seguido un sistema semejante para asignarle a las inscripciones los mismos efectos jurídicos.

Los tres sistemas a saber según los diferentes efectos que el registro origina son:

- a.-) El sistema sustantivo que únicamente existe en Australia.
- b.-) El sistema constitutivo que existe en toda su fuerza en Alemania.
- c.-) El sistema declarativo que rige en Francia y en España.

Enseguida pasaremos a estudiar cada uno de estos tres sistemas de registro, empezando en primer lugar con el sistema sustantivo llevado a cabo en Australia.

a.-) El sistema registral australiano.

A éste sistema se le conoce con el nombre de Acta Torrens por llamarse su inspirador Sir Robert Richard Torrens quien exhibió un proyecto de ley el 17 de enero de 1858, para concederle a los títulos de propiedad una gran seguridad.

En este sistema los efectos del registro son sustantivos pues aún sin que exista el acuerdo de transferencia “la propiedad se adquiere por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, o sea, es un elemento de existencia o esencia para adquirir el dominio de los bienes inmuebles”.²

Robert Torrens pretendió que todos los títulos de propiedad procedieran directamente de la corona, por lo que únicamente se reconocía como propietario al que aparecía en el libro registral,

¹ Carral y de Teresa, Luis. “Derecho Notarial y Derecho Registral”, Decimatercera edición, Editorial Porrúa, México 1995, pág. 231.

² Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. “Derecho Registral”, Quinta edición, Editorial Porrúa, México 1995, página 68.

además dicho título inscrito y expedido por el Registro tiene como característica esencial que es inatácable por traer adherida la fe pública registral.

Como punto de partida de la propiedad se creó el sistema de inmatriculación, es decir, el acceso de la finca por vez primera al Registro, pero aunque para el propietario era voluntaria ésta, si se hubiese realizado, entonces las consiguientes operaciones jurídicas relacionadas con el inmueble quedaban sujetas al sistema registral.

Para ingresar al Registro Público primeramente se práctica una investigación minuciosa en torno a la identificación física del inmueble (ubicación y límites), además de acreditar el derecho de propiedad de quien solicita la inmatriculación a través de planos, títulos y demás documentos indispensables., dicha averiguación se llevará a cabo por juristas e ingenieros topógrafos del propio Registro.

En seguida y de acuerdo con el estudio respectivo, se notifica a los colindantes y se publican los datos descriptivos del inmueble y los derechos del titular, señalándose un plazo para que pueda comparecer cualquier interesado a manifestar sus pretensiones y sean tramitadas éstas en la vía judicial.

Finalmente si no hay oposición o la resolución judicial le es favorable al propietario, los documentos que éste haya presentado con anterioridad quedan anulados y sustituidos por el nuevo título provisto de fe pública registral, que se expedirá por duplicado con sus respectivos planos y con mención de sus gravámenes., un ejemplar se entregará al titular del derecho y el otro se depositará en el Registro Público para su encuadernación.

Para el caso de que se pretenda transmitir el dominio del bien inmueble, bastará con entregar el título para que se reemplace, o bien, para que el Registro haga el endoso correspondiente sobre el título.

b.-) El sistema registral alemán.

Este sistema tiene sus disposiciones legales en el Código Civil de 1869 y la Ordenanza Inmobiliaria., determina sobre todo “que el régimen de la propiedad inmueble es completamente distinto del régimen de la propiedad mueble, dado que los bienes raíces son parte del territorio, por esta razón las relaciones jurídicas tienen un carácter público, que obligan al Estado a intervenir en la adquisición, transmisión, gravámenes y extinción de derechos reales sobre la propiedad territorial”.³

Así mismo se caracteriza porque existe una gran coincidencia permanente entre el Catastro que proporciona información sobre la situación física de cada inmueble (ubicación, superficie, linderos) y el Registro Inmobiliario que da a conocer la situación jurídica de los mismos (propiedad, gravámenes), lo que permite tener una mayor exactitud en la continuidad de las transmisiones y en la descripción de la propiedad inmueble.

El registro dentro de este sistema tiene efectos constitutivos, es decir, el motivo que se da en la celebración del contrato no es en sí traslativa de dominio, pues prácticamente la transmisión se produce por medio de la necesaria inscripción en el Libro de Registro de la Propiedad., por lo que permanece la regla de primero en registro, primero en derecho.

³ Sánchez Medal, ob. cit., pág. 546.

Por lo tanto, se aprecia que la inscripción es un elemento esencial para la existencia misma de los actos jurídicos de creación, transmisión, modificación o extinción de derechos que de acuerdo con la ley deben ser registrados, pues mientras no se realice ésta los actos no surtirán efectos jurídicos ni entre los contratantes ni menos aún con relación a terceros.

Dicho registro se obtiene mediante un procedimiento de jurisdicción voluntaria ante los tribunales judiciales, presentándose primeramente una solicitud de inscripción la cual se estudiará para después resolver sobre la capacidad del vendedor y la validez al otorgar su consentimiento para transmitir y permitir que se afecte su derecho., sólo después de dicho dictamen se procede al registro el cual es el único y fehaciente título de propiedad.

c.-) El sistema registral francés.

Los preceptos del sistema registral francés se encuentran establecidos en las leyes de 1921 y 1955., y es una oficina administrativa la que está a cargo del Registro de la Propiedad.

El registro en este sistema tiene efectos meramente declarativos, dado que la transmisión de la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles se verifica por mero efecto del correspondiente contrato celebrado entre las partes sin necesidad de la inscripción en el Registro Público, pues únicamente es indispensable ésta para que el acto pueda producir consecuencias jurídicas frente a los terceros.

“Son terceros en el derecho francés los adquirentes del auctor (sic), cuando lo que se trate de inscribir sean derechos idénticos o por lo menos incompatibles con otros registrados. Además los terceros deben estar exentos de fraude, es decir, el que adquiere un derecho del titular registral, aún conociendo el vicio que aparece en el Registro no se considera de mala fe y sigue siendo protegido, no así el tercero coludido con el auctor, pues en este caso se considera que hay verdadero fraude”.⁴

Respecto a las inscripciones para que se lleven a cabo éstas es preciso que el registrador se asegure del derecho del transferente, así como de cerciorarse de la identidad de los contratantes y de las cosas que ha de comprender la inscripción., pero si no reúnen estos requisitos y los que al efecto hagan falta tendrá que rehusarse a registrar el documento.

Si se satisfacen los requisitos, el registrador se encargará de empastar uno de los dos ejemplares del acto que hay el deber de presentarle y lo anotará por estricto orden cronológico dentro del índice inmobiliario, en tanto el segundo ejemplar será entregado al adquirente con la referencia de haber sido registrado.

Por otra parte, la nulidad del registro puede originarse a consecuencia de la nulidad del acto que le sirvió de antecedente e inclusive perjudicar a los terceros que hayan adquirido de buena fe.

⁴ Carral y de Teresa, ob. cit., pág. 233.

2.- EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN NUESTRA LEGISLACION VIGENTE

Como anteriormente lo indicamos en México se constituyó propiamente el Registro Público de la Propiedad en el año de 1871, para inscribir la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos inmobiliarios o mobiliarios susceptibles de registro.

El sistema admitido por nuestra legislación desde el Código Civil de 1870 hasta el vigente, al igual que el sistema francés, es el que le concede a la inscripción efectos puramente declarativos, y al respecto el artículo 3008 del Código Civil vigente dispone: "La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

Y como lo mencionamos en el punto inmediato anterior los efectos declarativos son aquellos en que el registro no es un elemento indispensable para el nacimiento del acto jurídico, dado que los derechos de propiedad se transmiten por el simple consentimiento entre las partes a virtud de acuerdos extraregistrales que se desarrollan ante el notario y que se contiene en forma de testimonio de escritura.

Artículo 2014.- "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tener en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público".

Por lo tanto el acto jurídico produce todas sus consecuencias entre los otorgantes, por lo que la inscripción del instrumento público se realizará cuando el interesado o titular del derecho de propiedad lo solicite y entregue los gastos de inscripción al notario, pues sólo se presenta al Registro Público de la Propiedad con la finalidad de que sea oponible en relación con los terceros.

Artículo 3007.- "Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero".

En nuestro orden jurídico se entiende por terceros "aquellos que de manera concreta han adquirido la propiedad o un derecho real sobre el bien objeto de inscripción, es decir, que son titulares del dominio o de un gravamen que les otorga un poder jurídico determinado y efectivo sobre aquel bien".⁵

De la misma manera que el sistema francés la inscripción no convalida los títulos que hayan sido declarados nulos, sin embargo, en nuestro orden jurídico sí se protege a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, con las limitaciones que determina el propio artículo 3009 del Código Civil vigente.

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 éste artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

Si bien es cierto que en México también existe el Catastro, a distinción del sistema alemán, en nuestro sistema hay una constante falta de correspondencia entre éste y el Registro Público de la

⁵ Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo IV Bienes, Derechos Reales y Posesión, Séptima edición, Editorial Porrúa, México 1991, pág. 815.

Propiedad, porque en la oficina catastral aún cuando se puede consultar la situación física de un predio ésta se utiliza generalmente para efectos fiscales, es decir, para formular los avalúos para el pago del impuesto predial.

“La Dirección General del Catastro ha levantado planos en los que ha deslindado o tiene una descripción pormenorizada de todas las propiedades que existen en el Distrito Federal, pero esos planos catastrales sólo tienen una finalidad de carácter fiscal, ese catastro se basa en parte en el registro, no el registro en el catastro, y más que en el registro, se basa en los avisos notariales”.⁶

I.- Finalidad del Registro Público de la Propiedad.

El Registro Público de la Propiedad en nuestro orden jurídico mexicano, es una institución administrativa que está bajo la dependencia del Poder Ejecutivo (orgánicamente de la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal), que tiene como función primordial hacer constar oportunamente y facilitar de un modo público la situación jurídica de los bienes inmuebles y en ciertos casos de algunos muebles que conforme a derecho deben registrarse.

Al respecto el maestro Pérez Fernández apunta: “el Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa encargada de prestar un servicio público consistente en dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles., algunos actos jurídicos sobre bienes muebles., limitaciones y gravámenes a que ambos están sujetos, así como la existencia de personas morales: asociaciones y sociedades civiles”.⁷

La finalidad que tiene el Registro Público de la Propiedad es precisamente que a través de la publicidad se logre garantizar la seguridad jurídica en la adquisición de los derechos de propiedad, es decir, hacer más seguros los contratos y menos probable la ocultación de los gravámenes, ya que de no existir el Registro no habría certeza de la titularidad de la propiedad pues se tendría que examinar el título a través de todos sus antecedentes hasta llegar al propietario original.

Artículo 3001.- “El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen”.

“El Registro Público de la Propiedad puede llegar a convertirse en un gran centro de información y datos, que sirva tanto a las autoridades, como a los particulares, para tomar decisiones fundadas en documentos e información confiables. Por lo tanto, debe orientarse la tendencia de la calificación a conseguir el mayor número posible de inscripciones y no el de disuadir a los interesados a lograr una inscripción por actitudes despóticas, intransigentes o arbitrarias”.⁸

Por consiguiente, debido al constante tráfico o movimiento de la propiedad cualquier individuo

⁶ Lozano Noriega, Francisco. “Contratos Civiles”, Quinta edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México 1990, pág. 449.

⁷ Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral, ob. cit., pág. 61.

⁸ Zamora y Valencia, ob. cit., pág. 371.

que tenga interés de adquirir algún derecho en relación con determinado bien inmueble, le bastará confiarse por virtud de la fe pública registral de lo que aparece como verdad en las inscripciones que se encuentren asentadas en los libros o folios correspondientes.

II.- Los principios registrales.

Debido a que las disposiciones legales del Registro Público de la Propiedad son sumamente complejas, los principios registrales se hallan íntegramente ligados unos de otros con el objeto de que nos orienten y nos den las bases fundamentales para entender e interpretar dichos preceptos.

Por lo tanto, los principios registrales nos sirven de guía y sobre todo facilitan la comprensión del ordenamiento jurídico registral, y dentro de estos el maestro Colín Sánchez menciona los siguientes: "a.-) Publicidad., b.-) Inscripción., c.-) Especialidad., d.-) Consentimiento., e.-) Tracto sucesivo., f.-) Rogación., g.-) Prioridad., h.-) Calificación., e i.-) Presunción de exactitud registral en sus dos manifestaciones: legitimación y fe pública".⁹ Nos conduciremos en estos momentos a desarrollar cada uno de estos principios registrales.

a.-) Principio de publicidad.

Este es el principio registral más notable y consiste en la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que a través de éste mismo se ha de dar a conocer a la colectividad la situación jurídica que guarden los inmuebles y evitar que los actos jurídicos que se realicen sobre estos se mantengan ocultos, pues la sencilla celebración de un contrato no confiere seguridad jurídica al titular de derechos no inscritos frente a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

No hay que confundir la publicidad con lo público, ya que el Registro es precisamente Público (art. 88 Regto.) porque a través de sus empleados debe permitir a cualquier individuo que lo solicite sin necesidad de que éste demuestre un interés jurídico, la consulta directa de las inscripciones existentes en los libros y folios del Registro, así como también de todo documento que permanezca en los archivos y que se relacionen con ellas (art. 89 Regto.).

Por otra parte para que pueda llevarse a cabo la publicidad de la situación jurídica de los bienes inmuebles, dichos encargados tienen el deber de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que se incluyan en los folios, así como certificaciones de existir o no asientos referentes a las propiedades que se indiquen (arts. 3001 Cód. Civ. y 90 del Regto.).

No obstante que los encargados tienen la obligación de dar a conocer los actos que se encuentren asentados dentro del Registro Público de la Propiedad, existe en el Reglamento del propio Registro una excepción que consiste en que tienen prohibido expedir copias certificadas y certificaciones de lo que se contenga en los libros de índices, los cuales por medio del número registral organizan los folios por fincas y por muebles, proporcionándonos una mayor ventaja para la localización de dichos folios (art. 97 Regto.).

⁹ Colín Sánchez, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad", Tercera edición, Editorial Porrúa, México 1985, págs. 81 a 84.

b.-) Principio de inscripción.

Todos aquellos actos o contratos sobre derechos de propiedad o algún derecho real sobre inmuebles que han reunido las condiciones legales indispensables, deben constar en el folio real o en el libro respectivo del Registro Público de la Propiedad, para que de ese modo produzcan sus efectos jurídicos en perjuicio de terceros (art. 3007).

Como se ha explicado previamente en nuestro régimen jurídico la inscripción en el Registro Público de la Propiedad únicamente posee un efecto declarativo, porque como su nombre lo indica simplemente declara la existencia de un derecho de dominio ya que la transferencia de éste se lleva a cabo entre los contratantes y aún para beneficio de terceros, a virtud de convenios extraregistrales, pero que al inscribirse alcanzan mayor firmeza y seguridad (art. 3008).

La ley nos proporciona una enunciación de los actos susceptibles de registro, los cuales estudiaremos en puntos posteriores, de esta manera, el Registro Público nos comunica a través de que acto o contrato se ha producido la titularidad de derechos.

Asimismo cabe mencionar que al inscribirse el título de propiedad o de algún derecho real sobre bienes inmuebles, no se procede a la incorporación de éste ni aún a su transcripción íntegra sino sólo a base de anotar un extracto del propio título (art. 3061).

c.-) Principio de especialidad.

Este principio tiene como finalidad la exigencia de que en toda inscripción de propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles objeto de inscripción, se determinen con precisión las características de la finca., la naturaleza del derecho que nos conceda percibir los efectos jurídicos del contrato celebrado, así como los datos del titular que pueda ejercer dichos derechos sobre aquella, etc.

