

189



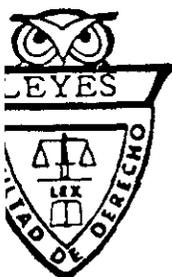
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA INTERVENCION DEL NOTARIO EN LA FORMALIZACION  
DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

**T E S I S**

PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
CRISTINA CRUZ CORDERO



296923

CIUDAD UNIVERSITARIA,

2001



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

### ***A mis padres:***

*A mi madre, por su dedicación, su amor incondicional, su fuerza interior, por ser una mujer valiente, por su calidad humana y por brindarme siempre lo mejor, por sus enseñanzas y porque la amo profundamente.*

*A mi padre, por todo su cariño y porque con su forma de ser me enseñó el valor del trabajo, por enseñarme a darle importancia a las cosas bien hechas y por que siempre ha creído en mí.*

### ***A mi familia:***

*A mis hermanos Claudia y Cristóbal, con quienes he compartido grandes y felices momentos en mi vida, por ofrecerme siempre su apoyo incondicional.*

*A mis sobrinos Zazil y Víctor Alfonso, por su alegría, por la motivación que representan en mi vida, por su amor y dulzura.*

***Cristina Cruz Cordero***

## AGRADECIMIENTOS

*A la Universidad Nacional Autónoma de México por seguir siendo el centro del torbellino formador de inteligencia y compromiso nacional. A la Facultad de Derecho por todo el conocimiento, la formación que me ha brindado, y por hacer de mi sueño una realidad.*

*A mi Maestro José Barroso Figueroa, con toda mi admiración y respeto, por ser un vívido ejemplo de fortaleza y amor a sus ideales, pero sobre todo por su calidad humana y por poner su corazón en la Ciencia del Derecho.*

*A mis maestros por todo su cariño y apoyo, por las luces y conocimientos que vertieron sobre mí.*

*A mis amigos, porque con su apoyo, alegría y fraternidad han llenado mi vida de gratos momentos.*

**LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO  
EN LA FORMALIZACION DEL  
CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

# INDICE

## CAPITULO I.

1.1	EL NOTARIO .....	2
1.2	FE PUBLICA .....	8
1.3	REQUISITOS PARA SER NOTARIO .....	10
1.4	FUNCIONES, ATRIBUCIONES, FACULTADES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL NOTARIO ....	19
1.5	PROTOCOLO, APÉNDICE, INDICE, GUIA Y SELLO DE AUTORIZAR .....	29
1.6	ESCRITURA PUBLICA .....	37
1.7	ACTA NOTARIAL .....	39
1.8	DIFERENCIAS ENTRE ESCRITURA Y ACTA NOTARIAL ....	41
1.9	INEFICACIA, INEXISTENCIA Y NULIDAD DE LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES .....	44

## CAPITULO II.

2.1	DEFINICIÓN DE CONTRATO .....	50
2.2	EL CONVENIO Y EL CONTRATO .....	53
2.3	ELEMENTOS DEL CONTRATO .....	55
2.4	CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS .....	65
2.5	INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO .....	76

## CAPITULO III.-

3.1	CONTRATO DE COMPRAVENTA .....	80
3.2	ELEMENTOS Y CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA .....	84
3.3	LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA .....	95
3.4	OBLIGACIONES DEL VENDEDOR .....	97
3.5	OBLIGACIONES DEL COMPRADOR .....	103
3.6	MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA .....	104

## **CAPITULO IV.**

4.1	FORMA Y FORMALISMOS .....	110
4.2	ACCION PROFORMA .....	114
4.3	LA FORMA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ...	115
4.4	NATURALEZA JURÍDICA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA .....	118
4.5	DOCUMENTOS PREVIOS QUE REQUIERE EL NOTARIO PARA LA FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	123
4.6	ELABORACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA SU AUTORIZACIÓN PREVENTIVA. ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO .....	127
4.7	REQUISITOS POSTERIORES A LA FIRMA DE LA ESCRITURA	130
4.8	IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN Y POR ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES .....	131
4.9	IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES E IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO .....	140
4.10	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO .....	145
4.11	AUTORIZACIÓN DEFINITIVA DE LA ESCRITURA .....	150
4.12	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO .....	151

<b>CONCLUSIONES</b> .....	153
---------------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	156
---------------------------	-----

# CAPITULO I

- 1.1 EL NOTARIO.
- 1.2 FE PUBLICA.
- 1.3 REQUISITOS PARA SER NOTARIO.
- 1.4 FUNCIONES, ATRIBUCIONES, FACULTADES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL NOTARIO.
- 1.5 PROTOCOLO, APÉNDICE, INDICE, GUIA Y SELLO DE AUTORIZAR.
- 1.6 ESCRITURA PUBLICA.
- 1.7 ACTA NOTARIAL.
- 1.8 DIFERENCIAS ENTRE ESCRITURA Y ACTA NOTARIAL.
- 1.9 INEFICACIA, INEXISTENCIA Y NULIDAD DE LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES.

# CAPITULO I

## 1.1 EL NOTARIO

La actuación del notario a través del tiempo, ha sido producto de una larga y firme evolución histórica, que ha dejado huella de seguridad jurídica y de confianza. El notario surge en forma natural de la organización social, desde las primeras manifestaciones, contractuales de la sociedad.

El distinguido tratadista **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** - señala en su obra "Iconografía Notarial Mexicana" - que "sus antecedentes se iniciaron en la oscuridad de los primeros tiempos de la escritura"<sup>1</sup>

En efecto opina **Rafael de Pina** - la denominación antigua del notario era; el que por oficio público estaba autorizado para dar fe de las escrituras y demás actos que pasaban ante él; se le conocía como el escribano"<sup>2</sup>

Como se ve, los escribanos tenían las funciones que ahora corresponden a los notarios; sin embargo ha evolucionado a través de los siglos, adaptándose a la distintas épocas, lugares e idiosincrasias, se desarrollaron y adquirieron la fe pública, que es un elemento distintivo. "Cuando nace la comunicación escrita, nace quizá, entre otros motivos, por la necesidad de hacer constar en una forma fehaciente, los pactos, contratos y otros actos jurídicos"<sup>3</sup>

Aunque se tiene noticia de la existencia de un notario antiquísimo, tan remoto como las primeras manifestaciones contractuales del género humano, la tendencia clásica sostiene que el notario como tal, ordenado y formal, adquirió tal carácter bajo el Imperio Romano, con los *tabularii*, oficiales administrativos custodios de documentos del Estado y con función que consistía en redactar actos escritos, a petición de partes interesadas, en presencia de ella y de testigos, firmadas por las partes, por los testigos y por los propios *tabelliones*.

Según la opinión de **Eugene Petit**, en su libro intitulado "Tratado Elemental de Derecho Romano" - el *tabellion* fue el auténtico precursor del notariado: nació como una necesidad de la vida pública. El *tabularii* es una creación del derecho público, en tanto

<sup>1</sup> Iconografía Notarial Edt. Porrúa, México, 1990. P 5

<sup>2</sup> De Pina, Rafael y/o de Pina Vara Rafael. "Diccionario de Derecho" Edt Porrúa, México p 272

<sup>3</sup> Iconografía, Ob. cit. P. 5

que el *tabellion* es una consecuencia de las costumbres sociales, así en el siglo XII los *tabularii* y los *tabelliones* se confundieron en una sola clase, bajo la denominación de notarios.<sup>4</sup>

No obstante, no es sino hasta la época renacentista de Rolandino que el notariado adquirió un carácter que pudiéramos llamar científico, al enseñarse en la Universidad de Bolonia la ciencia y el arte de la notaría.

“Con posterioridad, Carlomagno instituyó la primera manifestación del notariado como organismo de auténtica función pública: Los *judices chartularri*, personajes del Estado investidos de potestad para reducir a instrumento, con signos de fe pública, las declaraciones de voluntad de los contratantes.”<sup>5</sup>

Cabe mencionar que en un principio los notarios eran prácticos en la redacción de contratos y actos jurídicos, sin embargo con el tiempo se desarrollaron y adquirieron la fe pública, que es elemento distintivo.

Continuando con esta breve reseña histórica, y por lo que se refiere a México, es importante resaltar el hecho de que los aztecas no contaban con un notario propiamente dicho solamente puede mencionarse al *tlacuilo*, que era un artesano que dejaba constancia de los acontecimientos mediante signos ideográficos, y pinturas, en los que se guardaba memoria de ellos de una manera creíble.

Cecilio Róbelo en su Diccionario de Aztequismo, dice: “*Tla -cuilo*: escribano, ó pintor” - dice Molina. Derivado de *tlacuiloa*, escribir, ó pintar. El que tenía por profesión pintar los jeroglíficos en que consistía la escritura de los indios. Este aztequismo sólo se usa en las Crónicas e Historias, al hablar de las pinturas de los indios”<sup>6</sup>

Más adelante, en la época Virreinal y durante la conquista española en América, los notarios dejaron constancia escrita de la fundación de ciudades, de la creación de instituciones y otros hechos relevantes. El citado autor Bernardo Pérez al respecto expresa: “durante el virreinato y principios de la Independencia, las leyes que se aplicaron fueron las del Reino de Castilla y no las de otros reinos y territorios pertenecientes a España. Los escribanos durante la época de la conquista tuvieron una señalada intervención”.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Ob. cit. P. 199.

<sup>5</sup> Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Vol. I Edt. Porrúa Mexico. 1997 UNAM. p. 2216

<sup>6</sup> Cfr. Bernardo, Pérez, Ob. cit. P. 7

<sup>7</sup> Ob. cit. p. 8

De esta manera y durante la conquista española en América, los notarios dejaron constancia escrita de la fundación de ciudades, de la creación de instituciones y otros hechos relevantes.

El propio Hernán Cortés, que había sido escribano, en tierras americanas siempre se hizo acompañar de escribanos en sus conquistas. Con posterioridad el 27 de diciembre de 1872, por autorización del rey de España, Felipe V, se erigió el **Real Colegio de Escribanos de México** el cual al año siguiente estableció una Academia de pasantes y aspirantes, que otorgaba certificados de competencia para ejercer el notariado.

Es por ello, que durante la Colonia el término escribano público servía tanto para referirse a su función pública como a su cargo o adscripción, tales como: escribano público de diligencias, escribano público de número, escribano público real, escribano público de la Real Hacienda, escribano público del oficio de Hipotecas y escribano público del cabildo.

Sin embargo, los escribanos eclesiásticos que tenían como jurisdicción los asuntos propios de la Iglesia en los obispados y parroquias fueron conocidos como notarios a ellos se les daba esta connotación; se dividían en notarios mayores y notarios ordinarios.

A partir de la independencia, surgen diversas leyes relativas a la organización y funcionamiento del notariado. Desde las que asimilaban a los notarios públicos dentro del poder judicial, hasta las más modernas, que los conceptúan como profesionistas independientes, con delegación de fe pública del presidente de la República.

Entre las leyes del notariado más importantes puede citarse: La Ley General de 1853 expedida por Antonio López de Santa Anna, en la que se exigía al aspirante aprobar un examen ante el supremo tribunal.

Posteriormente, se expidió el 30 de diciembre de 1865 durante el imperio de Maximiliano la ley Orgánica del Notariado y del oficio de escribano, por primera vez se adopta el término de **Notario** en sustitución del de escribano.

Y es durante la presidencia de Don Benito Juárez donde surge una ley que por primera vez exige que el notario sea abogado, o por lo menos haber cursado una serie de materias de derecho civil, mercantil, procesal y notarial, al respecto afirma el maestro **Carral y de Teresa**, “Se inició el acceso de abogados al campo del notariado; fue la llamada Ley Orgánica de Notarios y Actuarios del Distrito Federal el 23 de noviembre de 1867”.

En términos generales se puede decir que las características del siglo pasado, en relación con el tema que nos ocupa, opina **Bernardo Pérez Fernández** fueron las siguientes:

- “1).- Se sustituyó el nombre de escribano por el de notario.
- 2).- El acceso al notariado dejó de ser la compra de la escribanía establecida por el sistema de oficios vendibles y renunciables por el examen de los aspirantes.
- 3).- La fe que tenía el escribano se divide: por un lado en la de los Escribanos de Diligencias, quienes se convierten en secretarios de Juzgado Civil o Penal, con la creación del Registro Público de la Propiedad regulado por el Código Civil de 1870, los escribanos Públicos de los oficios de Hipotecas se convierten en Registradores; y
- 4).- Por último a los notarios les quedó como competencia de su actuación todas aquellas actividades que no estaban encomendadas en forma exclusiva a algún funcionario público, es decir, por exclusión, y esta era la : Fe pública de asuntos o actos celebrados entre particulares”<sup>8</sup>

En el México actual surgió la ley del 19 de diciembre de 1901, con ella se crea el Archivo General de Notarias que fue abrogada por la Ley del 9 de enero de 1932 y en la que prácticamente se consolida el notariado moderno del Distrito Federal. Se reafirma el carácter público de la función notarial, definiendo al notario como funcionario con fe pública y manteniendo la prohibición de dedicarse al ejercicio libre de la profesión de abogado.

La Ley de 31 de diciembre de 1945, que termina por consolidar el carácter de profesional del derecho que tiene el notario que establecía toda una organización funcional del notariado, mediante la regulación de requisitos, incompatibilidades, prohibiciones, exámenes y una serie detallada de lineamientos que debía seguir el notario en su actuación.

La ley de 8 de enero de 1980, que mantiene en lo esencial los principios básicos de la ley anterior, por lo que se refiere a la organización del notariado y a su actuación, se establecen algunas normas que modernizan la técnica notarial para hacerla acorde con las necesidades del mundo moderno y se mantiene la organización basada en el control que el Presidente de la República ejerce sobre el notariado del Distrito Federal.

El 6 de enero de 1994 se modificaron varios artículos de la Ley del Notariado, destacando entre ellos el Artículo 42 donde se establece que el protocolo ordinario será abierto, esto es, se formará por folios numerados y sellados que se encuadernarán en los libros integrados por doscientos folios. También se creó el “Libro de Registro de Cotejos” para simplificar este tipo de actas.

---

<sup>8</sup> Ibidem. p. 12

La Ley del Notariado para el Distrito Federal de 30 de diciembre de 1999 publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de marzo del año 2000 misma que entró en vigencia a los 60 días naturales a partir de su publicación, y es la Ley que nos rige en la actualidad.