El artículo 3061 del Código Civil vigente es el que ordena lo que debe enunciar y comprender la inscripción: "Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

- I.- La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse., su medida superficial, nombre y número si constare en el título., así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevenga el reglamento.,
- II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate.,
- III.- El valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título.,
- IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada., la época en que podrá exigirse su cumplimiento., el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de monto indeterminado., y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deban correr.,
- V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción.,
- VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico., y
- VII.- La fecha del título, número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado".

“Todas estas exigencias se explican y justifican principalmente por la falta de concordancia entre el Catastro y el Registro, por lo que para tratar de remediar a la larga este inconveniente se establece que en la carátula del folio se anote el número de la cuenta catastral”.¹⁰

De acuerdo con este principio cuando una finca es subdividida o fraccionada, o se formalice el régimen de propiedad en condominio, se tiene que designar un folio para cada uno de los apartamentos resultantes en el que se especifiquen sus características.

d.-) Principio de consentimiento.

Este principio se caracteriza por la necesidad de que el titular, que es quien aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad, manifieste su voluntad en cuanto a cualquier modificación de los derechos asentados a su favor, debiendo además constar dicho consentimiento en escritura pública (art. 3031), por lo que el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él.

Artículo 3030.- “Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad”.

Como no solamente del consentimiento del titular puede practicarse la inscripción, el artículo 3037 del Código Civil vigente se ocupa de la voluntad a través de los representantes legales o voluntarios.

Artículo 3037.- “Los padres como administradores de los bienes de sus hijos, los tutores de menores o incapacitados y cualesquiera otros administradores, aunque habilitados para recibir pagos y dar recibos, sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial”.

Este principio se emplea básicamente en los países que conservan el sistema constitutivo, como en el Derecho Alemán, en donde la transmisión de dominio se da por medio de la inscripción en el Registro Público requiriéndose la conformidad expresa del titular registral.

Pero en nuestro orden jurídico (sistema declarativo) la voluntad del titular registral para llevar a cabo el cambio de los asientos registrales, se deriva de la relación contractual como un elemento de existencia en los actos jurídicos los cuales pueden originar como efecto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos, que vienen hacer la causa de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

e.-) Principio de tracto sucesivo.

Las inscripciones de propiedad sobre inmuebles exige se realicen a través de un perfecto orden

¹⁰ Sánchez Medal, ob. cit., pág. 564.

sucesivo entre adquisiciones y transmisiones, es decir, existe una cadena necesaria de inscripciones lo cual es esencial a fin de que no se interrumpa la continuidad del archivo registral de la finca.

De esta manera para que exista la posibilidad de procederse a un registro tiene que constar previamente un asiento válido que debe referirse al titular anterior, es decir, una inscripción que le sirva de antecedente y que vaya a modificar el documento registrado para conferir derechos a la persona que haya celebrado el nuevo contrato.

Este principio del tracto sucesivo o continuo se desarrolla en el folio reservado a cada inmueble, reuniendo en él todas las anotaciones registrales relativas a éste, las cuales concuerdan unas con otras, con la única excepción de que se trate de una inmatriculación, es decir, de la incorporación de un bien inmueble por vez primera al Registro Público de la Propiedad, dado que estos no tienen antecedente registral que deba cancelarse (art. 49 Regto.).

Artículo 3019.- “Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación”.

f.-) Principio de rogación.

El registrador no tiene facultades para iniciar en forma oficiosa el procedimiento de inscripción o anotación de un determinado título o acto en los folios del Registro Público de la Propiedad, aunque conozca el acto que válidamente haya de generar un cambio en los asientos del registro, sino que su actuación debe solicitarse a instancia de parte que demuestre un interés legal o a petición de la autoridad competente.

Artículo 3018.- “La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público pueden pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar, o por el notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

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

Para presentar la solicitud de inscripción en la actualidad se requiere particularmente el empleo de formatos especiales, para que una vez que el documento es recibido por el registrador, éste cumpla con su obligación de anotar el título en el folio diario de entrada y trámite (arts. 18 y 32 Regto.), si lo solicitado procede se llevará a cabo el registro.

g.-) Principio de prioridad.

Con la solicitud de inscripción entregada a la oficialía de partes del Registro Público de la Propiedad comienza el procedimiento registral., a partir de ese instante entra en función el principio de prioridad el cual tiene su base en la frase clásica: “El que es primero en registro, es primero en derecho” (art. 2266).

Debemos mencionar que la fecha de presentación del documento que reúne los requisitos legales

es la que va a determinar su prioridad, es decir, “el acto registral que primeramente ingresa al Registro, se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que siendo incompatible o perjudicial, no hubiese ingresado aún al Registro, aunque fuese de fecha anterior”.¹¹

Artículo 3015.- “La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente”.

Por lo tanto sólo puede admitirse este principio ante la posibilidad que se da, de que dos derechos al mismo tiempo ocupen un mismo sitio y prelación, es decir, trata de evitar la coexistencia de títulos contradictorios como la doble venta de una misma cosa, o que se altere el rango de los derechos como en el caso de dos hipotecas sobre un mismo inmueble.

Por otra parte se dispone que a cada formato de solicitud de trámite, que forzosamente debe acompañar a todo documento para su inscripción en el Registro, se le asigne un número de entrada con motivo de asegurar la preferencia de los documentos exhibidos (art. 20 Regto.).

Así mismo dentro de las veinticuatro horas siguientes a la entrega del documento registrable, debe efectuarse una nota de presentación en la columna marginal izquierda de la respectiva parte del folio en la que más adelante deba asentarse la inscripción principal (art. 40 Regto.).

Sin embargo cabe la posibilidad de que antes de la presentación del título a registrar, pueda lograrse una prioridad a través de los avisos preventivos (art. 3016), y para el caso que durante la vigencia de estos se introduzca otro título contradictorio para su inscripción, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece:

Artículo 35.- “Las anotaciones de los avisos a que se refiere el artículo 3016 del Código Civil se practicarán de inmediato en la parte que corresponda al folio de la finca afectada.

Si durante la vigencia de los avisos preventivos, y en relación con la misma finca o derechos, se presentara otro documento contradictorio para su registro o anotación, éste será objeto de una anotación preventiva, a fin de que adquiriera la prelación que corresponda, en caso de que se opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior, en caso contrario las anotaciones preventivas de dichos documentos quedarán sin efecto”.

h.-) Principio de calificación.

Este principio denominado también de legalidad, consiste en que cada uno de los títulos al incorporarse en el Registro Público de la Propiedad es indispensable que sean examinados bajo la responsabilidad del registrador, como autoridad investida de fe pública registral, para que constate no sólo si es de los documentos idóneos de inscribirse sino también para impedir que sean objeto de registro los contratos que no satisfagan los requisitos que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.

¹¹ Aguilar Carbajal, ob. cit., pág. 297.

Artículo 14 Regto.- “Son atribuciones de los registradores:

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

La calificación registral debe efectuarse en un término de cinco días hábiles en el que además de verificar si es un título inscribible, debe calcularse el monto de los derechos correspondientes que se tienen que pagar para su anotación, y proceder en caso afirmativo a llevar a cabo el registro solicitado, o en caso contrario, a suspenderlo temporalmente si existen omisiones o faltas subsanables o denegarlo si son causas insubsanables (arts. 36 y 37 Regto.).

Artículo 3021.- “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de una inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I.- Cuando el título presentado no sea de los que deban inscribirse o anotarse.,

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

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

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

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

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

VII.- Cuando falte algún otro requisito que deba llevar el documento de acuerdo con el código u otras leyes aplicables”.

Los acuerdos de suspensión o denegación que se pronuncien en el desempeño de esta actividad calificadoras se remitirán al área jurídica junto con los documentos (art. 36 Regto.) y se notificará a la parte interesada, a fin de que ésta disponga de diez días hábiles contadas desde el día siguiente al de su publicación (art. 102 Regto.) en la sección de la Gaceta destinada al boletín registral (art. 98 Regto.), para que corrija las irregularidades manifestadas o interponga un recurso ante el director del Registro Público (arts. 3022 Cod. Civ. y 114 Regto.).

“La facultad de calificación del registrador debe ejercitarse en forma sensata y equilibrada y procurar, si existe algún error o falta, que éstos se corrijan en forma económica y ágil, ya que por regla general, siempre causará un daño mayor la denegación de una inscripción, que un registro imperfecto, si se toma en consideración, además, que tal inscripción no convalida los actos nulos o irregulares”.¹²

i.-) Principio de legitimación.

Este es el principio que nos confiere una certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión., el maestro Gómez Lara define a la legitimación como “la autorización conferida por la ley, y tal autorización implica el facultamiento para desarrollar determinada actividad o conducta”.¹³

¹² Zamora y Valencia, ob. cit., pág. 371.

¹³ Gómez Lara, Cipriano. “Teoría General del Proceso”, Novena edición, Editorial Harla, México 1996, pág. 196.

La legitimación registral se origina con el asiento o anotación en el Registro Público, de tal manera que entre tanto no se demuestre la imprecisión de lo inscrito frente a la realidad jurídica, predomina lo que se halla asentado.

La legitimación tiende a proteger a la persona que ante el Registro Público aparezca como titular de un derecho de dominio o un derecho real inmobiliario inscrito a su favor, pues éste será quien pueda transmitirlo o gravarlo., dicho derecho consta en la forma anotada en el asiento registral, por lo que alcanza una presunción de validez y exactitud dado que el contenido de la inscripción debe coincidir en lo primordial con el contenido del contrato que se presentó para su registro.

Sin embargo surge la posibilidad de que los actos inscritos en el Registro Público a pesar de su falta de concordancia con la realidad jurídica, acepta los efectos de las operaciones celebradas con el que aparecía como titular registral, pues sea o no el auténtico propietario de un determinado derecho, al transmitir dicho derecho es considerado como legítimo si es en favor de tercero de buena fe adquirente a título oneroso y que lo haya inscrito en el propio Registro Público (art. 3009).

Por lo tanto en este caso la legitimación proviene de la presunción de titularidad que establece la ley en favor del titular aparente, de lo que resulta se garantice la seguridad jurídica del tercero, no obstante se anule o resuelva el acto o contrato que sirvió de antecedente para ésta nueva inscripción.

j.-) Principio de fe pública registral.

La fe pública registral se dirige a solucionar el desacuerdo que existe entre la verdad real y los antecedentes comprendidos en el Registro Público, pues lo único que tenemos que reconocer y aceptar como verdad son los datos que se encuentran asentados en éste mismo, así como al titular inscrito sobre algún derecho real o de dominio que pueda disponer de éstos de manera legítima.

Artículo 3010.- "El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito".

Entre tanto la buena fe por parte del tercero se basa en la ignorancia de éste sobre la falta de correspondencia que hay entre la situación registral y la titularidad auténtica de un derecho, pues no puede argumentar poseer buena fe quien tiene conocimiento de los contratos que tienen que ser motivo de inscripción y trata intencionalmente de valerse de la ausencia de tal registro.

Y para el caso de que una persona a título oneroso inscriba el derecho que haya adquirido proveniente del que figura ante el Registro Público como propietario, aún cuando con posterioridad se declare nulo el derecho de aquél, el tercero de buena fe es protegido pues se considera que éste se atuvo y confió en los datos registrales.

Por lo tanto, "el efecto de la fe pública es que el registro inexacto valga como exacto frente al tercero a proteger",¹⁴ es decir, garantiza la efectividad de las disposiciones sobre un derecho inscrito, dado que la buena fe del tercero se presume siempre mientras no se acredite que conocía la inexactitud

¹⁴ Rojina Villegas, Bienes, ob. cit., pág. 832.

del Registro.

III.- Actos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad.

Antes de dar paso a exponer los actos que se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, es indispensable referirnos a las anotaciones previas que se exigen durante la tramitación de una inscripción definitiva, para que de esta manera podamos entender algunos principios registrales y a la vez el procedimiento a seguir en el registro de los actos jurídicos.

Los registros de los cuales se toma nota por escrito en los libros o folios respectivos pueden ser de diversa clase, de esta manera el artículo 39 del Reglamento del Registro Público dispone: "En los folios se practicarán los siguientes asientos:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| I.- Notas de presentación., | III.- Inscripciones., y |
| II.- Anotaciones preventivas., | IV.- Cancelaciones". |

Aunque de modo incomprensible se olvida citarlos en la enumeración de los asientos registrales, existen también los asientos de rectificación.

a.-) Anotaciones preventivas.

Las anotaciones preventivas es el acto procedimental por medio del cual se apunta en forma provisional una circunstancia que afecta jurídicamente o grava la propiedad o el derecho que protege una inscripción principal.

La finalidad de las anotaciones preventivas regularmente es anunciar y advertir a terceras personas que está en proceso de realizarse una posterior inscripción principal., las anotaciones a través del registrador se asentarán marginalmente en los libros, y en el sistema de organización donde se emplea el folio real se practicarán en la parte o sección destinada a las anotaciones preventivas.

El efecto principal que produce esta clase de anotaciones, para el caso de que surja un conflicto con algún titular que haya adquirido un derecho sobre un bien inmueble y que sea posterior a la fecha de dicha anotación, es en términos generales, conservar un derecho de preferencia registral en favor de quien solicitó la anotación mientras se ejecuta la inscripción definitiva (art. 3044).

Las anotaciones preventivas se llevarán a cabo a petición del notario, por orden de un órgano judicial o de oficio en caso de que haya sido denegada una inscripción. Ahora nos dispondremos a estudiar cada una de éstas.

I.- Anotación preventiva a petición del notario y notas de presentación.

La anotación preventiva más significativa es la que asienta el registrador cuando el notario al tiempo de solicitar un certificado de libertad de gravámenes al Registro Público, el cual surte efectos de aviso preventivo en relación al contrato que se intenta celebrar, está de igual manera informándole que se va a otorgar ante él una escritura traslativa de dominio o de constitución de derechos reales sobre

algún bien inmueble (art. 3016).

El notario al presentar la solicitud de existencia de gravámenes ante el Registro Público tendrá que citar: 1.- El nombre de los contratantes.

2.- El tipo de operación a desarrollar.

4.- El correspondiente antecedente registral del bien inmueble.

3.- La propiedad de que se trate.

A partir de la fecha de presentación de dicha solicitud, el registrador sin cobro de derecho alguno asentará la nota de presentación la cual tiene una vigencia por un período de treinta días.

Por su parte el artículo 3060 del Código Civil vigente establece: "Los asientos y notas de presentación expresarán: I.- La fecha y número de entrada.,

II.- La naturaleza del documento y el funcionario que lo haya autorizado.,

III.- La naturaleza del acto o negocio de que se trate.,

IV.- Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuantía, si constare., y

V.- Los nombres y apellidos de los interesados".

Un segundo aviso preventivo se hará llegar al Registro Público por parte del notario dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a la firma de la escritura, cuya vigencia será de noventa días naturales contados desde la fecha de su presentación., pero además de comprender los requisitos a que nos referimos en el primer aviso, deberá proporcionarse la fecha de la escritura y la de su firma.

De igual manera sin que se causen derechos el registrador hará constar dentro de un lapso no superior a las veinticuatro horas la segunda nota de presentación (art. 40 Regto.), y para el caso de que éste segundo aviso no sólo ingrese al Registro Público durante la vigencia del primero (30 días), sino que además dentro de la vigencia del segundo (90 días) se exhiba ante el mismo Registro el testimonio de la escritura para su inscripción, originará sus efectos en perjuicio de terceros en forma retroactiva a partir de la fecha de presentación del primer aviso.

"Para evitar que el primer aviso preventivo se utilice como instrumento de defraudación en perjuicio de terceros registrales y aún de acreedores, la vigencia de treinta días naturales de tal aviso no produce el cierre del registro, porque si en ese plazo se presenta para inscripción otro documento contradictorio, éste es objeto de una anotación preventiva en el margen izquierdo de la respectiva parte del folio correspondiente para que éste último documento obtenga su prelación desde la fecha de su presentación".¹⁵

Por otro lado debemos señalar que el aviso preventivo con los requisitos y efectos antes precisados, también es posible en relación con documentos privados inscribibles, cuyo aviso puede enviarlo el notario o el juez competente que se haya asegurado de la legitimidad de las firmas y del consentimiento de los interesados., dicho aviso tendrá una vigencia de noventa días naturales.

II.- Anotación preventiva por orden de un órgano judicial.

Siempre que acontezcan juicios en los que se encuentren intereses opuestos sobre la propiedad o

¹⁵ Sánchez Medal, oo. c págs. 572 y 573.

posesión de un bien inmueble, o bien, situaciones que procedan del ejercicio de acciones que tenga un acreedor en contra de las facultades de disposición del deudor titular de un derecho inmobiliario, puede pedirse al juez que gire orden al registrador para que asiente la anotación preventiva de la posición litigiosa en que se haya la propiedad (art. 41 Regto.).

Esta anotación al igual que las notariales, produce efectos registrales frente a terceros y un derecho de prelación ante otros derechos reales posteriores a ésta.

De acuerdo con el artículo 3043 del Código Civil vigente: "Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

- I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos.,
- II.- El mandamiento y el acta de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.,
- III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos.,
- IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales.,
- V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador., (en éste caso se consignarán las causas que la originaron art. 43 Regto.),
- VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2852.,
- VII.- El decreto de expropiación y declaración de limitación de dominio, de bienes inmuebles.,
- VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público., y
- IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con éste código u otras leyes".

"En la práctica es el interesado quien, tratándose de resoluciones judiciales, presenta directamente al registro, el documento que las contiene, a efecto de cumplir con lo ordenado, de tal manera que, una vez cumplimentado el mandato respectivo, u objetado con fundamento legal, es el propio interesado quien recoge el documento y dispone de él a su arbitrio.

Esto es una irregularidad pues si la resolución u orden judicial está dirigida al titular de la función registral, debe ser éste, quien conteste directamente al requirente, informándole sobre el resultado del caso, pues el particular, no es el conducto debido para esos oficios., independientemente de esto, la institución registral no tiene la seguridad de que lo actuado, llegue a conocimiento de quien lo ordenó, si la comunicación respectiva es girada en forma extraoficial".¹⁶

Sin embargo la anotación preventiva no le impide al titular registral de un bien inmueble afectado con dicha anotación, poderlo vender o gravar en beneficio de un tercero, porque por medio de tal anotación preventiva el posible adquirente de la propiedad se dará por informado de que ésta permanece en una situación contenciosa, con lo cual queda advertido de que toma a su cargo las consecuencias que se deriven del juicio, y que en su caso podrán perjudicarlo.

Artículo 3045.- "Salvo los casos en que la anotación cierre el registro, los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán enajenarse o gravarse, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor

¹⁶ Colín Sánchez, ob. cit., pág. 105.

se haya hecho la anotación”.

Pero como lo señala el artículo inmediato anterior, por excepción la anotación preventiva puede motivar el cierre del registro, es decir, la inadmisibile practica de recientes anotaciones con respecto a un derecho inscrito, a no ser que se trate de la cancelación de la propia anotación preventiva., por lo que únicamente se origina el cierre en los casos determinados en las fracciones IV y VIII del transcrito artículo 3043 del Código Civil vigente.

Artículo 3044.- “En los casos de las fracciones IV y VIII del artículo 3043 podrá producirse el cierre del registro en los términos de la resolución correspondiente”.

b.-) Inscripciones.

La inscripción es el procedimiento a través del cual el registrador al calificar los documentos que se le presentan, es decir, examinando que reúnan los requisitos de contenido y forma indicados por la ley (art. 3061), incorpora en el libro o folio real correspondiente el acto jurídico que exista comprendido dentro del título a inscribir.

“En virtud de las inscripciones definitivas ya se tiene en forma firme adquirido el derecho de propiedad o el derecho real de que se trate, surtiendo sus efectos desde el día y hora en que se presente el título al Registro, pero si ha sido anotado preventivamente, sus efectos se retrotraen desde la fecha en que la anotación los estaba produciendo”.¹⁷

Cuando las inscripciones ha practicar sean de dominio o de posesión se colocarán en la primera parte del folio real de inmuebles, pero tratándose de inscripciones de gravámenes, hipotecas, derechos reales y demás limitaciones de dominio están destinadas a ocupar la segunda parte del mismo folio (arts. 60 a 62 Regto.).

De acuerdo con nuestro sistema de registro el artículo 3005 del Código Civil vigente dispone: “Sólo se registrarán:

- I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.,
- II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.,
- III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo”.

Así también es de mencionarse que los títulos y actos inscribibles en el registro de inmuebles por mandato expreso del artículo 3042 del Código Civil vigente son los siguientes:

- I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.,
- II.- La constitución del patrimonio familiar.,
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años., y

¹⁷ Rojina Villegas, Bienes, ob. cit., pág. 840.

IV.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados”.

Al ser el interés principal del Registro Público de la Propiedad la de conceder información acerca de la situación jurídica que guarden los bienes inmuebles, a base de las inscripciones se hace constar fehacientemente la legitimidad del acto celebrado, por lo cual es indiscutible que la primera inscripción es el antecedente fundamental de la propiedad, pues de ésta se desprenderán las ulteriores inscripciones de acuerdo con las operaciones de que sea objeto el derecho registrado.

Y aunque nuestro tema principal son las operaciones sobre bienes inmuebles, debemos decir que por lo que respecta a los bienes muebles sólo son inscribibles los que sean identificables de manera indubitable, y únicamente pueden registrarse conforme al artículo 3069 del Código Civil vigente los derechos que se generen para su titular en los siguientes actos:

1.- La condición resolutoria pactada en forma expresa en los contratos de compraventa en abonos (art. 2310 frac. II).

2.- La cláusula de reserva de dominio que se acuerde en un contrato de compraventa (art. 2312)

3.- La constitución del derecho real de prenda en relación a un bien que no se entregue al acreedor prendario, sino que se convenga que quede en poder de un tercero o lo conserve el propio deudor prendario (art. 2859).

c.-) Cancelaciones.

Las cancelaciones son los asientos que provocan la extinción parcial o total de los actos inscritos o de cualquier otra anotación, dejando manifiestamente que quedó sin efecto el registro anterior., dichos asientos de cancelación se practican por mandato de la autoridad judicial competente o por voluntad del que aparece como titular de los derechos inscritos (art. 3030), teniendo en éste último caso que figurar en escritura pública (art. 3031).

Al respecto el artículo 3036 del Código Civil vigente expresa: “Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere”.

Por lo que se refiere a las inscripciones únicamente se agotan éstas por su cancelación o porque su titular haga la transferencia de la propiedad o derecho real y se registre a favor de un tercero, en virtud de no ser posible que un mismo bien o derecho real esté a su vez inscrito a favor de diversos individuos que no sean copartícipes (art. 3028).

En cuanto a las anotaciones preventivas éstas pueden extinguirse a través de su cancelación, porque lleguen a caducar o por su transformación en inscripción a la que tienda por su misma finalidad (arts. 3029 Cód. Civ. y 84 Regto.), en tanto que las notas de presentación se cancelarán a través de una anotación que indique sus motivos (art. 87 Regto.).

Las cancelaciones se efectuarán según corresponda en aquella de las tres partes centrales del folio real, y tendrán que contener los requisitos que determina el artículo 3063 del Código Civil vigente: “Los asientos de cancelación de una inscripción o anotación preventiva, expresarán:

I.- La clase de documento en virtud del cual se practique la cancelación, su fecha y número si lo tuviere y el funcionario que lo autorice.,

II.- La causa por la que se hace la cancelación (art. 81 Regto.),,

III.- El nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.,

IV.- La expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento de que se trate., y

V.- Cuando se trate de cancelación parcial, la parte que se segregue o que haya desaparecido del inmueble, o la que reduzca el derecho y la que subsista”.

Como lo mencionamos al principio de este punto las cancelaciones dependiendo de que lleguen a extinguirse por completo o de que sólo reduzcan el bien o el derecho del asiento, serán totales o parciales (art. 3032), y al respecto los artículos 3033 y 3034 del Código Civil vigente establecen:

Artículo 3033.- “Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

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

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

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

IV.- Cuando se declare la nulidad del asiento.,

V.- Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 2325., y

VI.- Cuando tratándose de cédula hipotecaria o de embargo hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente”.

Artículo 3034.- “Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

I.- Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva., y

II.- Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado”.

d.-) Asientos de rectificación.

Es indispensable realizar un asiento de rectificación cuando exista una disconformidad entre los datos del título y los de la inscripción, bien sea por un error material o por un error de concepto (art. 3023), pues por motivos de seguridad no puede llevarse a cabo la corrección a base de borraduras, testaciones, alteraciones o por otro medio semejante (art. 48 Regto.).

Se incurre en error material cuando al transcribir el título a registrar se apunten unas palabras por otras, se olvide citar alguna situación o sean inexactos los nombres propios o las cifras, pero sin que venga a alterar al contenido o sentido de la inscripción (art. 3024)., en tanto, hay error de concepto, cuando el registrador al calificar el contrato o acto consignado en el título a inscribir se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, con lo cual se afecta el fondo del título o acto inscrito cambiando el contenido o sentido de éste (art. 3025).

Para apuntar estos asientos de rectificación también hay que seguir el principio del consentimiento, ya que es indispensable la voluntad de todos los interesados cuando se trate de enmendar errores de concepto, y a falta de la conformidad unánime de aquellos sólo podrá ejecutarse mediante la resolución de la autoridad judicial (art. 3026)., y así mismo tendrá que exhibirse el título registrado si éste fuere correcto (art. 75 Regto.).

Por lo que se refiere a los errores materiales se rectificarán con el simple cotejo de los documentos respectivos (art. 74 Regto.), o se corregirán de oficio cuando un asiento se efectúe en la

parte o sección diferente de la que le corresponda en el folio respectivo, por lo que se cancelara el asiento erróneo y se desplazará al sitio que debe ocupar (art. 76 Regto.).

IV.- La forma de inscripción.

Para el manejo registral de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones, es necesario que todas éstas se incorporen en los libros o folios correspondientes, y de acuerdo con el artículo 17 del Reglamento del Registro Público: "Los asientos que se originen por las solicitudes y documentos se practicarán en los siguientes folios:

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| I.- Folio Real de Inmuebles., | III.- Folio de Personas Morales., y |
| II.- Folio Real de Muebles., | IV.- Folio Auxiliar". |

Pero antes de conducirnos a estudiar la fracción primera del anterior artículo transcrito, por ser la única que nos interesa para nuestros fines, haremos una breve referencia a la manera en que operaba el sistema de inscripción en libros.

a.-) Sistema de inscripción en libros.

Hasta antes de la reforma legal que vino a crear el folio real, los libros en los cuales se apuntaban los diversos títulos y actos inscribibles reunían en cuanto al formato las características que marcaba su artículo 13 del Reglamento que establecía: "Cada libro tendrá cincuenta centímetros de largo por treinta y dos de ancho., cada página un espacio marginal de quince centímetros de ancho., al centro, un espacio de quince centímetros y al margen derecho un espacio de dos centímetros. Los libros deberán estar empastados, forrados de tela y protegidos por esquinas metálicas".

En relación al modo de funcionar de los registros, el margen izquierdo de cada libro se utilizaba solamente para las anotaciones preventivas, y la extensión central se encargaba de las inscripciones de dominio y derechos reales sobre algún inmueble. Así mismo cada libro mostraría en la portada la sección a que perteneciera, serie en su caso, número de tomo y de volumen., además las inscripciones seguirán la numeración por estricto orden sucesivo.

"Es práctica corriente en las oficinas registradoras, que en cada nuevo volumen puesto en uso, se inicien las inscripciones con el número uno y no con el número que correspondería tomando en cuenta aquel con el que se cerró el volumen inmediato anterior".¹⁸

Cuando estuvo vigente este sistema los libros fueron divididos en siete secciones atendiendo a la necesidad de situar los actos inscribibles conforme a su naturaleza, logrando con ello la siguiente distribución:

La sección primera se ocupaba para la inscripción de documentos por los cuales se adquiría, transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión sobre inmuebles., se encontraba agrupada en tres series de libros, cada uno bajo la responsabilidad de un diferente registrador.

¹⁸ Colín Sánchez, ob. cit., pág. 115.

La serie "A" se emplearía para el registro de los testimonios de escrituras públicas., los de la serie "B" se dedicaba a las inscripciones de los títulos privados., y los de la serie "C" para asentar las resoluciones judiciales y administrativas.

La sección segunda se destinaba para las inscripciones de los títulos por los que se gravara el dominio de los bienes inmuebles.

La sección tercera comprendía el registro de todos los documentos referentes a bienes muebles.

La sección cuarta le encomendaron la inscripción de los documentos relacionados con personas morales, es decir, la constitución de asociaciones y sociedades civiles, así como las fundaciones de asistencia privada.

La sección quinta tenía la obligación de custodiar los índices, y la función de efectuar las búsquedas y proporcionar los informes indispensables para la expedición de certificados de gravámenes.

La sección sexta se encargaba de la ratificación de firmas de los documentos privados.

Por último, la sección séptima tomaba a su cargo todas las actividades concernientes a la Oficialía de Partes.

A su vez dentro del sistema a base de libros, los registros se llevaban a cabo por el procedimiento de transcripción, inscripción e incorporación.

"En el de transcripción se reproduce literalmente el título., en el de inscripción se extracta la parte fundamental del acto jurídico., en el de incorporación, en el libro se hace una pequeña anotación y se abre un apéndice en el que se encuadernan copias certificadas de los títulos anotados. De esta forma la inscripción consta por un lado en el libro en donde se anotan los títulos y por el otro la copia del título".¹⁹

Si bien es cierto que en este sistema para enterarse de la situación jurídica de un bien inmueble había que trasladarse a varios libros, también es indudable que era complicado la desaparición de estos, y más difícil aún la alteración o el reemplazo de un determinado asiento registral por constar éste siempre después y antes de otros registros referentes a distintos inmuebles, y los cuales se asentaban además en hojas perfectamente foliadas.

b.-) Sistema de inscripción en el folio real.

De acuerdo con las reformas que sufrió el Código Civil en los artículos relativos al Registro Público de la Propiedad elaboradas el 03 de enero de 1979 y con la publicación de su Reglamento el 06 de mayo de 1980, cambia la organización del Registro Público y se reemplaza el habitual sistema de libros seriados y numerados, por un nuevo sistema de registro a base de folios dispersos u hojas desprendidas.

¹⁹ Pérez Fernández del Castillo, Derecho Registral, ob. cit., pág. 70.

Artículo 3059.- “El reglamento establecerá el sistema conforme al cual deberán llevarse los folios del Registro Público y practicarse los asientos”.

Nada de especial en el fondo sugiere el actual sistema de registro que continua sujeto a los mismos principios generales de antes, pero ahora el registro de actos jurídicos sobre inmuebles se efectúa asignándole un folio específico a cada propiedad (art. 54 Regto.), el cual consiste en una cartulina dividida por dos dobleces y de un color diferente e insustituible para cada una de las tres partes.

Inicialmente el folio real deberá contar con una carátula en la que conste la fecha, sello y firma del servidor público que conceda su autorización para hacer uso de los asientos relativos a la finca., en el área superior derecha un renglón en el que se imprimirá el número progresivo que le pertenezca a dicho folio (art. 22 Regto.), mientras que en la parte izquierda se indicará el número de cuenta catastral si lo hubiere., los antecedentes registrales como se hallen en el libro respectivo., y por último, los datos de identificación del inmueble (denominación, ubicación, superficie, linderos, rumbos y colindancias) (art. 23 Regto.).