Con el maestro **Luis Carral y de Teresa** podríamos concluir afirmando que el legislador, al organizar el notariado, “ ... debe decirse asimismo el notariado existe históricamente; para asegurar la certeza, la permanencia y la paz jurídica entre los particulares. Esas cualidades de los actos jurídicos son indispensables. ¿Cómo debe lograr esa certeza, permanencia, seguridad y paz jurídica?, respuesta: organizando el notariado que ya existe, y respetándolo en sus bases esenciales que son aquellas sin las cuales no se podría lograr la seguridad jurídica, la permanencia y la certeza que son indispensables”.<sup>9</sup>

Ahora bien, conforme al concepto que diversos autores nos dan en torno al notario, a continuación analizaremos algunas definiciones para posteriormente concluir con la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

**El Diccionario Jurídico Mexicano**, nos proporciona una definición etimológica del notariado y nos dice al respecto:

“El Notariado proviene de **notario** y éste del latín **notarius**; que era una institución que comprende todo lo relativo a la notaría y a los notarios”.<sup>10</sup>

En opinión de **Neri Giménez Arnau**, en su Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial nos dice: “definir al notariado importa definir al notario, que estime al notariado como función o sea que se le considere como el grupo de quienes la desempeñan”.<sup>11</sup>

Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara definen al notario como: “el titular de la función pública consistente de manera esencial en dar fe de los actos jurídicos que ante él se celebran”.<sup>12</sup>

De lo anterior, podemos señalar que el notario es un magistrado, representante del poder público, obligado y capaz de recibir y dar forma a cuanta manifestación jurídica surja de la vida de relación contractual.

<sup>9</sup> Carral y de Teresa: *Luis “Derecho Notarial y Derecho Registral”*, 13ª Edic. Edi. Porrúa, México, 1995 p. 15

<sup>10</sup> Ob. cit. p. 2216

<sup>11</sup> Giménez Arnau, Neri “Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial”, Edi. De Palma Buenos Aires p. 481

<sup>12</sup> Ob. cit. p. 383

Sin embargo, encontramos que en la Ley nunca se habla del Notario Público, sino sólo de Notario, aunque es una costumbre llamarle así, probablemente por la función pública que esta a su cargo (dar fe pública), o por los antecedentes históricos que hemos recibido por medio de diversas leyes.

Por su parte, el licenciado Luis Carral y de Teresa, menciona que:

“El notario es una institución nobilísima e indispensable. No decimos que sea indispensable por esencia, ni siquiera por naturaleza, pues se podría imaginar una sociedad sin notariado, como naturalmente ha existido y aún existe en algunas partes del mundo. Lo que sí puede afirmarse, es que no existe un estado de civilización avanzada, que no tenga un notariado, cualquiera que sea su tipo o características”.<sup>13</sup>

La legislación de 1980, establecía en el artículo primero de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, lo siguiente:

“La función notarial es de orden público...<sup>14</sup>. Podemos decir que: “el orden público es un estado de bienestar proporcionado por el orden público.”<sup>15</sup>

Continuando con el artículo primero de la Ley del Notariado: “...En el Distrito Federal corresponde al Ejecutivo de la Unión por conducto del Departamento del Distrito Federal, el cual encomendará su desempeño a particulares, licenciados en Derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas.” (Art.7 fracc.VI)

Aunado a lo anterior, en la Ley del Notariado para el Distrito Federal vigente en su artículo 42 nos proporciona una conceptualización actual del **notario** en los siguientes términos:

“Notario es el profesional del derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría.

El notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos. Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas”.

---

<sup>13</sup> Carral y de Teresa, Luis Ob cit. p 10

<sup>14</sup> Ley del Notariado para el Distrito Federal. 17ª edic. Ed. Porrúa México 1997 p 7

<sup>15</sup> Casulo Juvenino “Lecciones de Garantías y Amparo”- I-edi Porrúa México 1978 p 57

El citado artículo de la Ley en estudio nos dice que: “Notario es el profesional del derecho...”, por lo tanto, es un perito en Derecho que será intérprete de la norma y decuará la voluntad de las partes, esto lo realizará atendiendo al corte latino al que pertenece, elaborando el instrumento dentro de un marco de legalidad, autorizándolo en nombre del Estado, conservando y reproduciendo lo pasado ante él para brindar seguridad jurídica.

## 1.2 FE PÚBLICA

El notario aparte de ser un licenciado en derecho está investido de **fe pública**, es decir está facultado para autenticar y dar forma en términos de ley.

**Rafael de Pina**, expresa que la Fe pública es: “la calidad de certeza atribuida al contenido de los documentos notariales y a las calificaciones de quienes se hallan autorizados para ejercerla por la legislación mercantil o judicial”.<sup>16</sup>

**José Alberto Garrone** considera que la **Fe pública** consiste en: “la calidad de documentos, suscritos por funcionarios cuyas aseveraciones, cumplidas determinadas formalidades tienen la virtud de garantizar la autenticidad de los hechos narrados y por consiguiente su validez y eficacia jurídica.”<sup>17</sup>

De lo anterior, podemos argumentar que la **fe** es un atributo que tiene el Estado; dentro de los fines que persigue está el conservar la paz social, por que ésta es un medio para alcanzar la estabilidad social, pertenece al pueblo y éste después la otorga al Estado, para que éste vigile sus normas y garantice su cumplimiento, así pues, la **fe pública** ejercida por los Notarios al dar fe tiene una función pública.

Continuando con la definición al hablar de autenticación nos referimos en sentido genérico, a “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, autenticación es pues atribución de un hecho al mismo que ha realizado”<sup>18</sup>. Por eso los actos más auténticos son los que emanan del Estado y no sería mas que negar su propia fuerza, hacer necesaria una certificación posterior y exterior.

---

<sup>16</sup> Ob. cit p 271

<sup>17</sup> Garrone, José Alberto T II “Diccionario Jurídico”- Edt Abeledo-Perrot Buenos Aires Argentina, 1992 p 142

<sup>18</sup> Morales Díaz, Francisco. Apuntes para la cátedra de Derecho Notarial México, 1986

En relación a este concepto, **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** menciona que: “**La Fe** es un atributo del Estado que tiene en virtud del *ius imperium* y es ejercitada a través de los órganos estatales y del notario”.<sup>19</sup>

En este sentido considero importante mencionar que, el concepto de la fe pública se asocia a la función notarial de manera más directa que cualquier otra actividad humana.

Ahora bien, si fe es la creencia que se da a las cosas por la autoridad del que las dice o por la fama pública, pública es, que sea notoria, patente, manifiesta, que la vean o la saben todos; por tanto, **fe pública** vendría a ser una creencia notoria o manifiesta, una atestación calificada y no una simple creencia.

De aquí apartaremos dos conceptos que nos serán de mucha utilidad durante nuestra investigación:

- 1.- Esta fe es pública y no privada.
- 2.- Tiene un contenido jurídico y no religioso, ni político ni amistoso.

Englobando a la fe con la actuación del notario, esta fe se convierte en: la exactitud de lo que el notario ve, oye o percibe por sus sentidos.

Desde el punto de vista jurídico tiene la fe un carácter obligatorio, pues los instrumentos públicos son expedidos por fedatarios o autoridades, lo que los convierte en auténticos y el Estado obliga por tanto a tenerlos por ciertos.

La fe notarial en cambio es “un atributo de la propia calidad de escribano que reviste al funcionario y este, con solo intervenir y autorizar un acto cualquiera con su firma, le impone autenticidad, que en el fondo implica la fe notarial de que es depositario”.<sup>20</sup>

“La fe pública del notario significa la capacidad para que aquello que certifica sea creíble. Esta función del notario contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que actúa, y da certeza que es una finalidad del derecho”.<sup>21</sup>

Considerando que la Fe pública notarial es una facultad del Estado otorgada por la ley - es la garantía que da el notario al Estado y al particular al determinar que el acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado en él es cierto y la fe pública es la garantía que da el Estado, ambas tienen en común que deben ser de convicción

---

<sup>19</sup> Ibid. p. 175

<sup>20</sup> Bañuelos Sánchez Froylan “Derecho Notarial” 4ª Edic. T. I. Cárdenas editor y Distribuidor, México, 1990

p. 137

<sup>21</sup> Pérez Fernández. . ob. cit p. 176

colectiva, de buena fe y equiparables a la plena verdad y a la plena fe, de acuerdo a los razonamientos tomados en consideración del Lic. Pérez Fernández y con los cuales coincide.

Además la fe pública siempre debe constar en forma documental, la cual tiene y crea el Estado con el fin de brindar seguridad jurídica.

**La fe estatal es:**

A) Obligatoria, es decir, no depende de la voluntad de los individuos en particular; toda la sociedad tiene la obligación de creer en ella.

B) Nace del Estado por su derecho a autodeterminarse de manera soberana, lo que se conoce como **Jus Imperium**, es así como el Estado determina la forma de otorgar seguridad jurídica a toda la sociedad, que sin duda es uno de sus fines primordiales.

También existen en el inciso que nos ocupa la fe pública judicial, fe pública mercantil y la fe pública registral.

La fe pública judicial es aquella de que gozan los documentos de carácter judicial opina Carral y de Teresa, el funcionario competente para dar fe del acto procesal es el secretario judicial, en su calidad de autentificador de las actividades del proceso.

La fe pública mercantil esta confiada a los corredores de comercio y esta regulada en nuestro actual Código de Comercio en la relación con sus funciones y características.

Y para concluir este punto la fe pública registral que se refiere a lo hecho constar por el registrador de la propiedad en los libros del registro a su cargo.

### **1.3 REQUISITOS PARA SER NOTARIO**

Según la opinión del licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo: “ La madurez, conducta, antecedentes morales y preparación técnica - jurídica de los aspirantes al ejercicio del notariado, han sido motivo de preocupación y tomados siempre en cuenta por los legisladores para garantizar que la actividad notarial se desenvuelva dentro de un marco de moralidad, eficacia y legalidad”.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> “Luce Notarial”, 2ª edic. Edt. Porrúa, Mexico, 1980, p. 17

sin duda alguna como se desprende de lo anterior a través del tiempo se ha sentido la necesidad de seleccionar a los aspirantes ponderando su calidad ética y sobre todo sus características morales.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal, nos remite los requisitos que todo aspirante a la patente de notario debe cumplir y son los siguientes :

En nuestro país, y en especial en el Distrito Federal, conforme a la ley en estudio el sistema se usa para obtener la patente de notario es de oposición cerrada y sólo pueden participar las personas que tengan patente de aspirante; es decir que requiere: ser abogado recibido; haber tenido una práctica profesional y notarial por determinado lapso de tiempo; y haber presentado y aprobado el correspondiente examen de aspirante.

Una vez conseguida la patente de aspirante, se tiene derecho a participar en el examen de oposición y estos a su vez son convocados cuando hay notarías vacantes o se hubiere resuelto crear una o más. ( Art.56 )

#### **A) Aspirante a notario.**

Art. 54 .- "Para obtener la patente de aspirante al notariado, el interesado deberá satisfacer los siguientes requisitos:

I - Ser mexicano por nacimiento, tener veinticinco años cumplidos y no más de sesenta al momento de solicitar el examen;

II.- Estar en pleno ejercicio de sus derechos y gozar de facultades físicas y mentales que no impidan el uso de sus capacidades intelectuales para el ejercicio de la función notarial. Gozar de buena reputación personal y honorabilidad profesional y no ser ministro de culto;

III.- Ser profesional del Derecho, con título de abogado o licenciado en Derecho y con cédula profesional;

IV.- No estar sujeto a proceso, ni haber sido condenado por sentencia ejecutoriada, por delito intencional;

V.- Acreditar cuando menos doce meses de práctica notarial ininterrumpida, bajo la dirección y responsabilidad de algún notario del Distrito Federal, pudiendo mediar un lapso de hasta cien días naturales entre la terminación de dicha práctica y la solicitud del examen correspondiente;

VI.- Presentar dicha solicitud por escrito a la autoridad competente en el formulario autorizado al efecto por la misma, marcando copia al colegio, requisitando los datos y acompañando los documentos que el mismo formulario señale;

VII.- Expresar su sometimiento a lo inapelable del fallo del jurado, y

VIII.- No estar impedido temporalmente por reprobación al momento en que se vaya a efectuar el examen.

Una vez presentada la solicitud y acreditados los requisitos que anteceden, la autoridad, dentro de los quince días naturales siguientes, comunicará al interesado el día, hora y lugar en que se realizará el examen. Entre dicha comunicación y la fecha del examen no podrán mediar más de treinta días naturales.

Se necesitan reunir los siguientes requisitos que nos indica el artículo 55 de la ley en estudio:

“ Para acreditar los requisitos a que se refieren las fracciones I y III del artículo anterior, el interesado deberá exhibir, junto a su solicitud de examen, las constancias documentales públicas respectivas. Para acreditar los requisitos a que se refieren las fracciones II y IV del artículo anterior, deberá el interesado realizar ante autoridad judicial, con citación del colegio para que intervenga según el caso, la información adperpetuam prevista en el Código de Procedimientos Civiles. El requisito señalado por la fracción V del Artículo anterior, se acreditará con los avisos sellados del inicio y terminación de la práctica en cuestión, que el notario respectivo deberá dar en tiempo, a la autoridad competente, marcando copia al colegio, así como con los oficios de contestación de dichos avisos. Tales prácticas podrán ser constatadas por la autoridad competente y por el colegio. Para acreditar la buena salud y el pleno uso de sus facultades físicas e intelectuales, el candidato deberá exhibir certificado médico expedido por médico o institución autorizada; certificados que podrán ser constatados por la autoridad competente y por el colegio”.

Quien desee examinarse deberá pagar los derechos fijados en el Código Financiero del Distrito Federal. (art. 18).

El artículo 58, nos indica las reglas comunes que deben regir los exámenes para la obtención de la patente de aspirante a notario, y son las siguientes:

- I. El jurado se compondrá por cinco miembros propietarios o suplentes respectivos. El suplente actuará a falta del titular;
- II. El jurado estará integrado por :
  - a) Un Presidente nombrado por el Jefe de Gobierno, que será un jurista prestigiado en disciplinas relacionadas con la materia notarial, pudiendo ser notario;
  - b) Un secretario, designado por el Colegio y que será el notario de menor antigüedad y se encargará de levantar el acta circunstanciada, la que será conservada, foliada en forma progresiva y consecutiva en el Libro de Registro de

Exámenes de Aspirante o en su caso en el Libro de Registro de Exámenes de Oposición, y

c) Tres vocales, de los cuales uno será notario designado por el Colegio y los otros dos serán designados por la Consejería Jurídica y de Servicios Legales, de entre una lista de quince notarios propuesta por el Colegio, para el examen de que se trate.

Los miembros que integren el Jurado no podrán ser cónyuges o parientes del sustentante, ni titulares de la notaría en que el sustentante haya realizado su práctica o prestado servicios, tengan o hubieren tenido alguna relación laboral, de negocios o amistosa con el sustentante o con familiares de éste.