Tres clases de asientos respectivamente se registran en el folio real de un inmueble., en su primera parte el cual es de color amarillo, se emplea para las inscripciones de propiedad., además dentro de ésta se incluyen diversas columnas en las que se tomará razón: del número de entrada del documento, fecha de su presentación, clave de la operación y rubrica del registrador responsable (art. 21 Regto.).

En el espacio central que es la superficie más amplia del folio, se llevará a cabo la descripción del acto o contrato de que se trate, mencionando todos aquellos datos que establece el artículo 3061 del Código Civil vigente, además de cumplir con las disposiciones del propio Reglamento (art. 63)., en tanto que en su columna lateral derecha deberá aparecer forzosamente la firma del registrador (art. 52 Regto.) bajo cuya responsabilidad se realice la inscripción.

Artículo 24 Regto.- “La primera parte del folio o de inscripciones, se dividirá en dos columnas, la de la izquierda del ancho necesario para contener los datos de los asientos de presentación y la de la derecha de mayor proporción servirá para las inscripciones que conforme al Código Civil deban practicarse. Cada una de las cuales será firmada por el registrador”.

La segunda parte del folio es de color rosa, su extensión central se ocupa de las inscripciones referentes a gravámenes impuestos sobre determinada propiedad, y limitaciones de dominio a que esté sometida la misma. Las columnas en que se subdivide son precisamente idénticas a las de la primera parte.

Artículo 25 Regto.- “La segunda parte del folio de gravámenes y limitaciones, se dividirá en la misma forma que la anterior y servirá para las inscripciones de garantías reales, así como las relativas a las limitaciones de propiedad. El registrador autorizará con su firma cada asiento”.

Por último la tercera parte del folio es de color verde, y se encarga de todos aquellos asientos que por orden de la ley únicamente tienen carácter de anotación preventiva, considerando que las columnas en que se subdivide responden a las mismas exigencias que las anteriores.

Artículo 26 Regto.- “La tercera parte del folio con formato igual al de las anteriores, se destinará a

anotaciones preventivas, las cuales serán igualmente autorizadas por el registrador”.

Por lo tanto, el establecimiento del folio real se dirige principalmente a que se otorgue una información rápida y completa de la situación jurídica de un inmueble, y evitar que los antecedentes registrales de éste se separen en una serie ilimitada de libros, de tal manera, que en un solo documento se puede apreciar quien es el titular de la propiedad, los gravámenes y las anotaciones preventivas que recaigan sobre ésta.

Sin embargo el reciente sistema registral disminuye la seguridad jurídica que por principio tiene que ofrecer el Registro Público de la Propiedad, pues al convertir los folios en sólo hojas o cartones que pueden unirse o desprenderse facilitarían su desaparición, o en su caso, el intercambiar un folio por otro que contenga diferentes asientos registrales según convenga.

Pero es más amplia la probabilidad de que se pierdan o se alteren, si se toma en cuenta que cuando estos sean insuficientes para incluir todos los asientos registrales de un cierto bien inmueble “podrán agregarse hojas de tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja continúa” (art. 27 Regto.).

CAPITULO IV PROPUESTA DE REFORMA Y CONSECUENCIAS.

1.- ANALISIS DE LOS ARTICULOS 2317 Y 3005 DEL CODIGO CIVIL.

A.-) El artículo 2317 del Código Civil.

B.-) El artículo 3005 del Código Civil.

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.

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

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley.

2.- LA PRELACION DE REGISTROS.

3.- ANALISIS DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MATERIA CONTRACTUAL.

4.- NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO ESPECIAL DE CONTRATOS PRIVADOS.

5.- TEXTO DE LA REFORMA SUGERIDA A LOS ARTICULOS 2317 Y 3005 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

PROPUESTA DE REFORMA Y CONSECUENCIAS.

1.- ANALISIS DE LOS ARTICULOS 2317 Y 3005 DEL CODIGO CIVIL.

Tal y como se explicó en su oportunidad tratándose del contrato de compraventa que tenga por objeto bienes inmuebles será invariablemente un contrato formal, es decir, se requiere para su validez que la expresión del consentimiento de ambas partes conste por escrito, ya sea en documento público ante notario o bien en documento privado, pues esto dependerá del precio en que se encuentre valuada la propiedad.

Debido a que los artículos a que nos referiremos al iniciar este punto del presente capítulo son muy amplios en sus disposiciones, estudiaremos en un primer apartado al artículo 2317, y al concluir su análisis nos dirigiremos a exponer el segundo ordenamiento, el 3005 de nuestro Código Civil.

A.-) El artículo 2317 del Código Civil.

El artículo 2317 del Código Civil nos indica cuál es la cantidad que debe tomarse en consideración respecto al contrato de compraventa sobre bienes inmuebles, y así tener conocimiento de cuándo la voluntad de las partes contratantes debe asentarse en documento privado o bien en escritura pública al adquirir una propiedad.

Pero antes de conducirnos a mostrar lo que actualmente ordena dicho artículo, es necesario observar que establecían las leyes precedentes respecto a éste mismo.

Comenzaremos mencionando que el Código de 1884 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de marzo del mismo año, el cual entró en vigor el primero de junio también del mismo año, en el Capítulo X "De la forma del contrato de compraventa" en sus artículos 2921 y 2924 disponía: "La venta de un inmueble cuyo valor no exceda de quinientos pesos, se hará en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos". "Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, la venta se reducirá a escritura pública".

Por su parte el Código de 1928 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo del mismo año, y el cual entró en vigor a partir del primero de octubre de 1932 según el artículo primero transitorio del decreto publicado también en el Diario Oficial el 1o de septiembre de 1932, modifica la cantidad que debe tomarse en cuenta para celebrar dichos contratos, además de no señalar que los testigos sean conocidos por los contratantes dentro de las operaciones celebradas en documento privado.

De esta manera los artículos 2286 y 2289 del mismo ordenamiento Civil de 1928 (que más adelante pasarán a ser respectivamente los artículos 2317 y 2320) establecían: "La venta de un inmueble que tenga un valor hasta de cinco mil pesos, podrá hacerse en instrumento privado que firmará el vendedor y el comprador ante dos testigos". "Si el valor del inmueble excede de cinco mil pesos, su venta se hará en escritura pública".

Por lo que se refiere a la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios de 31 de diciembre de 1945, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de febrero de 1946, la cual entró en vigor de acuerdo con su artículo primero transitorio treinta días después de ésta última fecha, señaló en su artículo 14 transitorio: “Se modifican los artículos 1777, 2917, 2316, 2317, 2033, 2320 y 2345 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de fecha 30 de agosto de 1928, en los términos del artículo 54 de la presente Ley”.

Este último precepto 54 de la Ley del Notariado a su vez dispuso: “Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos pesos....., para su validez deberán constar en escritura ante Notario”.

Más adelante el artículo 2317 del Código Civil fué modificado y adicionado un segundo párrafo por decreto de 26 de diciembre de 1966, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre del mismo año, el cual entró en vigor conforme a su artículo primero transitorio tres días después de esta última fecha estableciendo: “Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos....., podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos hasta por un valor de ochenta mil pesos, podrán otorgarse en documento privado sin los requisitos de testigos y de ratificación de firmas”.

Con la reforma de cinco mil pesos que señalaba el artículo 2286 del ordenamiento Civil de 1928 a nuevamente quinientos pesos, en lugar de progresar sufrimos un descenso que con el paso del tiempo ocasionó que la disposición haya caído en desuso por no estar apegado a la actualidad.

Por lo que podemos observar dentro de su primer párrafo, ya no solamente se requiere la intervención de los testigos sino que además las firmas se deben ratificar ante cualquiera de las autoridades citadas o por el Registro Público de la Propiedad.

Además el mismo decreto de 26 de diciembre de 1966 reformó su artículo 2320 para quedar como sigue: “Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317”.

A su vez la Ley del Notariado para el Distrito Federal de 30 de diciembre de 1979, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de enero de 1980, la cual inició su vigencia de acuerdo con el artículo primero transitorio sesenta días después de su publicación, en su artículo 78 indica: “Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos....., deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal”.

Actualmente las formalidades que debe presentar la compraventa para su validez, la encontramos regulada en el artículo 2317 reformado y adicionado en un tercer y cuarto párrafo por el artículo primero del decreto de 15 de diciembre de 1987, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1988, y el cual entró en vigor al día siguiente, estableciendo:

Artículo 2317.- “Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación....., podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas. (éste párrafo fué reformado por decreto de 26 de mayo de 1976, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de junio del mismo año, y entró en vigor según su artículo primero transitorio quince días después de ésta última fecha).

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

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

Así mismo dentro del decreto de 15 de diciembre de 1987 en su artículo 2320 se dispone: “Si el valor de 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”.

Ahora bien hasta antes de las actuales reformas al artículo 2317 del Código Civil, el artículo 78 de la Ley del Notariado era débil e ineficaz pues es evidente y conocido por la gran mayoría de las personas que ningún bien inmueble por reducido que fuera éste, puede tener un valor comercial por debajo de los treinta mil pesos, que realmente en nuestros días son treinta pesos, pues debemos recordar que nuestro sistema monetario fue reformado por decreto de 18 de junio de 1992, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de junio de 1992, el cual entró en vigor conforme a su artículo primero transitorio el 1o de enero de 1993, disponiendo:

Artículo 1o.- “Se crea una nueva unidad del sistema monetario de los Estados Unidos Mexicanos equivalente a mil pesos actuales. La nueva unidad conservará el nombre de peso y se dividirá en cien centavos”.

Por otro lado se procedió a delimitar la sencillez con que las partes en uso de su libertad contractual acordaban el precio de venta, pues actualmente es indispensable el avalúo bancario o practicado por persona autorizada por la Tesorería del Distrito Federal, que indique la cantidad en que está valuado el bien inmueble a enajenar.

Sin embargo es conveniente aclarar que ningún precepto jurídico del Código Civil exige el deber de efectuar un avalúo para la celebración válida de un contrato de compraventa, ya que éste se

contempla únicamente como un requisito de carácter fiscal y no de índole civil.

Por lo tanto la elaboración del avalúo es un mandamiento de la Ley de Hacienda del Distrito Federal, que tiene como finalidad permitir que se calcule el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles que la parte adquirente debe liquidar, teniendo el avalúo una vigencia restringida a seis meses contados a partir de que fue practicado a través de los individuos que se encuentren autorizados por los funcionarios de la Tesorería.

Artículo 4 del Regto. del Cód Fiscal.- “Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante seis meses, contados a partir de la fecha en que se efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o por corredor público”.

Con el artículo 78 de la Ley del Notariado prácticamente la totalidad de las enajenaciones de bienes inmuebles tendrían y realmente así era, que constituirse en escritura pública, es decir, estábamos forzados a presentarnos ante un notario para satisfacer las formalidades que determinaba el ordenamiento jurídico al celebrarse el contrato.

Hoy en día, al tiempo que se redacta el presente trabajo, la cantidad que debe tomarse en consideración para disponer si un contrato se le otorga la formalidad pública o privada depende si supera o no el equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente al momento de la operación, es decir, la cifra calculada a que nos referimos es de once mil veintitrés pesos, si apreciamos que el salario mínimo dentro del Distrito Federal es de treinta pesos con veinte centavos, según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 5 de enero de 1998.

A nuestro juicio el ya reformado artículo 2317 del Código Civil vigente desafortunadamente será de difícil aplicación, ya que a la fecha sin una precisa comprobación estadística, el número de propiedades que en realidad tienen ese valor indudablemente es muy reducido por no manifestar que son inexistentes.

Desde luego aplaudimos la notable intención del legislador por las últimas reformas, pero sin dejar de reiterar que éste se quedó corto al tomar como base dicha cantidad la cual es muy restringida, puesto que no concede un margen más extenso para adaptar a la realidad este excelente precepto del Código Civil, sin embargo éste se puede ajustar para facilitar y brindarle a los interesados la oportunidad de otorgar sus operaciones mediante un contrato privado.

Por otra parte debemos aclarar que el artículo 78 de la Ley del Notariado de 1980 está en completa discrepancia con las presentes modificaciones al propio artículo 2317 del Código Civil vigente, pues como lo planteamos éste último precepto nos permite celebrar un contrato de compraventa sobre bienes inmuebles y hacerlo constar en documento privado siempre y cuando la cuantía de dicha operación no rebase las trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo (once mil veintitrés pesos), no obstante lo anterior el artículo 78 establece que si es superior a treinta mil pesos (treinta pesos) se eleven a escritura pública ante notario.

Podríamos suponer que hay una contradicción entre ambos ordenamientos jurídicos, pues la citada suma a que nos venimos refiriendo respecto al artículo 2317 del Código Civil sobrepasa ampliamente los treinta mil pesos (treinta pesos) que señala la Ley del Notariado, pero consideramos

que este asunto quedó aclarado en las mismas reformas al Código Civil del 7 de enero de 1988, que en su artículo tercero transitorio se dispuso: “Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto”.

B.-) El artículo 3005 del Código Civil.

Para lograr un adecuado análisis de este artículo es indispensable primeramente transcribir dicha norma, la cual establece: “Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.,

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

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

Los documentos registrables son aquellos que tienen como presupuesto la existencia de un acto jurídico, y que éste posea validez jurídica por haber adquirido la formalidad establecida por la ley., además para que el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal sea competente, es fundamental que los predios a que se refieren los actos jurídicos que se pretenden inscribir se localicen dentro de esa circunscripción.

Por otro lado hemos ya puntualizado en el capítulo inmediato anterior que el registro de un título inscribible es voluntario, ya que su falta de inscripción no afecta la validez misma del acto, debido a que nuestro sistema registral tiene efectos meramente declarativos y no constitutivos, pues la inscripción de un documento generalmente se emplea para que surta efectos frente a terceros, y de esta manera se logre una mayor seguridad jurídica.

En seguida nos conduciremos a desarrollar el estudio de cada uno de los documentos a que se refiere el propio artículo 3005 del Código Civil vigente.

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.

Antes de explicar lo que es un testimonio notarial es preciso dirigirnos a mostrar tanto lo que es una escritura como un acta, pues ambos corresponden a la línea del instrumento notarial.

La fe pública notarial básicamente es documental, es decir, se declara por medio de la escritura y nunca verbalmente, por éste motivo las actas y las escrituras públicas únicamente pueden constar y ser autorizadas por el notario dentro de su protocolo, y de esta manera lograr que se expidan los testimonios de esas mismas.

De acuerdo con la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 42 reformado por decreto publicado el 6 de enero de 1994 en el Diario Oficial de la Federación, y el cual entró en vigencia el primero de mayo del mismo año, dispone: “Protocolo es el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el notario, observando las formalidades que establece la presente ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices.....”.

La escritura pública es el documento original que permanece transcrito en el protocolo a través del cual se hace constar un acto jurídico, en donde las partes contratantes exteriorizan su consentimiento mediante su firma o huella digital para el caso de que no supieran firmar, y que va autorizado con la firma y sello del notario con arreglo a las formalidades exigidas por las leyes (art. 60 L. N.).

En tanto en el acta pública el notario a petición de la persona interesada hará constar bajo su fe uno o diversos hechos que haya presenciado, los cuales también deberán conservarse en el interior del protocolo que esté a su cargo y ser autorizados con su firma y sello (art. 82 L. N.).

Cabe aclarar que respecto a las escrituras la actividad que desempeña el notario es la de un asesor con suficiente preparación, perito en derecho reconocido por la ley, que una vez que ha escuchado los deseos de las partes y examinado los documentos que le exhiben, está en posibilidad de orientarlas y aconsejarles cuál es el contrato que esta acorde con sus pretensiones y que les traerá mejores beneficios y satisfacción a sus necesidades.

Mientras tanto en las actas su función además de las anteriores, es la de un observador que asienta lo que principalmente aprecia a través de los sentidos, pues estas se elaboran con el propósito de originar un medio de prueba y así acreditar la existencia de un acontecimiento que puede llegar a surtir o no consecuencias jurídicas.

Para que la escritura y el acta notarial puedan ocupar un lugar en los folios del protocolo, tienen que efectuarse en su formación un conjunto de reglas ordenadas por la Ley del Notariado, tales como: ser redactadas con letra clara, sin abreviaturas ni cifras, a no ser que éste valor sea anotado además con letra., no deberán dejarse espacios en blanco, y si los hubiere se rellenarán con guiones de tinta., previo a la firma de las escrituras podrán corregirse y adicionarse las palabras, letras o signos que se estimen convenientes, las cuales para su validez necesitarán agregarse al final de la propia escritura (arts. 61 y 99 L. N.).

De conformidad con el artículo 62 de la Ley de referencia, el notario transcribirá las escrituras en castellano, cumpliendo además con la estructura y los elementos que enumera el mismo precepto, y entre algunos de los más esenciales se apuntan los siguientes:

1.- El proemio que viene siendo la apertura de la escritura, deberá comprender:

a.-) El número del instrumento de que se trate, y el libro y el volumen en que se encuentra asentado.

b.-) La población donde se extienda la escritura, pues tiene como finalidad reconocer si el notario está ejerciendo sus funciones dentro de las demarcaciones territoriales que le señala la ley.

c.-) La fecha que nos indique el momento en que la escritura quede impresa en el protocolo, pues es de suma importancia con respecto al plazo de treinta días naturales que tiene de vigencia para que los contratantes otorguen su consentimiento con ella (art. 72 L. N.).

d.-) El nombre y apellidos del notario, y el número de la notaria de la cual es titular.

e.-) El acto jurídico que se proponen celebrar las partes contratantes.

2.- En relación a la sección denominada “de los antecedentes”, tratándose del contrato de compraventa de bienes inmuebles a que hemos hecho alusión por ser el tema de nuestro trabajo, el notario mencionará entre otras cosas:

a.-) El título que acredite el derecho de propiedad del que desea enajenar (art. 79 L. N.) citando el nombre del notario y el número de la notaría ante quien se llevo a cabo dicho instrumento., el número y la fecha que le perteneció dentro de aquel protocolo, así como los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

b.-) Se detallará el bien inmueble objeto del contrato, de manera que no se llegue a confundir con otro, especificando la superficie en metros cuadrados, linderos y colindancias.

c.-) Deberá recabar ciertos documentos para asegurarse que el inmueble de referencia se mantiene libre de todo gravamen y limitaciones de dominio., que permanece al corriente en el pago del impuesto predial y en el pago de los derechos por servicio de agua., dará a conocer el valor catastral que le fije la Tesorería del Distrito Federal, así como el valor comercial practicado por institución o persona autorizada por la autoridad fiscal (ambos valores son primordiales ya que sirven para determinar la base gravable del impuesto a liquidar sobre la adquisición de bienes inmuebles), y solicitará el respectivo certificado de zonificación.

3.- Redactará las cláusulas en forma clara y sencilla en las que se exprese en lenguaje jurídico la interpretación que haya deducido de la manifestación de voluntad de cada una de las partes, debiéndolas ajustar además conforme a los preceptos aplicables que integren el sistema jurídico.

Dentro de las cláusulas más predominantes se encuentran las relativas:

a.-) Al asentamiento del nombre de las partes, señalando el contrato que celebran y haciendo mención de la propiedad.

b.-) Al precio de venta declarado al notario, indicando la forma de entrega del mismo.

4.- Por último en la sección asignada a “las certificaciones” hará constar bajo su fe:

a.-) En caso de la representación, que está acreditada la personalidad del individuo que se presente como apoderado de otro, y para ello examinará los documentos respectivos para contemplar si las facultades otorgadas dentro de estos son bastantes para celebrar el acto, además el representante declarará expresamente y bajo su responsabilidad que dichas facultades no le han sido revocadas, modificadas ni en forma alguna limitadas (art. 65 L. N.).

b.-) Expresará el nombre y apellidos, nacionalidad, lugar de origen, fecha de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio de las partes contratantes.

c.-) El medio por el cual se aseguró de la identidad de los comparecientes (art. 63 L. N.) y si los conceptúa capacitados legalmente (art. 64 L. N.).

d.-) Que tuvo a la vista los documentos citados en la escritura y que concuerdan con sus originales.

e.-) Una vez que dio lectura y explicó el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, asentará la fecha en que manifestaron su consentimiento.

5.- Después de la firma de los contratantes o de la huella digital para el caso de que no supieran hacerlo, el notario autorizará en forma preventiva la escritura, y cuando haya satisfecho todas las obligaciones fiscales y administrativas la autorizará en forma definitiva además de estampar el sello de la notaría y su firma (art. 69 L. N.).

Por lo que se refiere al acta notarial, en términos generales seguirá el procedimiento establecido para las escrituras conforme a los artículos 83 y 85 de la Ley del Notariado, es decir, su estructura está constituida por el proemio, los antecedentes, las certificaciones y la autorización, pues sólo a distinción de las escrituras públicas no poseen cláusulas porque en las actas no existe un acuerdo de voluntades.

Una vez que hemos aclarado lo que es tanto una escritura como un acta notarial, y enunciado los elementos más fundamentales que deben reunir, pasaremos a exponer lo que es un testimonio notarial.

El artículo 93 de la Ley del Notariado nos define lo que es un testimonio señalando “que es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o acta notarial y se transcribe o se incluyen reproducidos los documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que estuvieren redactados en idioma extranjero, a no ser que se les incluya en fotocopia, con su respectiva traducción y los que se hayan insertado en el instrumento”.

Entonces de la definición anterior deducimos que los documentos expedidos a las partes interesadas son los testimonios, siendo la matriz la que está asentada en forma original en el protocolo, pudiendo los interesados solicitar cuantos testimonios requieran (art. 97 L. N.).

Las hojas que pertenezcan al testimonio tendrán que numerarse de manera sucesiva (art. 93 L. N.) y en el margen superior izquierdo se imprimirá el sello del notario, en tanto que en el margen derecho irá su rubrica (art. 95 L. N.), además al pie de cualquier testimonio se apuntará el número ordinal del testimonio que se expide, el nombre de las personas que hayan intervenido, la cantidad de páginas en que va incluido, la fecha de su expedición, así como la firma y sello del notario (art. 94 L. N.).

Por lo tanto el notario al autorizar el testimonio en forma definitiva lo convierte en auténtico (art. 10 L. N.), le da eficacia jurídica, pleno valor probatorio y fuerza ejecutiva (art. 443 C.P.C.D.F.) mientras no se demuestre en el juicio correspondiente la falsedad del mismo (art. 102 L. N.).

De esta manera el maestro Bañuelos Sánchez señala que lo auténtico “es la acción de garantizar, mediante un acto oficial, la certeza de un hecho, convirtiendo en creíble públicamente aquello que por sí mismo no merece tal credibilidad”.¹

Así mismo es de indicarse que el primer testimonio cuando sea inscribible en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos frente a terceros, corresponde al notario realizar su gestión cuando haya percibido los gastos necesarios que se tengan que cubrir (art. 94 L. N.).

¹ Bañuelos Sánchez, Froylan. “Derecho Notarial”, Cuarta edición, Editorial Cárdenas, México 1990, pág. 278.

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

Dentro de esta fracción sólo haremos un breve resumen de la manera en que se realiza el procedimiento judicial hasta llegar a la sentencia, pues la fracción tercera es la única que nos interesa para nuestros fines.

Las resoluciones judiciales nacen de los actos procesales llevados a cabo ante un órgano jurisdiccional pues desde el punto de vista de su organización, de las ventajas y garantías que brinda a las partes, y pese a las carencias que aún sufre, tales como su amplia duración, continúa siendo la vía más segura y apropiada para alcanzar una decisión apegada a derecho.

Cuando el órgano jurisdiccional interceda a petición de uno de los interesados que opte por sujetar el litigio bajo el conocimiento y la competencia de un juzgador con facultades no sólo para pronunciar un dictamen obligatorio para las partes sino también para exigirlo por sí misma en forma coactiva, antes de que se dirija a emitir su fallo sobre dicha controversia tuvo que haber examinado:

a.-) Que las partes en los escritos de demanda y de contestación de la demanda, hubieren declarado sus pretensiones y excepciones, o en su caso, expuesto sus reconveniones, así como plantear los hechos y disposiciones jurídicas en que apoyen aquellos.

b.-) Que hubieren ofrecido o proporcionado los medios de prueba que consideren convenientes con la finalidad de verificar los hechos debatidos sobre los cuales trataron de fundamentar sus respectivas actitudes.

c.-) Una vez que se hubiere realizado a cabo el desahogo de las pruebas admitidas, que las partes hayan expresado sus alegatos o conclusiones.

Por lo tanto después de haberse desarrollado el juicio en todas sus etapas procesales, corresponde al juzgador al comprobar la verdad de los hechos a través de los medios de prueba que los acrediten, resolver el conflicto en lo principal y dictar la sentencia en forma imparcial mediante la aplicación de un conjunto de normas y principios jurídicos, con lo que pone término a la instancia.

La resolución judicial más importante en el proceso es precisamente la sentencia, pero al lado de ésta existen otra clase de resoluciones, de esta manera el artículo 79 del Código de Procedimientos Civiles dispone: "Las resoluciones son:

I.- Simples determinaciones de trámite, y entonces se llamarán decretos.,

II.- Determinaciones que se ejecuten provisionalmente y que se llaman autos provisionales.,

III.- Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio, y se llaman autos definitivos.,

IV.- Resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio, ordenando, admitiendo o desechando pruebas, y se llaman autos preparatorios.,

V.- Decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias.,

VI.- Sentencias definitivas".

Tenemos que señalar que la sentencia definitiva es el acto procesal por medio del cual el juez o tribunal emiten su veredicto sobre la cuestión planteada, es decir, sobre el fondo del debate sometido a

su entendimiento, la cual podrá ser combatida a través de algún recurso o proceso impugnativo, pudiendo finalizar éste con la confirmación, modificación, revocación o anulación de dicha sentencia definitiva.

Además se considera que la sentencia definitiva adquiere firmeza, es decir, conserva la autenticidad de cosa juzgada cuando se haga uso de todos los medios de impugnación contra ella o no se hagan valer dentro de los términos señalados para tal efecto.

Por lo tanto hemos de suponer que las resoluciones a que se refiere el artículo 3005 en su fracción II y que deben registrarse, son las sentencias definitivas que han causado ejecutoria por llegar a ser firmes e inimpugnables, y a través de la cual se concluye el proceso.

Normalmente la estructura formal que debe revestir la sentencia como acto de autoridad debe contener los siguientes puntos:

a.-) **Preámbulo.-** Que debe comprender los datos de identificación del juicio como es el lugar, fecha y juzgador o tribunal que las declare, los nombres de las partes adversarias y el carácter con que litiguen, así como el motivo de la contienda (art. 86 C.P.C.D.F.).

b.-) **Resultandos.-** Es una exposición resumida del litigio, dentro de éste se anotarán con claridad y con la mayor precisión posible las exigencias de las partes que hubieren manifestado en su oportunidad, y los hechos que estén ligados con los asuntos que tengan que demostrarse.

c.-) **Considerandos.-** En estos es preciso que el juzgador con base en el análisis y valoración de cada uno de los medios de prueba practicados, exponga las argumentaciones, razonamientos o principios jurídicos pertinentes, citando además los fundamentos legales que se consideren aplicables y lo conduzcan a establecer la resolución que haya de dictar.

d.-) **Puntos resolutivos.-** Se traduce en la obligación del juez de pronunciar en concreto el sentido de su fallo, ocupándose únicamente de las pretensiones, negaciones o excepciones sujetos a debate que hayan sido formuladas por las partes en el escrito de demanda y contestación, es decir, el juez determina si la pretensión exteriorizada dentro de ésta resulto fundada o infundada (arts. 81 y 82 C.P.C.D.F.).

Por otra parte el artículo 80 del Código de Procedimientos Civiles señala: "Todas las resoluciones de primera y segunda instancia serán autorizadas por jueces, secretarios y magistrados, con firma entera".

Por lo que se refiere a las providencias cautelares son aquellos ordenamientos empleados para el aseguramiento de los bienes que sean el tema de la controversia o que se utilizan para garantizar el resultado del juicio, es decir, van orientadas a evitar el daño que podría desprenderse de la tardanza de la sentencia definitiva, por lo que estas medidas decretadas antes o durante el proceso sólo subsisten hasta en tanto los tribunales no decidan sobre las cuestiones litigiosas.

Al respecto el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles dispone: "Las providencias precautorias podrán dictarse:

I.- Cuando hubiere temor de que se ausente u oculte la persona contra quien debe entablarse o se haya

entablado una demanda.,

II.- Cuando se tema que se oculten o dilapiden los bienes en que debe ejercitarse una acción real.,

III.- Cuando la acción sea personal, siempre que el deudor no tuviere otros bienes que aquellos en que se ha de practicar la diligencia y se tema que los oculte o enajene”.

Pero para que la autoridad judicial pueda ordenar la providencia cautelar, es indispensable que el interesado acredite el derecho que tiene para actuar y la importancia de la medida que requiere (art. 239 C.P.C.D.F.).

Por lo tanto las resoluciones judiciales en que se transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión o los derechos reales sobre inmuebles es conveniente se presenten para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y dentro de éstas es frecuente el registro de cédulas hipotecarias, embargos, secuestros, información de posesión y de dominio, diligencias de apeo y deslinde, prescripción positiva, adjudicación de bienes en remate o por herencia.

Por consiguiente para que dichas resoluciones judiciales se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, el propio juzgador a solicitud de parte interesada que haya conseguido una sentencia congruente a sus pretensiones, a través de un mandato por escrito es quien debe ordenar las medidas idóneas para obtener la ejecución de la sentencia.

Sólo nos resta agregar que el Director del Registro Público de la Propiedad en contestación al oficio del órgano jurisdiccional, comunicará a éste el cumplimiento de su mandato informando que se procedió a hacer la inscripción de la resolución, haciendo además referencia a los datos registrales respectivos como es el número de folio, la fecha y la clave en que haya quedado inscrita, y devolverá una copia para los fines legales correspondientes.

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley.

El documento privado se caracteriza principalmente porque es redactado por los interesados, en el que asientan el contrato que pretenden celebrar, además dentro de estos si bien es cierto que deben contener determinados requisitos como lo es en el contrato de compraventa que venimos tratando, mencionar la ubicación del inmueble, el precio de venta, etc., no hay ninguna norma que nos indique el procedimiento o las reglas que debamos seguir para su redacción, es decir, no contiene propiamente una estructura.

En opinión del maestro Carral y de Teresa el documento privado “es el que tiene efectos domésticos entre las partes, y no contra terceros, y se formaliza sin ceremonias”,² en tanto el artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles dispone: “Son documentos privados “..... los escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionarios competentes”.

Por su parte el artículo 133 del Código Federal de Procedimientos Civiles establece que son documentos privados aquellos que no tienen la peculiaridad de los documentos públicos, es decir, aquellos que no han sido expedidos por funcionarios públicos dotados de la fe pública dentro de los

² Carral y de Teresa, ob. cit., pág. 104.

límites de su jurisdicción o que se encuentren en el desempeño de su cargo (art. 129 C.F.P.C.).

Ahora bien nuestro ordenamiento jurídico en materia civil admite que al igual que la escritura pública, es indispensable que los documentos privados cuenten con la publicidad oportuna a través de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, pero estos podrán registrarse siempre y cuando los contratantes ratifiquen el contenido del documento y reconozcan sus firmas que hayan colocado en el mismo, ante el notario público, el registrador, el corredor público o el juez competente.