- III. Tanto el examen de aspirante como el de oposición, consistirán en dos pruebas aplicables a cada sustentante, una práctica y otra teórica, se efectuarán en la sede designada por la autoridad competente;
- IV. Los exámenes tanto en su prueba escrita como en la Teórica, se efectuarán en la sede designada por la autoridad competente;
- V. La prueba práctica consistirá en la redacción de uno varios instrumentos notariales específicos del examen de aspirante o específicos de examen de oposición; su tema será sorteado de entre veinte formulados por el colegio y serán sometidos por éste, a la aprobación de la autoridad competente. La prueba práctica, tanto para los aspirantes como para el examen de oposición serán colocados en sobres cerrados e irán sellados y firmados por el Director General Jurídico y de Estudios Legislativos o por quién éste designe y por el Presidente del Consejo o por un miembro del colegio que aquél designe;
- VI. La prueba práctica se desahogará bajo la vigilancia de un representante de la autoridad competente y de otro del colegio, quienes no deberán estar en los supuestos a que se refiere el segundo párrafo de la fracción II de este artículo; pudiendo auxiliarse los sustentantes, si así lo desean de un mecanógrafo que no sea licenciado en Derecho, ni tenga estudios en esta materia; el sustentante únicamente podrá estar provisto de leyes y libros de consulta necesarios. Cada uno de los vigilantes deberá comunicar por separado o conjuntamente al jurado las irregularidades que hubiere percibido durante el desarrollo de esta prueba, con copia a la autoridad competente. Si a juicio del jurado, dichas irregularidades no impiden la continuación del examen, para esos efectos se tendrán por no hechos y no cuestionarán ni afectarán el resultado del mismo;
- VII. Para la prueba práctica, los sustentantes dispondrán de seis horas corridas;
- VIII. Además de la resolución del caso mediante la redacción del instrumento o instrumentos respectivos, como parte de la misma prueba escrita, en pliego aparte, el sustentante deberá razonar y sustentar la solución que dio, expresará especialmente las alternativas de solución que tuvo y las razones en pro y en

4.- En el Colegio de Notarios (Arts.62 y 64 ).

Finalmente la ley prevé que el plazo para la expedición de patente, que no deberá de exceder de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de celebración del examen de aspirante. (Art.63)

## **B) Convocatoria para presentar examen de oposición al notariado.**

Se hará en los términos del artículo 60 que a la letra dice:

El examen para obtener la patente de notario se regirá por las siguientes reglas :

- I. Será uno por cada notaría; en él participarán todos los aspirantes que se hayan inscrito y no podrá llevarse a cabo si no hubiere cuando menos tres opositores inscritos;
- II. Para la prueba práctica, se reunirán los aspirantes en el colegio, el día y hora señalados en la convocatoria. En presencia de un representante de la autoridad competente y uno del colegio, alguno de los aspirantes elegirá uno de los sobres que guarden los temas, de entre veinte de ellos, debiendo todos los sustentante desarrollar el que se haya elegido; asimismo ahí se sorteará el orden de presentación de los sustentantes a la prueba teórica;
- III. Al concluirse la prueba práctica, los responsables de la vigilancia de la prueba recogerán los trabajos hechos, los colocarán en sobres que serán cerrados, firmados por ellos y por el correspondiente sustentante, y se depositarán bajo seguro en el colegio;
- IV. La prueba teórica será pública; se iniciará en el colegio el día y hora señalados por la convocatoria. Los aspirantes serán examinados sucesivamente de acuerdo al orden de presentación, resultado del sorteo señalado. Los aspirantes que no se presenten oportunamente a la prueba, perderán su turno y tendrán derecho, en su caso, a presentar el examen en una segunda vuelta, respetando el orden establecido;
- V. El aspirante que no se presente a la segunda vuelta se tendrá por desistido;
- VI. Reunido el jurado, cada uno de sus miembros interrogará al sustentante exclusivamente y en profundidad sobre cuestiones de Derecho que sean de aplicación al ejercicio de la función notarial, destacando el sentido de la prudencia jurídica y posteriormente si se considera adecuado se formularán cuestionamientos al caso. Una vez concluida la prueba teórica de cada sustentante, este dará lectura ante el jurado a su trabajo práctico, sin poder hacer declaración, enmienda o corrección;

- I. Para el desahogo del examen teórico deberán celebrarse cuando menos dos sesiones por semana;
- II. Concluida la prueba teórica de cada sustentante, los miembros del jurado emitirán separadamente y por escrito, la calificación que cada uno de ellos otorgue a la prueba, práctica y teórica, en escala numérica del 0 al 100 y promediarán los resultados. La suma de los promedios se dividirá entre cinco para obtener la calificación final, cuyo mínimo para aprobar será de 70 puntos; los que obtengan calificación inferior a 70; pero no inferior a 65 puntos, podrán presentar nuevo examen tan pronto haya una siguiente oposición, siempre y cuando tuviere satisfechos los requisitos previstos en el artículo 57 de esta ley. Los aspirantes que obtengan una calificación inferior a 65, no podrán solicitar nuevo examen de oposición, sino pasado un año a partir de su reprobación. Quienes desistan antes del tiempo máximo de entrega de la prueba práctica, se entenderá que abandonan el examen y podrán presentar nuevo examen, tan pronto haya una siguiente oposición, siempre y cuando tuviere satisfechos los requisitos previstos en el artículo 57 de esta ley.
- X. Será triunfador en la oposición para cubrir la notaría respectiva, el sustentante que haya obtenido la calificación aprobatoria más alta.

Quando una o varias notarías estuvieren vacantes o se resolviere crear una o más nuevas en los términos del artículo 56 de esta ley, la autoridad competente publicará convocatoria para que los aspirantes al ejercicio del notariado presenten el examen de oposición correspondiente. Esta convocatoria será publicada por una sola vez, en la Gaceta, y por dos veces consecutivas con intervalos de tres días en uno de los periódicos de mayor circulación en el Distrito Federal.

Dicha convocatoria deberá contener los siguientes requisitos:

- I.- Señalar las fechas, horarios y lugar, relativos al inicio y término del periodo de inscripción al examen. En ningún caso el periodo de inscripción excederá de diez días naturales, contados a partir de la última publicación de la convocatoria;
- II.- Precisar el día, hora y lugar en que se practicarán las pruebas teóricas y prácticas;
- III.- Indicar el número y sede de las notarías vacantes o de nueva creación, y
- IV.- Señalar la obligación de pagar previamente, los derechos que determine el Código Financiero del Distrito Federal vigente.

## C) Patente de Notario.

Se necesitan reunir los siguientes requisitos:

Art. 57.- Para obtener la patente de notario el profesional del Derecho interesado, además de no estar impedido para presentar examen, conforme a la fracción VIII del artículo 60 de esta ley, deberá:

- I. Acreditar los requisitos de calidad profesional, práctica y honorabilidad, los requisitos a que se refiere esta fracción, se presumen acreditados en términos de la información ad perpetuam a que se refiere el artículo 55 de esta Ley, salvo que posteriormente se demuestren hechos concretos que hicieran dudar de dicha cualidad, para lo cual con la opinión de la Junta de Decanos y la determinación de la autoridad competente, podrá ser requerida una complementación del procedimiento de información ad perpetuam;
- II. Tener patente de aspirante registrada; salvo que la patente no hubiera sido expedida por causas imputables a la autoridad, en cuyo caso bastará acreditar la aprobación del examen con la constancia respectiva que emita el jurado;
- III. Solicitar la inscripción al examen de oposición, según la convocatoria expedida por la autoridad y expresar su sometimiento a lo inapelable del fallo del jurado;
- IV. Efectuar el pago de los derechos que fije el Código Financiero del Distrito Federal vigente;
- V. Obtener el primer lugar en el examen de oposición respectivo, en los términos de los artículos 58 y 60 de esta ley;
- VI. Rendir la protesta a que se refiere el artículo 66 de esta ley, lo que implica para quien realiza la aceptación de la patente respectiva, su habilitación para el ejercicio notarial y su pertenencia al Notariado del Distrito Federal.

a) **Cuota.**- El aspirante que desee presentar examen de oposición deberá pagar la cantidad determinada en el Código Financiero del Distrito Federal. (art. 227).

b) **Jurado.**- Se compone por el mismo número de personas y los mismos suplentes que integran el examen de aspirante. (art. 58).

c) **Realización del examen.**- Consiste en dos pruebas, una teórica y otra práctica. (art. 60).

d) **Lugar, día y hora.**- Las pruebas práctica y teórica se llevan a cabo en el lugar, día y hora señalados en la convocatoria.

e) **Tema de examen.**- Al igual que los de aspirante, el tema para el examen de oposición, será sorteado de entre veinte formulados por el Colegio de Notarios y aprobados por las autoridades competentes.

**Desarrollo del examen práctico.-** Para la prueba práctica uno de los aspirantes en presencia de un representante de la autoridad competente y de uno del Colegio de Notarios, elige un sobre de entre veinte que guarden los temas, el cual desarrollarán todos los aspirantes. (art. 60 fracción II). El examen lo realizarán por separado, al mismo tiempo, y en un plazo de seis horas, bajo la vigilancia de un representante de la autoridad competente y otro del Colegio de Notarios. Podrán auxiliarse de un mecanógrafo y proveerse únicamente de las leyes y libros de consulta necesarios. (art. 58 fracción VI).

**Desarrollo del examen teórico.-** Este examen es público, una vez integrado el jurado, cada uno de sus miembros interrogará al sustentante sobre cualquier tema de Derecho que tenga relación con la función notarial. De esta manera, los aspirantes son examinados conforme al orden de presentación de sus solicitudes y quien no se presente en su turno, será examinado en segunda vuelta; si no asiste a la segunda vuelta, se le tendrá por desistido, salvo que justifique su ausencia por causa de fuerza mayor, antes de la terminación de la oposición y a satisfacción del jurado. Únicamente en este caso se le fijará nueva fecha de examen.

Al terminar el examen teórico de cada sustentante, éste dará lectura a su trabajo práctico. A continuación el jurado emitirá separadamente y por escrito la calificación que cada uno otorgue a las pruebas práctica y teórica. Cada uno otorgará calificación del 0 al 100 y se promediarán los resultados y la suma de los promedios se dividirán entre cinco que será la calificación final. Cabe mencionar que el mínimo para aprobar es de 70 puntos; por lo consiguiente el aspirante que obtenga una calificación inferior a 65 puntos, no se podrá presentar a otro examen hasta que pase 1 año (art. 60).

Además, le toca al jurado determinar quién ganó la oposición y el presidente se encargará de comunicar al público.

Por su parte el encargado de expedir la patente a quien haya resultado ganador es el Jefe de Gobierno. (art. 62).

**La protesta de ley.-** se realizará al expedir la patente señalada la fecha en que se tomará a "protesta legal del fiel desempeño de sus funciones". (art. 66)

En este sentido, la patente de notario se inscribirá en los libros de Registro del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Colegio de Notarios, y de la Dirección General Jurídica de Estudios Legislativos, en donde se asienta la firma y se adhiere la fotografía del nuevo notario.

Por último, la ley fija un plazo para la expedición de una patente - no excederá de 30 días hábiles contados a partir de la celebración del examen de oposición al notariado, el Jefe de Gobierno, deberá expedir la patente de notario.

#### 1.4 FUNCIONES, ATRIBUCIONES, FACULTADES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL NOTARIO.

##### FUNCIONES:

En este inciso analizaremos con detenimiento los principales atributos, y funciones, obligaciones y prohibiciones que se le atribuyen a esta figura jurídica que es el notario y que sin duda alguna constituyen los elementos indispensables y necesarios para cumplir con la función que el Estado le encomienda.

Tradicionalmente se ha considerado que la facultad de autenticar o dar fe es la esencia de la función notarial; pero en realidad y en la práctica es muy notorio que esta función es mucho más compleja: función arbitral, función de justicia, etc.

El jurista italiano **Lavandera** asegura en su *Elementi di diritto notarile*, que “el notariado es la magistratura de la jurisdicción voluntaria, que con autoridad y función de justicia, aplica la ley al acto jurídico que celebra en esta esfera, con la conformidad de las partes, declarando los derechos y las obligaciones de cada una, lo aprueba, legaliza y sanciona con validez, autenticidad y ejecución; autoriza y dirige su cumplimiento en el proceso documental”<sup>23</sup>

El notario, expresa **Lavandera** - “juzga la necesidad o conveniencia; verdad y sinceridad; legalidad y moralidad; bondad, utilidad y justicia del acto, por ende, dirige la vida jurídica, regulando la utilidad de la vida económica y el comercio de la vida social con justicia o medida de moralidad”.<sup>24</sup>

Según la opinión del Licenciado **Antonio Bellver Cano** existen 4 momentos fundamentales en relación a la función notarial:

**1.- Aconsejar.-** El notario asesora a su cliente sobre las consecuencias de su plan y orienta su voluntad dentro de la ley y la justicia.

---

<sup>23</sup> Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. pp. 101-103

<sup>24</sup> Ob., cit p 103

2.- **Redactar.**- En estilo claro y preciso, el notario expresará la voluntad de las partes dentro de la ciencia del Derecho.

3.- **Constatar.**- El acto debe fijarse para siempre de un modo constante y vital (protocolos, testimonios, apéndices y registros), de tal suerte que el acto o contrato pueda ser utilizable en cualquier momento y no se pueda transformar ni decir.

4.- **Autorizar.**- como delegado y representante del poder público, el notario presta sanción al acto declarándolo:

- A) Verdadero y fehaciente.
- B) Válido y eficaz "erga omnes"<sup>25</sup>

Por su parte, el Lic. **Luis Carral y de Teresa**, nos dice que la función notarial tiene tres finalidades:

1. La seguridad, que no es más que la certeza.
2. El valor jurídico frente a terceros.
3. La permanencia que es el factor tiempo a futuro".<sup>26</sup>

En otras palabras, la función notarial es dar seguridad y certeza a los actos o hechos notariales que pasan ante notario al igual que valor jurídico frente a terceros y permanencia a futuro.