Para que los comparecientes ratifiquen el documento privado que hayan exhibido al notario, es necesario que éste último redacte el acta notarial cuyo número le corresponda en su protocolo, especificando dentro de la misma el asunto que comprende dicho documento y la cantidad de fojas útiles en que permanece transcrito, además conservará una copia fotostática del documento la cual agregará al apéndice de esta acta con la letra que se le fije.

Cabe aclarar que el apéndice es la libreta que forma parte del protocolo en la que se recopilan los documentos o comprobantes que tienen relación o integran las escrituras o actas (art. 53 L. N.).

De la misma manera que lo hace en todas las escrituras, el notario debe verificar que los compareciente tienen capacidad legal para la celebración del acto (art. 64 L. N.), asegurarse de la identidad de estos (art. 63 L. N.) e insertar sus generales, y una vez que los solicitantes han otorgado su consentimiento por medio de su firma o huella digital en su caso, anotará la fecha e imprimirá su sello junto con su firma.

El respectivo testimonio en unión de los documentos originales se les devolverán a los comparecientes, y en los cuales se asentará la certificación extendida por el notario en donde constate que los comparecientes en su presencia reconocieron como suyas las firmas que aparecen al calce de dichos documentos por haber sido puestas de su puño y letra, y que declararon de manera expresa y bajo protesta de decir verdad advertidos de las penas en que incurrir quienes declaran falsamente, que dichas firmas son las mismas que usan en todos sus actos jurídicos y ratifican en todas sus partes el contenido del mismo.

Por lo tanto en el reconocimiento y autenticidad de firmas aunque el notario no haya participado en la redacción del documento, da constancia y la certeza de un hecho físico, es decir, de que el documento ha sido firmado ante él.

De esta manera el artículo 87 de la Ley del Notariado dispone: “Cuando se trate de reconocimiento de firmas o de firmar un documento ante el notario, el interesado deberá firmar, en unión de aquél, el acta que se levante al efecto. El notario hará constar que ante él se reconocieron, o en su caso, se pusieron las firmas y que se aseguró de la identidad de la persona que las puso”.

2.- LA PRELACION DE REGISTROS.

Con anterioridad y dentro de los principios registrales a que nos referimos en el Capítulo III de éste trabajo, tocamos el tema de lo que es el principio de prioridad o lo que es lo mismo de prelación., de igual manera en éste capítulo estudiamos particularmente lo que son las anotaciones preventivas, pues a través de éstas es posible conservar un derecho de preferencia registral sobre cualquiera otras

inscripciones o anotaciones de fecha posterior.

Por lo tanto en este espacio haremos una breve explicación de lo que es la prelación, sin dejar de subrayar que es apropiado trasladarnos al capítulo inmediato anterior, a los puntos a que nos hemos referido en el párrafo que antecede, a fin de tener un mayor concepto de este tema.

La prelación aplicada a los antecedentes registrales debemos entenderla como la preferencia que el Registro Público de la Propiedad confiere a los actos jurídicos inscritos primeros en tiempo, es decir, es la garantía en que se apoyan las personas que ingresan un documento en la oficina registral respectiva, para exigir su primacía con relación a otros documentos que se hubieren incorporado con posterioridad a ésta misma.

La prioridad se inicia desde la obligada presentación del formato de solicitud de inscripción ofrecida en unión del instrumento notarial correspondiente en la oficialía de partes del Registro Público de la Propiedad., a dicha solicitud se le fijará un número de recepción por estricto orden sucesivo y se apuntará la fecha y hora de su incorporación a dicho Registro, con motivo de garantizar la prelación y rango de los documentos presentados (art. 18 a 20 del Regto.).

Sin embargo el artículo 3016 del Código Civil vigente regula un método para decidir la prioridad en el registro de los testimonios de escrituras, y el cual viene a funcionar por medio de dos avisos preventivos.

Las anotaciones preventivas como su nombre lo indica, son los asientos que es indispensable apuntar en forma anticipada cuando se trate de operaciones traslativas de dominio, y tienen por objeto conseguir un registro interino sobre los actos jurídicos que posteriormente se formalizarán, así como informar a terceras personas que está por efectuarse una nueva inscripción por virtud de la cual un individuo habrá adquirido de manera firme los derechos que se tengan sobre los bienes materia de la contratación.

El primer aviso preventivo va incluido al momento que el notario requiere del Registro Público de la Propiedad un certificado de libertad de gravámenes, por lo que el registrador tendrá que colocar una nota de presentación en la sección del folio real destinada para esos efectos, cuya vigencia será de treinta días naturales contadas a partir de la fecha en que se solicitó el certificado mencionado.

El segundo aviso preventivo lo enviará el notario dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes que correrán desde que las partes contratantes firmaron la escritura respectiva, además el registrador tendrá la misma obligación de asentar una segunda nota de presentación la cual conservará una vigencia de noventa días naturales contados a partir del ingreso de este segundo aviso.

Ahora bien la prelación del registro consiste en que si el segundo aviso preventivo se introdujo al Registro Público de la Propiedad dentro de los treinta días posteriores a la exhibición del primer aviso, sus efectos se retrotraen a la fecha de entrega de éste último.

Así mismo si el notario manda inscribir el testimonio de la escritura dentro del plazo de los noventa días naturales que tiene de vigencia el segundo aviso preventivo, su registro surte efectos contra tercero desde el instante en que se presentó el primer aviso preventivo., en caso contrario únicamente surtirá efectos desde la fecha de su incorporación al propio Registro Público de la Propiedad.

3.- ANALISIS DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD EN MATERIA CONTRACTUAL.

El Registro Público de la Propiedad como lo dispone el artículo primero de su Reglamento "es la institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

Debemos entender por reglamento "a la colección ordenada de reglas o preceptos, que se da para la ejecución de una ley o para el régimen de una corporación, dependencia u otro servicios".³

El Reglamento del Registro Público fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de agosto de 1988, dentro de éste nos dirigiremos a examinar el Título segundo denominado "Del sistema registral", y el Título tercero que lleva por nombre "Del procedimiento registral", pues estos dos títulos son los que nos brindan mayor información respecto a la manera en que opera y se tramita la práctica de los asientos registrales.

Pero antes de iniciar nuestro estudio es necesario hacer mención que el Reglamento nos da a conocer que al frente del Registro Público de la Propiedad se encuentra el Director General al que se le encomendará la fe pública registral y que para cumplir su encargo contará con la colaboración de los registradores, por medio de estos y bajo su responsabilidad examinarán que los documentos que les sean turnados satisfagan con los requisitos legales para efectuar su inscripción (art. 4 Regto.).

En relación al Título segundo tenemos que observar a través de algunas de sus disposiciones, tal y como lo habíamos comentado en puntos anteriores, que los registradores para que lleven a cabo la práctica de una inscripción de un determinado acto jurídico en el folio real de inmuebles correspondiente, es indispensable que el interesado le presente junto con el documento registrable, una solicitud por escrito de entrada y trámite que al rubro dice: "Departamento del Distrito Federal. Subsecretaría de Asuntos Jurídicos. Registro Público de la Propiedad y del Comercio", y a la que habrá de agregarse la siguiente información:

a.-) Los datos de la persona que solicita la inscripción, tales como el número del instrumento a registrar., el nombre del notario y el número de la notaría de la cual es titular., el domicilio de ésta, señalando la calle, la colonia, la delegación, el código postal, la entidad federativa e inclusive su número telefónico.

"La realidad acusa, que no son siempre los notarios o los interesados quienes se apersonan para diligenciar el negocio jurídico que precisa de inscripción, sino también, los gestores u otros terceros encargados de dichos trámites".⁴

b.-) La localización de la propiedad, dicha dirección tendrá que coincidir generalmente con el antecedente primero, la cual a su vez concuerda con la cláusula primera del testimonio de la escritura pública.

c.-) Los actos jurídicos a registrar (art. 19 Regto.).

³ Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 10, Editorial Selecciones del Reader's Digest, México 1996, pág. 3198.

⁴ Colín Sánchez, ob. cit., pág. 147.

Y aunque el Reglamento dentro del citado artículo inmediato anterior no los enumera en sus fracciones, también es necesario añadir a dicha solicitud:

d.-) El número de documentos que ampara la misma.

e.-) Los antecedentes registrales, es decir, el número del folio real o para el caso de que el bien inmueble se encuentre inscrito en libros se apuntará la sección, el volumen, el tomo, la foja y el número de su partida.

f.-) El importe de los derechos que se tengan que cubrir por su inscripción, pues cualquier documento debe ser pagado con anterioridad a su incorporación en la Oficialía de Partes, por lo que además llevará estampado el sello de la máquina registradora en la que se haga constar la cantidad que se hubiere entregado., la fecha en que se efectuó el pago y el número de la caja de la Institución que recibió dicha cuantía.

Frecuentemente es el notario quien asume el deber de realizar el calculo referente a los derechos que se tienen que saldar, pero si el registrador al calificar el documento resuelve que la liquidación del computo obtenido es inexacto, mandará se publique en la sección de la Gaceta utilizada para el boletín registral a fin de que se le de a conocer al solicitante para que asista a cubrir la cifra restante a la caja recaudadora.

Más adelante al introducirse la solicitud de inscripción, lo habitual es que el personal receptor de la Oficialía de Partes se encargue de imprimir en el lugar visible del documento los siguientes datos:

a.-) El sello del reloj checador que comprenda el número de entrada por estricto orden progresivo, el cual se empleara para determinar y acreditar la prioridad respectiva del documento.

b.-) La leyenda que distinga a la oficina y al ramo que corresponda, para nuestros fines indicará: "Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Departamento del Distrito Federal. Inmuebles".

c.-) La fecha y hora de presentación, pues se tomará en cuenta para observar si el testimonio es ingresado dentro de la vigencia del segundo aviso preventivo y lograr su prelación si fuera posible desde la solicitud del certificado de libertad de gravámenes.

d.-) El sector al que se envíe el documento., hoy en día el Registro Público cuenta con seis áreas, y a cada una de ellas se le asignará un cierto número de notarias para que se dediquen a todo lo relacionado con las mismas.

e.-) El nombre del registrador y la fecha en que haya revisado que el documento cumple con las exigencias que marca la ley, o si es el caso, exponga las razones o argumentos que suspendan o denieguen el trámite (art. 20 Regto.).

Además el empleado receptor devolverá a quien exhiba el testimonio, una copia fotostatica de la misma solicitud de inscripción la cual llevará en el calce su firma, con el objeto de que se utilice para exigir la entrega del documento con sus datos de registro o en su caso la denegación de éste.

Por otra parte el Título segundo nos concede una explicación acerca de lo que es el folio real autorizado por el Registro Público de la Propiedad, el cual viene a ser “el documento que contiene los datos de identificación del bien inmueble, así como los actos jurídicos que en ellos incidan (art. 21 Regto.).

Dichos folios serán numerados de manera consecutiva y conservarán su matricula en forma permanente, con motivo de que nos ayude a conducirnos con mayor dinamismo para identificar a cada propiedad, y además sea más fácil su organización en los archivos.

Ya en el punto dos, apartado IV, inciso b.-) “Sistema de inscripción en el folio real”, del capítulo inmediato anterior, hicimos referencia al modo en que están integrados los folios reales sobre bienes inmuebles y lo que contiene cada una de las partes en que esta dividido, por lo cual es preciso desplazarnos al tema citado para contemplar lo que manda el Reglamento en cuanto a estos (arts. 22 a 28 Regto.).

No queremos pasar por alto que el mismo Título segundo nos habla de un sistema de índices, que en nuestro ordenamiento registral podrá manejarse a través de diferentes datos como son:

- a.-) Por la denominación de la propiedad, si la tuviere.,
- b.-) Por el nombre de la calle, avenida o número de su localización.,
- c.-) Por el lote, manzana y fraccionamiento o colonia., y
- d.-) Por el nombre, apellido y fecha de nacimiento de la persona a cuyo favor esté el derecho registral (arts. 29 y 30 Regto.).

La ventaja del sistema de índices es muy amplia pues a las autoridades y al público en general les bastará proporcionar alguno de los datos anteriores, para que en corto tiempo y por conducto de un empleado responsable en la utilización de los índices, se nos comunique cuál es el número registral del folio real o en su caso los antecedentes registrales del libro en el que permanece asentada cierta propiedad, para que de esta manera y de acuerdo con nuestros intereses conozcamos la situación jurídica en que se encuentra ésta.

En relación al Título tercero únicamente resaltaremos algunas de las disposiciones más significativas de los capítulos que lo componen, entre ellas comentaremos la concerniente al certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas.

El notario al celebrar una operación traslativa de dominio sobre un bien inmueble siempre pedirá al Registro Público de la Propiedad que le extienda dicho certificado por un lapso de veinte años anteriores a la fecha de solicitud, el cual se agregará al testimonio de la escritura pública correspondiente (art. 34 Regto.).

Dentro de la contestación a la petición del certificado de libertad de gravámenes se incluirán en su totalidad los antecedentes que comprendan el período que arriba señalamos, y para su validez tendrá que ir firmada por el Director General del Registro Público de la Propiedad además de llevar impreso el sello de la propia Institución.

Aunque el artículo 95 del Reglamento dispone que “cuando los certificados que se soliciten del Registro Público se refieran a una sola finca o derecho inscrito, se expedirán a más tardar el tercer día de aquel en que se haya presentado la solicitud”, la realidad es que el notario los recibe hasta el quinto o

sexto día hábil y en algunos casos llega a prolongarse el tiempo para obtener la recepción de aquellos.

Por lo tanto de los treinta días naturales que tiene de vigencia el certificado, sólo contamos con aproximadamente entre diez y quince días hábiles para que los interesados firmen el instrumento notarial respectivo, además recordemos que dentro de la vigencia del certificado es conveniente enviar el segundo aviso preventivo al Registro Público de la Propiedad, para que nuestra relación la consigamos desde la solicitud del certificado el cual surtió efectos de primer aviso preventivo.

Por otro lado, como en su oportunidad lo estudiamos en el principio de calificación, apuntamos que los registradores están obligados a revisar los documentos que se introduzcan al Registro Público a través de la Oficialía de Partes, para lo cual el Reglamento les señala un término de cinco días hábiles para decidir si reúnen los requisitos legales para su inscripción (art. 36 Regto.).

Hoy en día tal vez por el exceso de trabajo que existe en el Registro Público de la Propiedad, impide que la calificación de los documentos se realice en los cinco días, pues la mayoría de las inscripciones se lleva a cabo en un espacio que va de tres a cuatro meses en promedio.

Pero regularmente el adquirente de un bien inmueble llega a tener en sus manos el título de propiedad con los datos de registro hasta pasados los cuatro meses, pues tomemos en cuenta que el notario no ingresa el testimonio de escritura al Registro Público si no hasta que liquide los impuestos que se generaron de la transmisión.

También mencionamos en el principio de calificación que si el registrador resuelve suspender o denegar el asiento solicitado se notificara a los interesados mediante el boletín registral, por lo que éste se fijará diariamente dentro del Registro Público en un sitio en el que pueda ser consultado por el público y se conservará por un plazo de quince días hábiles contados a partir de su publicación (art. 100 Regto.).

Artículo 99 Regto.- "Las notificaciones contenidas en la sección Gaceta relativa al boletín registral, deberán expresar:

- I.- El documento de que se trate, su número de entrada y el nombre del solicitante.,
- II.- El área que tenga a su cargo el trámite, y
- III.- La determinación del registrador sobre si suspende o deniega el registro".

Ahora bien si de la calificación el registrador ordena suspender el trámite, y el interesado una vez que se haya dado por notificado no presenta los informes que se le exigen, podrá retirar el documento sin inscripción siempre y cuando satisfaga la cuantía que se le fije por concepto del servicio prestado, que más bien se traduce en el tiempo que se utilizo para su examinación, de lo que resulta que se cancele la nota de su presentación (art. 36 Regto.).