Además, dice, " la función notarial se divide o debe dividirse en:

1. Función jurídica, porque es una actividad profesional del jurista.
2. Función privada, porque es una actividad documental.
3. Función legal, porque deriva de la ley."<sup>27</sup>

El jurista, **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** afirma que "una función importante y básica que forma la estructura de la función notarial es la obligación de orientar y explicar las consecuencias legales del acto que ante él se otorgue, asesorando así a las partes"<sup>28</sup>

Además comenta, "el notario obtiene una remuneración de su clientela. no del erario federal ni local; debido a la prestación de sus servicios; y por otro lado, su actualización y actuación es obligatoria".<sup>29</sup>

---

<sup>25</sup> Derecho Notarial, Edt. Gráficas Modelo. S.A., Madrid 1980 p. 30

<sup>26</sup> Derecho Notarial .Edt Porrúa México... Ob. cit p. 64

<sup>27</sup> Ibidem. p. 178

<sup>28</sup> Ibidem p 178

<sup>29</sup> Ibidem p 178

Por su parte, el citado jurista establece una clasificación de las funciones y las divide en 3 que son a saber:

### **I.- FUNCIÓN DE ORDEN PÚBLICO:**

El artículo 27 de la Ley califica la función del notariado como actividad de orden e interés público y social y determina que estará a cargo del notario; además este actúa por delegación del Estado en virtud de que le corresponde al Jefe de Gobierno la facultad de expedir las patentes de notario, siempre y cuando el aspirante haya satisfecho los requisitos legales, en el Distrito Federal y claro esta, haber aprobado el examen de oposición.

### **II.- FUNCIÓN DE PRESTACIÓN DE UN SERVICIO PÚBLICO.**

Como ya se mencionó con antelación, una de las finalidades propias del Estado, es proporcionar seguridad jurídica, esta se realiza por medio del servicio público notarial; ahora bien el notario al prestar un servicio público satisface las necesidades de interés social que son: autenticidad, certeza y seguridad jurídica.

Además, tenemos un claro ejemplo.- de servicio público notarial cuando el notario interviene en la regularización de la tenencia de la tierra y en la escrituración masiva llevada a cabo por el Gobierno del Distrito Federal.

### **III.- FUNCIÓN EN MATERIA POLITICA.**

Otra función que tiene una estrecha relación con las responsabilidades en que pueden incurrir los notarios, es cuando este interviene con las organizaciones políticas y en los procesos electorales - la ley le impone esta obligación en el art. 19 de la Ley del Notariado que a la letra dice:

“Los notarios estarán obligados a prestar sus servicios en los casos y en los términos que establezcan los ordenamientos electorales. Las autoridades competentes, con la coadyuvancia del Colegio, a través de su Consejo, y con el auxilio en su caso de la Comisión de Honor y de Justicia, estarán muy atentas a cualquier irregularidad a fin de que el servicio notarial en esta materia se preste de la mejor forma posible. En su caso, si así lo pidieren las autoridades o los partidos, los Notarios podrán organizar recorridos para dar fe si es menester, conforme al turno que al efecto establezca el Colegio.”

Esta función representa una garantía en los procesos electorales - puesto que el día de la jornada electoral, el notario debe tener abiertas sus oficinas y permanecer en ellas pero que en caso de que se requiera, de fe de hechos o certifique documentos relacionados con la elección. Además la ley prevé sanción disciplinaria en caso de incumplimiento de esta función notarial; en el art. 226 fracción V de la Ley del Notariado y 339 del Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales.

## **ATRIBUCIONES:**

El Notario cuenta con una serie de atribuciones que le van a permitir desempeñar con mayor eficacia sus funciones, dichas atribuciones se encuentran dispersas en diferentes cuerpos legales, los cuales analizaremos a continuación:

La *Ley del Notariado para el Distrito Federal* en su artículo 42 establece:

“...El Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado y tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante el acuden...”.

De lo anterior se desprende que el Notario no se limita a dar fe a los actos que ante él se realizan sino que debe recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las partes (otorgantes y comparecientes), asesorándolas.

Por su parte la *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito* señala en su Artículo 222 que para reembolsar obligaciones por amortización, se hará en sorteos ante Notario con intervención del representante común del o de los Administradores de la Sociedad autorizados al efecto.

Otro ordenamiento jurídico que concede Atribuciones al Notario es la *Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado*, la cual determina en la fracción primera de su Artículo 54, que el otorgamiento de los créditos del fondo de la vivienda de los Trabajadores al Servicio del Estado, se deberán sortear ante la Fe Pública de un Notario.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal permite que en la tramitación de algunos juicios como en el caso de los testamentarios e intestados, el albacea designe un Notario ante el cual se realice el procedimiento, siempre y cuando se reúnan dos condiciones:

- a) Que los herederos sean mayores de edad, y
- b) Que no exista controversia alguna, debiendo el Notario suspender su intervención si se suscitare algún conflicto.

Como ya quedó establecido, la labor Notarial puede enfocarse desde diversas perspectivas, el Notario es núcleo y base de la Seguridad jurídica contractual y testamentaria.

Si el Notario no cumple con su función y dedicación profesional, el instrumento público padecerá las consecuencias, siendo sin duda alguna, las partes y con ellas la Sociedad las más afectadas.

Es posible advertir finalmente que el Notario en el desempeño de sus funciones y atribuciones deberá actuar con imparcialidad ante las partes y en caso de no poder hacerlo de esta manera deberá excusarse del conocimiento e intervención en dicho asunto. Asimismo, se debe hacer hincapié en que no existe una clara distinción entre lo que son las atribuciones y las facultades que tiene el Notario, toda vez que las mismas se relacionan y complementan con la finalidad de que el servicio notarial que se presente sea el que otorgue mayor seguridad jurídica a las partes.

## **FACULTADES:**

El jurisconsulto **Antonio Bellver Cano** en su obra Derecho Notarial argumenta una clasificación de las facultades del notario:

“Por un lado y de suma importancia se menciona la facultad de aconsejamiento, por la que se entiende a simple observación que facultad es una licencia, permiso, una capacidad funcional, un poder o bien un derecho para hacer alguna cosa; y aconsejamiento, que lo entendemos como aconsejar, que a simple criterio es dar un consejo inspirar a alguien a algo y es así que comenta:

### **1.- Facultad de Aconsejamiento.**

Esta es la que capta el acto jurídico (manifestación exterior de una voluntad cuyo fin directo consiste en engendrar con fundamento en una regla de derecho relativo a la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos - voluntad determinante), lo prepara y acepta y que tiene como necesaria subfacultad la de rechazar el acto

propuesto por ser contrario a los moldes generales de la justicia (inmoral, inadaptable o criminoso)".<sup>30</sup>

## **2.- Facultad de Redacción.**

Por otro lado se menciona la facultad de redacción: por la facultad entendemos la atribución jurídica conferida a un particular a simple criterio, pero por redacción se entiende el poder escrito, cosas sucedidas, acordadas o pensadas con anterioridad. Es por esto que nuestro autor nos lo explica de la siguiente manera:

"Aquí se moldea el acto notariado, entraña la potestad de presentar el acto con las características apropiadas y la extensión necesaria para que no sea deficiente; ficticio o simulado; anulable o litigioso; imponiendo a los otorgantes la redacción apropiada a los fines propuestos. único molde ineludible".<sup>31</sup>

## **3.- Facultad de constatación o extensión material del documento.**

Menciona además, la facultad de constatación o extensión material del documento: entendiéndolo por constatación, el hecho de comprobar, parentizar, manifestar, cotejar, así como ser cierta y manifiesta una cosa. Por lo anterior, el autor consultado nos dice:

"Esta Facultad entraña las subfacultades de conservar y reproducir el acto notariado, logrando así la constante vigilancia a la integridad del acto, mediante la protocolización y archivo; así como la posibilidad de que sea utilizado por el particular como título escrito de su derecho".<sup>32</sup>