También el personal encargado de la calificación de los testimonios de escritura tienen la responsabilidad de anotar si el acto jurídico se efectuó a través de un representante (art. 53 Regto.), éste mismo hecho lo verifica el notario al requerir del apoderado el documento que acredite su personalidad en la que se haga constar que las facultades que posee son suficientes para celebrar el acto jurídico, por lo que una copia fotostatica cotejada con su original se agregará al testimonio mismo bajo la letra que le corresponda.

En otras cuestiones cabe advertir que la precisión en las inscripciones es fundamental, y el artículo 63 del Reglamento en relación con el artículo 3061 del Código Civil vigente, el cual transcribimos dentro del principio de especialidad, nos enumera ciertos datos que se deben asentar para lograr una superior descripción del inmueble como son: la delegación en que se localicen., denominación de la propiedad si la tuviere., fraccionamiento, colonia, poblado o barrio., el nombre de la calle y su número o los del lote y manzana., código postal y número de cuenta catastral.

A nuestro juicio también sería provechoso citar las calles entre las cuales se mantiene ubicado el bien inmueble, pues al aportar al Registro Público de la Propiedad una mayor cantidad de datos, el margen de error respecto a la identificación de los predios sería mínima, además consideremos que toda la información recabada se aprovechará para la constitución del sistema de índices.

Hemos dicho que a cada bien inmueble se le asigna una matrícula en el folio real, en el que se tomará razón de los antecedentes pertenecientes a la última inscripción, pues para el caso de que una propiedad se llegue a dividir, traerá como consecuencia que a cada una de las fracciones que se deriven de aquella se les designe un folio real con el número progresivo respectivo., lo mismo acontecerá cuando se unifiquen dos o más inmuebles, además se tendrán que cancelar los folios en que constaban registrados y se manifestarán en estos el número de folio real reciente que ocupa (arts. 57 y 58 Regto.).

Por último debemos señalar que es indispensable que al pie del testimonio de escritura se coloque una nota que nos revele el número del folio real en que haya quedado inscrita la propiedad., la cantidad que se liquidó por concepto de derechos de registro., el número de la caja registradora que recibió dicho pago y bajo que partida quedó alistado., la fecha en que se cubrió la cuantía y finalmente la fecha definitiva en que se inscribió el documento.

Así mismo para que dicha nota tenga plena validez, será autorizada mediante la firma tanto del registrador calificador como del Director General del Registro Público de la Propiedad, la cual irá acompañada por el sello de ésta misma Institución (art. 50 Regto.).

Sólo nos resta subrayar que cuando se trate de resoluciones judiciales y de documentos privados (art. 3005 Cod. Civ.) para poderlos registrar deberán ofrecerse por duplicado, con el objeto de que éste último se deposite dentro del propio Registro Público de la Propiedad y se empaste para su conservación (art. 33 Regto.).

4.- NECESIDAD DE CREAR UN REGISTRO ESPECIAL DE CONTRATOS PRIVADOS.

En relación con los contratos referentes a la compraventa de bienes inmuebles, tanto el Código Civil como la Ley del Notariado lo ha clasificado como un contrato formal, pues para su validez es obligatorio que el comprador y el vendedor expresen su consentimiento por escrito, y que tomando en cuenta el valor de la propiedad podrá celebrarse en documento privado o escritura pública.

Hemos ya comentado que el artículo 2317 del Código Civil vigente nos permite asentar las enajenaciones en documento privado siempre que el precio comercial de la propiedad fijado en el avalúo practicado por autoridad fiscal o persona autorizada por la Tesorería del Distrito Federal no sea superior al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente, esto es, la cantidad de once mil veintitrés pesos.

Por lo que en este apartado nos dirigiremos a exponer cuales son los motivos por lo que a nuestro juicio consideramos que el documento privado sí nos ofrece seguridad jurídica y la manera en que se debe proceder para incrementar ésta misma, así como el alcance que trae consigo el establecimiento de un área destinada a la inscripción de los documentos privados.

Debemos recordar primeramente que dentro de la fracción III del artículo 3005 del Código Civil vigente, explicamos que para registrar un documento privado es necesaria la ratificación de su contenido y el reconocimiento de las firmas que lo calzan por parte de los interesados, ante el notario público o autoridad competente.

Sin embargo antes de que el notario público se conduzca a preparar y redactar el acta notarial correspondiente a la ratificación, su responsabilidad como Licenciado en Derecho es verificar que el acto jurídico asentado en dicho documento no va en contra de las leyes de orden público y las buenas costumbres, es decir, que no constituye un objeto ilícito.

Ahora bien tratándose de la ratificación de un contrato de compraventa asentado en documento privado, al igual que las escrituras públicas, es fundamental que se reúnan los informes que acrediten algunas cuestiones de interés tales como el antecedente registral de propiedad, la libertad de gravámenes, el pago de las contribuciones fiscales, etc., mismos que las partes contratantes tendrán que exhibir.

Si llegará acontecer que los interesados no presenten esos documentos, sugerimos que el notario debe comunicarles y hacerles ver que siempre y cuando le proporcionen los gastos que se generen, sería apropiado que la solicitud de todos ellos o los que faltaren podrían tramitarse a través de él, pues al contar con el personal capacitado que tiene la práctica y experiencia en esta clase de asuntos agilizaría la recepción de aquellos.

Como veremos a continuación uno de los primeros pasos que se siguen para lograr una seguridad jurídica en los documentos privados relacionados con la transmisión de dominio de bienes inmuebles, es precisamente que el notario mediante los certificados o constancias que le sean entregados tenga la oportunidad de comprobar que las declaraciones que lleguen a manifestar las partes contratantes dentro de su escrito sean afirmativas.

En lo que respecta al certificado de existencia o inexistencia de gravámenes (art. 34 Regto.) tramitado por el notario ante el Registro Público de la Propiedad tendrá entre otros objetivos, los siguientes:

a.-) Constatar si la titularidad de la propiedad continua registrada bajo el nombre de la persona que pretende vender el bien inmueble, impidiendo así que se lleve a cabo la venta de cosa ajena.

b.-) Saber si la finca está transmitiéndose libre de todo gravamen y limitaciones de dominio, o en su caso si el comprador la acepta con las cargas que posea.

c.-) Exigir que se realice la anotación preventiva correspondiente, cuya vigencia será de noventa días naturales (art. 3016 párrafo IV), y dentro de los cuales es recomendable firmar e inscribir el documento privado, a fin de conseguir la prelación desde la fecha de la expedición de dicho certificado.

Al obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el certificado de zonificación respectivo, se confirmará que la propiedad objeto del contrato se utilizará para los destinos, usos y reservas que señale el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Por otra parte al requerirse de la Tesorería del Distrito Federal una constancia de adeudos, el notario hará del conocimiento del adquirente si la propiedad se encuentra al corriente en el pago de las contribuciones fiscales como son el impuesto predial y los derechos por servicio de agua.

Artículo 148 Cód. Financiero.- “Están obligados al pago del impuesto predial establecido en este capítulo las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero”.

Artículo 197 Cód. Financiero.- “Las personas físicas y las morales que usen o aprovechen agua residual, residual tratada así como agua potable proporcionada por el Distrito Federal..... pagarán derechos conforme a las siguientes cuotas.....”.

Con la constancia de adeudos el notario también tendrá la posibilidad de enterarse cuál es el valor catastral que se le otorga a la propiedad, pues el valor más alto que exista entre el valor catastral, el precio de adquisición acordado por las partes contratantes y el valor de avalúo mismo que habrá sido practicado por autoridad fiscal o por persona autorizada por la Tesorería del Distrito Federal, se utilizará como base gravable para calcular el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (art. 158 Cód. Finan.).

Una vez que el notario haya efectuado el computo y conozca las cantidades ha salir por concepto de los impuestos originados de la transmisión de dominio tales como el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y el impuesto sobre la renta, pedirá a los interesados le muestren los recibos que garanticen que dichos impuestos fueron liquidados, asegurándose que la cifra consignada en cada recibo coincide con la de su propio calculo (art. 161 Párrafo II Cod. Finan.).

En caso de que los impuestos aún no se hayan cubierto, es importante que el notario les revele la suma resultante “pues aunque no es un empleado del fisco y no recibirá ninguna remuneración de éste, se le considera que en su actividad fiscal tiene un doble carácter., liquidador pues tiene la obligación de cuantificar los impuestos., y enterador pues debe realizar el pago una vez que ha sido debidamente expensado por sus clientes”.⁵

Para el notario siempre será indispensable se cumpla con el pago de los impuestos, o en su caso se encargue por cuenta de los causantes a enterar los mismos, ya que si llegará a omitir éste compromiso, el artículo 26 fracción II del Código Fiscal de la Federación dispone:

Artículo 26.- “Son responsables solidarios con los contribuyentes.....

II.- Las personas que estén obligadas a efectuar pagos provisionales por cuenta del contribuyente, hasta por el monto de estos pagos”.

Hemos mencionado también que la elaboración del documento privado corre a cargo de las partes contratantes, y para evitar que dentro de su redacción existan errores o contradicciones, antes de

⁵ Pérez Fernández Del Castillo, ob. cit., págs. 390 y 391.

que los otorgantes decidan exteriorizar su voluntad por medio de su firma o huella digital, sería conveniente y muy provechoso:

a.-) Que entre tanto el notario recibe las constancias a que nos hemos referido, como profesional del derecho revise el documento y manifieste los defectos que observe en su contenido, con el propósito de que guíe a las partes para que puedan aclararlos y se dispongan a su corrección.

b.-) Prevenir que al incorporar el documento privado al Registro Público de la Propiedad, al momento de su calificación, sea suspendido su trámite de inscripción por la falta de algún requisito.

Por otro lado es preciso reconocer que en lo relativo a su conservación, el documento privado no se puede destruir o extraviar con más facilidad como se podría pensar, ya que el notario tiene la responsabilidad de agregar al apéndice bajo la letra que le corresponda, tanto uno de los originales del propio documento privado como una copia simple de cada uno de los certificados utilizados para llevar a cabo la transmisión de dominio, por lo que podemos afirmar que existe certeza de su conservación y posibilidad de su reproducción cuantas veces se desee.

Y no solamente el notario depositará uno de los originales de dicho documento privado en el protocolo a su cargo, pues el artículo 33 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad establece: "Los documentos a que se refieren las fracciones II y III del artículo 3005 del Código Civil, cumplidos los requisitos fiscales se presentarán por duplicado. El duplicado se encuadernará y archivará".

Tomando en consideración el interés y la importancia que significa para todo individuo ser propietario de una finca, el sistema jurídico frente a los contratos relacionados con la compraventa inmobiliaria debe procurar ante todo la seguridad, es decir, suprimir cualquier riesgo que pueda afectar a la operación, es por lo que creemos que el legislador determinó que las enajenaciones asentadas en documento privado nos brindan dicha seguridad jurídica, pues en caso contrario hubiera decidido que este tipo de operaciones se elevarán a escritura pública.

Ahora bien a nuestro punto de vista suponemos que el motivo que pudo haber conducido al legislador para estimar que las ventas previstas en el primer párrafo del artículo 2317 del Código Civil vigente se otorgue en documento privado, fue apoyar la situación económica del adquirente evitando que en virtud de que el precio de la propiedad no es tan alto, sería injusto que aquél llegue a desembolsar una cantidad excesiva que represente el cobro de los gastos y honorarios del Notario.

Por lo tanto, podemos decir que sólo nos inclináramos en el sentido de que todas las operaciones en materia de compraventa que recaigan sobre bienes inmuebles se asienten en escritura pública, siempre y cuando la base del valor de las propiedades a que se refiere el primer párrafo del artículo 2317 una vez reformado conforme lo proponemos, se les asigne una cuota fija que deban cubrir las partes contratantes por concepto de honorarios, pues tendrá como propósito abatir los altos costos que implica la escrituración, y al mismo tiempo el notario cumplirá con una función social para facilitar el acceso a la vivienda.

Con referencia a la instauración de un área o departamento cuya actividad sea únicamente la inscripción de los contratos privados, hemos de recordar que anteriormente dentro del Registro Público de la Propiedad permanecía una sección en la cual se inscribían los títulos por los cuales se adquiría, transmitía, modificaba o extinguía el dominio o la posesión sobre bienes inmuebles, y se clasificaba en

tres series, en donde los libros pertenecientes a la serie "B" se empleaban precisamente para los documentos privados.

A nuestro parecer el restablecimiento del área de documentos privados, traería consigo entre otras ventajas las siguientes:

a.-) Que para el caso de que las partes contratantes no ratifiquen el documento ante el notario si no que decidan hacerlo a través del Registro Público de la Propiedad, que el personal encargado del mismo departamento auxilie a aquellos respecto a la forma en que lo deben redactar o al menos les den a conocer los requisitos que tienen que satisfacer (art. 3061), pues generalmente los registradores mediante la práctica al calificar las escrituras públicas saben la manera en que están redactadas éstas últimas.

b.-) Además si el Registro Público cuenta con un área jurídica que entre alguna de sus funciones se encuentra la de "orientar a los usuarios del servicio en el orden registral y fiscal" (art. 8 Frac. V Regto), sería provechoso que si los registradores conservan un título de Licenciados en Derecho y una experiencia mínima de tres años en el ejercicio de su profesión (art. 9 Regto.), tengan la posibilidad de asesorar a las partes contratantes en relación a las normas jurídicas que rigen al contrato de compraventa.

c.-) Que los registradores puedan examinar los documentos con más detenimiento, e independientemente de verificar si son o no inscribibles, que comprueben que no hay contrariedades entre los acuerdos celebrados entre las partes contratantes, es decir, que se formen juicio de su legalidad a fin de que éstas no queden desprotegidas ante el mal planteamiento de sus acuerdos, así como cerciorarse que no existen ventajas de uno de los contratantes sobre el otro, que sea resultado del menor grado intelectual o la menor astucia de éste último.

5.- TEXTO DE LA REFORMA SUGERIDA A LOS ARTICULOS 2317 Y 3005 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE.

Durante varios años se ha estimado que el documento privado tiene un valor jurídico para garantizar la seguridad de las operaciones de contratos de compraventa celebrados sobre bienes inmuebles, sin embargo para lograr la inscripción de estos en el Registro Público de la Propiedad y puedan disfrutar de una mayor seguridad jurídica, explicamos que es forzoso ratificar su contenido ante el personal de ésta misma institución responsables de la calificación de los títulos a inscribir, juez competente, corredor o notario público.

Y como lo habíamos comentado en puntos atrás cualesquiera de los funcionarios que acabamos de citar, previamente a la ratificación del contenido del documento privado tienen la obligación de verificar mediante el avalúo elaborado por autoridad fiscal o persona autorizada por la Tesorería del Distrito Federal, que el valor comercial asignado a la propiedad objeto de la operación, no sea superior al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal según lo dispone el artículo 2317 del Código Civil, a efecto de que se les permita asentar el contrato a través de dicho documento.

Pero actualmente la cantidad a que se refiere el artículo en cuestión, es de once mil veintitrés

pesos, cifra que en estos momentos es realmente insignificante pues el número de predios que verdaderamente tienen ese costo es indiscutiblemente muy reducido por no afirmar que no existan., por lo tanto no tendría sentido reforzar el artículo 2317 del Código Civil vigente sin antes proponer una modificación a la cuantía encuadrada dentro de éste último.

En nuestra opinión el monto al que debemos someternos para determinar cuándo un contrato de compraventa sobre bienes inmuebles tiene que otorgarse en documento privado o en escritura pública, lo elegimos del informe que expide la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, relacionado con la tabla de cotizaciones de derechos por los servicios que presta ésta institución al inscribir cada uno de los actos jurídicos que han cumplido con los requisitos que señala la ley.

Dentro de dicho arancel nos ubicaremos en el renglón concerniente a las operaciones traslativas de dominio, el cual da a conocer la cantidad máxima hasta donde los bienes inmuebles pueden estar valorados en su título de propiedad para cubrir por derechos de registro la mínima tarifa., y sólo como un antecedente mencionaremos que a partir del primero de enero de 1998 el límite inferior va de cero hasta un límite superior de ciento treinta y siete mil setecientos ochenta y siete pesos con cincuenta centavos, y el pago por derechos de inscripción es de quinientos cuatro pesos.

Artículo 213 Cód. Financiero.- “Por cada inscripción, anotación o cancelación de inscripción que practique el Registro Público correspondiente, se causará una cuota de \$504.00 con las excepciones que se señalan en las fracciones siguientes y en los demás artículos de esta sección”.

Primeramente debemos aclarar que el motivo por el cual hemos tomado en consideración la cifra enlistada en el límite superior que en su tiempo indique el renglón a que nos referimos, es que la misma no será permanente ya que se ajustará año tras año de acuerdo al aumento en el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, con lo cual suponemos que la cuantía estará siempre acorde a la realidad, permitiendo así la celebración de los contratos de compraventa en documento privado sin que estos lleguen a caer en desuso.

De igual manera sugerimos que si se les cobra el importe más bajo por derechos de inscripción del título de propiedad, a todas aquellas personas que han adquirido bienes inmuebles que no rebasen al momento de realizar el contrato de compraventa, del monto insertado en el límite superior del renglón al que venimos haciendo referencia, sería agradable que se les apoye a su vez ofreciéndoles la oportunidad de llevarlos a cabo en documento privado.

Recordemos que si en la mayoría de las ocasiones la adquisición de una propiedad se destina para casa-habitación, es decir, representa el centro de un hogar, en principio resultará beneficiada la parte compradora porque los gastos que se originen por concepto de los honorarios del notario al ratificar el contenido del documento privado se habrán reducido, y así mismo se impulsará a que los adquirentes tengan interés en aceptar que el documento que los acredita como propietarios se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, ya que con esto se garantizará aún más la seguridad jurídica de la operación por un costo que no será tan excesivo.

Ahora bien debemos entender por seguro “aquello que está libre y exento de todo peligro, daño

o riesgo., aquello que es cierto, indubitable y que no puede engañar ni equivocarse”.⁶

En opinión del maestro Bañuelos “la seguridad jurídica es la eficacia en el cumplimiento de la Ley, la convicción de que en la relación social en cada caso, la regla de derecho será aplicable según los principios estrictos de la Ley., la garantía de que el orden jurídico creado en las relaciones sociales se cumplirá, da la seguridad jurídica. La eficacia con que se cumplan las normas, constituye la característica de la seguridad jurídica”.⁷

Una vez que hemos expuesto las razones por las que es necesario reformar los artículos 2317 párrafo primero en relación con el artículo 3005 fracción III del Código Civil vigente, y el modo en que se tiene que proceder para garantizar en un nivel mayor la seguridad jurídica de los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles celebrados en documento privado, concluiremos el presente trabajo redactando la propuesta de reforma a los artículos citados, la cual quedaría a nuestro juicio de la siguiente manera:

Artículo 2317.- “Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo en el momento de la operación no exceda de la cantidad que señala el límite superior del renglón relativo a las propiedades que pagan por derechos de registro la mínima cuantía según se dispone en la tabla de cotizaciones que expide el Registro Público de la Propiedad, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante el área especial de documentos privados de ésta misma institución, notario o juez competente, cuyo titular que ejerza dicha función se encargue de suplir los errores o deficiencias jurídicas que contenga el documento, a fin de que se les haga saber a los contratantes para que estos se conduzcan a modificarlos”.

Artículo 3005.- “Sólo se registrarán:

I.-

II.-

III.- Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el área especial de documentos privados del Registro Público de la Propiedad, el corredor público o el juez competente se cercioraron de que no existan errores o deficiencias jurídicas, de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo”.

⁶ Diccionario Enciclopédico de la Lengua, Tomo VI, Editorial Argos Vergara, Barcelona España 1995, pág. 1729.

⁷ Bañuelos Sánchez., ob. cit., pág. 314.

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

1.- El consentimiento debemos ubicarlo dentro de uno de los elementos de existencia del contrato, y se compone indispensablemente por el acuerdo de dos o más declaraciones de voluntad provenientes de las partes que intervienen en la celebración del mismo sobre un tema que les es común., la forma de exteriorizar dicha voluntad será a través del lenguaje verbal, escrito, mímico o de hechos que autoricen a presumirlo., la ausencia de cualquiera de estas formas de manifestación impedirá que se integre el consentimiento, y por lo tanto el contrato será inexistente.

2.- El contrato de compraventa puede o no cumplir con determinadas formalidades según lo ordene el Código Civil, es decir, aquellos requisitos que nos indican como debe hacerse constar el consentimiento de las partes contratantes para la validez del contrato, pues la inobservancia de las formalidades cuando la norma jurídica así lo exige, trae como resultado la nulidad del mismo.

3.- Tratándose de los contratos de compraventa que se realicen sobre bienes inmuebles invariablemente son formales, ya que para su validez es necesario que el acuerdo de voluntades se exprese mediante el lenguaje escrito, pudiendo redactarse en escritura pública o documento privado, pues esto ya dependerá del precio comercial que se le haya fijado a la propiedad.

4.- Para que una operación relacionada con los contratos de compraventa de bienes inmuebles pueda otorgarse en documento privado, tiene que apegarse a los términos prescritos por el artículo 2317 del Código Civil vigente, es decir, que el valor asignado a la propiedad en el avalúo efectuado por autoridad fiscal o persona autorizada por la Tesorería del Distrito Federal, no rebase la cantidad equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente.

5.- Los documentos privados en el que se asienten contratos de compraventa de bienes inmuebles de un costo hasta de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, que al día de hoy son aproximadamente once mil veintitrés pesos, para conseguir su inscripción en el Registro Público de la Propiedad según el artículo 3005 del Código Civil vigente y surtir sus efectos frente a terceras personas, es obligatorio ratificar el contenido de dicho documento ante ésta misma institución, juez competente, corredor o notario público.

6.- La inscripción del contrato de compraventa en el Registro Público de la Propiedad no es un elemento fundamental para que éste produzca totalmente sus consecuencias jurídicas, pues los derechos de propiedad se transmiten por el estricto consentimiento entre las partes que celebran el contrato, esto es, por medio de acuerdos extraregistrales que se exponen en compañía de dos testigos y ante la presencia del notario al tiempo de llevar a acabo la ratificación del documento privado.

7.- Es significativo aceptar que el Registro Público de la Propiedad conserva un sitio importante en el ámbito jurídico de nuestro país, pues los terceros interesados en adquirir los derechos sobre algún bien inmueble pueden tener la oportunidad de conocer por medio de las inscripciones comprendidas dentro de ésta institución, el estado jurídico en que permanecen aquellos., por lo que deducimos que es válido sostener que el efecto publicitario es el objetivo principal de la institución registral, y a través de la cual se proporciona una seguridad jurídica a todos los actos que de conformidad con la ley deben registrarse.

8.- Para garantizar la seguridad jurídica en favor de los terceros y especialmente en consideración al interés que representa para cualquier individuo ser propietario de una vivienda, es recomendable establecer la obligación de inscribir los bienes inmuebles para tener un archivo exacto y completo de estos, previniendo así la comisión de fraudes originados de enajenaciones múltiples de un mismo inmueble., por lo que no es justo que un asunto de esta trascendencia se deje a la decisión de los particulares.

9.- Es cierto que el procedimiento de inscripción llevada a cabo ante el Registro Público de la Propiedad ha progresado con el paso del tiempo de manera eficiente, pero sin embargo es innegable la renovación aún más del sistema registral para mejorar sus servicio conforme a las necesidades de nuestros días, y para conseguir un mayor número de inscripciones, sería benéfico que los registradores como Licenciados en Derecho y profesionales para desempeñar su cargo orienten sobre todo a las partes que otorgan un contrato de compraventa mediante el documento privado, asistiéndolas en la redacción de su contenido e informándoles los requisitos que tienen que satisfacer.

10.- En relación con el análisis contenido en este trabajo, podemos apuntar que a nuestro juicio es indispensable que el notario además intervenga desempeñándose como un asesor legal dentro de los contratos de compraventa celebrados en documento privado para ofrecer una seguridad jurídica a las partes contratantes, pues cualquier individuo que desee ser titular de una propiedad de un valor minoritario no se le puede negar el derecho de ser orientada, por el simple hecho de no retribuir al notario con los altos honorarios que generalmente se cobran en las escrituras públicas, y solamente hayan requerido los servicios de éste para ratificar el contenido del documento privado.

11.- Si el legislador trató de apoyar la economía de las familias permitiéndoles realizar sus operaciones respecto de las propiedades que no asciendan a un valor superior al que marca el artículo 2317 del Código Civil vigente por medio del documento privado, es inadmisibile que el notario al ratificar el contenido de éste no estudie el fondo del mismo, pues en verdad lo revisa porque no podría actuar contra las buenas costumbres y el orden público autorizando documentos que impliquen hechos ilícitos.

12.- Con las reformas al artículo 2317 del Código Civil publicadas el 7 de enero de 1988, el Poder Legislativo pretendió ajustar dicho artículo, que con anterioridad había caído en desuso, únicamente que al precisar el monto al que debemos sujetarnos para definir si un contrato de compraventa tiene que asentarse en documento privado o escritura pública, se determinó una cuantía muy reducida que no del todo brinda la utilidad que se intentó con dicha modificación.

13.- No obstante las reformas al artículo 2317 del 7 de enero de 1988, pienso que es conveniente actualizarlo, para lograr que las partes contratantes que intervengan en la celebración del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles, tengan la oportunidad de otorgarlos en documento privado al mismo tiempo de poder asesorarlas, para que una vez que se ratifique el contenido de dicho documento, se les permita inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y no arriesgar la seguridad jurídica de aquel.

14.- Para procurar que el citado artículo continúe siempre en vigor propongo su nueva redacción, la cual debe ser en los términos siguientes:

Artículo 2317.- "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo en el momento de

la operación no exceda de la cantidad que señala el límite superior del renglón relativo a las propiedades que pagan por derechos de registro la mínima cuantía según se dispone en la tabla de cotizaciones que expide el Registro Público de la Propiedad, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante el área especial de documentos privados de ésta misma institución, notario o juez competente, cuyo titular que ejerza dicha función se encargue de suplir los errores o deficiencias jurídicas que contenga el documento, a fin de que se les haga saber a los contratantes para que estos procedan a modificarlos”.

15.- De igual manera es aconsejable se adecuó en semejantes términos los artículos 2320 y 3005 del Código Civil y el artículo 98 de la *Ley del Notariado del Distrito Federal*.

BIBLIOGRAFIA GENERAL CONSULTADA.

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. "Contratos Civiles", Segunda edición, Editorial Porrúa, México 1977.
- 2.- Bañuelos Sánchez, Froylan. "Derecho Notarial", Cuarta edición, Editorial Cárdenas, México 1990.
- 3.- Bejarano Sánchez, Manuel. "Obligaciones Civiles", Cuarta edición, Editorial Harla, México 1998.
- 4.- Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", Decimoquinta edición, Editorial Porrúa, México 1997.
- 5.- Carral y de Teresa, Luis. "Derecho Notarial y Derecho Registral", Decimotercera edición, Editorial Porrúa, México 1995.
- 6.- Colín Sánchez, Guillermo. "Procedimiento Registral de la Propiedad", Tercera edición, Editorial Porrúa, México 1985.
- 7.- Chirino Castillo, Joel. "Contratos Civiles", Segunda edición, Editorial McGraw-Hill, México 1996.
- 8.- De Pina, Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Volumen III Contratos en General, Octava edición, Editorial Porrúa, México 1993.
- 9.- De Pina, Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Volumen IV Contratos en Particular, Séptima edición, Editorial Porrúa, México 1992.
- 10.- Gómez Lara, Cipriano. "Teoría General del Proceso", Novena edición, Editorial Harla, México 1996.
- 11.- Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones", Decimosegunda edición, Editorial Porrúa, México 1997.
- 12.- Lozano Noriega, Francisco. "Contratos Civiles", Quinta edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México 1990.
- 13.- Martínez Alfaro, Joaquín. "Teoría de las Obligaciones", Cuarta edición, Editorial Porrúa, México 1997.
- 14.- Ortiz Urquidí, Raúl. "Derecho Civil", Tercera edición, Editorial Porrúa, México 1986.

15.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "Derecho Notarial", Octava edición, Editorial Porrúa, México 1997.

16.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. "Derecho Registral", Quinta edición, Editorial Porrúa, México 1995.

17.- Planiol, Marcel. "Tratado Elemental de Derecho Civil", Teoría General de los Contratos, Traducción de José María Cajica, Segunda edición, Editorial Cárdenas, Puebla, Pue. 1991.

18.- Quintanilla García, Miguel Angel. "Derecho de las Obligaciones", Tercera edición, Editorial Cárdenas, México 1993.

19.- Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo I Introducción, Personas y Familia, Vigésimasexta edición, Editorial Porrúa, México 1995.

20.- Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo III Teoría General de las Obligaciones, Decimanovena edición, Editorial Porrúa, México 1994.

21.- Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de Derecho Civil", Tomo IV Contratos, Vigésimatercera edición, Editorial Porrúa, México 1995.

22.- Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo IV Bienes, Derechos Reales y Posesión, Séptima edición, Editorial Porrúa, México 1991.

23.- Sánchez Medal, Ramón. "De los Contratos Civiles", Decimatercera edición, Editorial Porrúa, México 1995.

24.- Treviño García, Ricardo. "Los Contratos Civiles y sus Generalidades", Quinta edición, Editorial McGraw-Hill, México 1995.

25.- Vázquez del Mercado, Oscar. "Contratos Mercantiles", Segunda edición, Editorial Porrúa, México 1985.

26.- Zamora y Valencia, Miguel Angel. "Contratos Civiles", Quinta edición, Editorial Porrúa, México 1994.

LEGISLACION GENERAL

CONSULTADA.

1.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California de 1884.

2.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, 67a edición, Editorial Porrúa, México 1998.

- 3.- Código de Comercio, 65a edición, Editorial Porrúa, México 1998.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 49a edición, Editorial Porrúa, México 1998.
- 5.- Código Financiero del Distrito Federal y disposiciones complementarias, 4a edición, Editorial Porrúa, México 1998.
- 6.- Código Fiscal de la Federación y disposiciones complementarias, 50a edición, Editorial Porrúa, México 1998.
- 7.- Código Federal de Procedimientos Civiles, 44a edición, Editorial Porrúa, México 1998.
- 8.- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, 111a edición, Editorial Porrúa, México 1998.
- 9.- Legislación Bancaria, 46a edición, Editorial Porrúa, México 1998.
- 10.- Ley del Notariado para el Distrito Federal, 19a edición, Editorial Porrúa, México 1998.
- 11.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, 67a edición, Editorial Porrúa, México 1998.

DICIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS CONSULTADAS.

- 1.- Diccionario de Derecho Procesal Civil, Pallares Eduardo, 27a edición, Editorial Porrúa, México 1986.
- 2.- Diccionario de Sinónimos y Antónimos, Editorial Océano, Barcelona España 1996.
- 3.- Diccionario Enciclopédico de la Lengua, Editorial Argos, Barcelona España 1995.
- 4.- Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial Porrúa, UNAM, México 1991.
- 5.- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo 10, Editorial Selecciones del Reader's Digest, México 1996.