## **4.- Facultad de Autorización o sanción.**

Finalmente, menciona la facultad de autorización o sanción que entendemos como el hecho de que el notario de fe a un documento o bien, el de aprobar alguna cosa o cuestión y al respecto nos señala:

"Esta facultad tiene como subfacultades las de legalizar actos notariales y extranotariales; documentos, firmas y certificados de existencia de personas, cosas, depósitos, leyes, textos en idiomas extraños, testificaciones de notoriedad y cuanto signifique expresión de la verdad de un modo acomodado a las leyes; que es lo que se expresa con las palabras

---

<sup>30</sup> Ob. cit. p 28

<sup>31</sup> Ibidem. p 28

<sup>32</sup> Ibidem. p 35

dar fe, a manera de síntesis o fórmula concreta de la jurisdicción notarial como magistratura del Estado.”<sup>33</sup>

## **OBLIGACIONES:**

Las obligaciones que tiene a su cargo el Notario se pueden dividir en dos grupos, a saber:

### **1. OBLIGACIONES PREVIAS:**

Las cuales deben ser cumplidas por el Notario antes de que inicie el ejercicio de su función, destacándose las siguientes:

- a) Rendir protesta ante el Jefe de Gobierno o ante quien éste último delegue dicha atribución, en términos del artículo 66 de la Ley del Notariado del Distrito Federal.
- b) El Notario deberá obtener una fianza del Colegio a favor de la autoridad competente, cuyo monto será la cantidad que resulte de multiplicar por diez mil el importe del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. Dicha fianza deberá mantenerse vigente y actualizarse cada año.
- c) El Notario deberá adquirir por cuenta propia, a su costa, el protocolo y el sello así como registrar el sello y su firma ante la autoridad competente, el Registro Público, el Archivo y el Colegio previo pago de los derechos que señale el Código Financiero del Distrito Federal.
- d) Establecer una oficina para el desempeño de su función dentro del territorio del Distrito Federal e iniciar el ejercicio de sus funciones en un plazo que no excederá de noventa días naturales contados a partir de la fecha en que se rinda su protesta. Dará aviso de lo anterior a las autoridades competentes y al Colegio, señalando con precisión al exterior del inmueble que ocupe, el Número de Notaría, su nombre, apellidos y horario de trabajo, teléfonos y otros datos que permitan al público la expedita comunicación con su notaría.
- e) Ser miembro del Colegio.

La autoridad competente publicará la iniciación de funciones de los Notarios en la Gaceta sin costo para el Notario.

---

<sup>33</sup> Ibid. p 39

## 2. OBLIGACIONES DEFINITIVAS:

Estas obligaciones son asumidas por el Notario durante el desempeño de su función, siendo las siguientes; y conforme lo establece el Lic. **Bernardo Pérez Fernández del Castillo**:

### a) Obligación de prestar sus servicios:

El Notario deberá desempeñar la función pública a su cargo de manera personal en los lugares donde resulte necesaria su presencia, tal como lo estipula el Artículo 26 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y cuando se trate de satisfacer demandas inaplazables de interés social. (art. 12). Además el Notario debe prestar los servicios notariales en los horarios previamente establecidos y por ser éste un servicio de orden público deberá orientarse en base al principio de continuidad, teniendo la facultad de excusarse.

### b) Obligación de guardar reserva:

El Notario deberá guardar el Secreto profesional, teniendo esta obligación su fundamento en el Artículo 31 de la Ley General de Profesiones el cual prescribe que todos los profesionistas deberán guardar reserva respecto de los asuntos que los clientes les confían.

Este principio ético tiene las siguientes excepciones:

- Sólo puede darse información en el caso de la materia notarial, a las personas que comparecieron al acto.
- A las autoridades que le requieran información respecto de dichos actos.
- Aquellos actos que por su naturaleza intrínseca deben ser inscritos en Registros Públicos.

El propio autor, respecto de esta obligación menciona:

“De tal manera protege la ley el respeto a la obligación de reserva, que cuando un inspector de notarías realiza una inspección general no puede examinar el contenido de las escrituras. Sólo puede hacerlo cuando se trata de una visita especial sobre una escritura o un acta”.

### c) Obligación de tramitar la inscripción de los testimonios.

El Notario tiene la Obligación de realizar las gestiones administrativas necesarias para llevar a cabo la inscripción de los testimonios en los Registros Públicos.

d) Obligación de dar aviso al Archivo de Notarías y obligación de información. Ambas tienen estrecha relación en virtud del aviso que debe dar el Notario cuando ante él se otorgue un testamento público abierto o cerrado, el notario deberá dar aviso dentro de los 5 días siguientes al Archivo General de Notarías; asimismo cuando se tramite una sucesión - tiene la obligación de solicitar informes al Archivo en comento; sobre si el autor de la sucesión otorgó testamento público abierto o cerrado u ológrafo y al Archivo Judicial si se encuentra depositado testamento público cerrado.

e) Obligación de orientar y explicar. El notario debe orientar y explicar a las partes el contenido y las consecuencias legales del acto que ante él se otorgue; así lo prevé el Art. 33 que a la letra dice:

“En el ejercicio de su función, el notario orientará y explicará a los otorgantes y comparecientes el valor y las consecuencias legales de los actos que el vaya autorizar.”

## **PROHIBICIONES:**

En el caso de las prohibiciones el notario debe abstenerse de manera total de la realización de dichas conductas, que en la mayoría de los casos afectan a los actos y hechos o al instrumento que certifica o redacta con una nulidad o una inexistencia.

El artículo 45 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, establece:

“Queda prohibido a los Notarios:

I. Actuar con parcialidad en el ejercicio de sus funciones y en todas las demás actividades que esta Ley le señala;

II. Dar fe de actos que dentro de los procedimientos legales respectivos corresponda en exclusiva hacerlo a algún servidor público; sin embargo, sin tener en principio ese valor procedimental exclusivo, sí podrán cotejar cualquier tipo de documentos, registros y archivos públicos y privados o respecto a ellos u otros acontecimientos certificar hechos, situaciones o abstenciones que guarden personas o cosas relacionadas o concomitantes con averiguaciones, procesos o trámites, lo cual tendrá valor como indicio calificado respecto de los mismos, sujeto a juicio de certeza judicial, y sólo será prueba plena con relación a aspectos que no sean parte esencial de dichas facultades públicas, aspectos que deberá precisar en el instrumento indicado;

III. Actuar como Notario en instrumentos o asuntos en que tengan interés, disposición a favor, o intervengan por sí, representados por o en representación de

terceros, el propio Notario, su cónyuge o parientes consanguíneos o afines hasta el cuarto y segundo grados, respectivamente, o sus asociados o suplentes y los cónyuges o parientes de ellos en los mismos grados o en asuntos en los cuales tenga esta prohibición el o los Notarios asociados, o el Notario Suplente;

IV. Actuar como Notario sin rogación de parte, solicitud de interesado o mandamiento judicial, salvo en los casos previstos en esta Ley;

V. Dar fe de actos, hechos o situaciones con respecto a los cuales haya actuado previamente como abogado;

VI. Dar fe de actos, hechos o situaciones sin haberse identificado plenamente como Notario;

VII. Dar fe de manera no objetiva o parcial;

VIII. Ejercer sus funciones si el objeto, el motivo-expresado o conocido por el Notario-, o el fin del acto es contrario a la ley o a las buenas costumbres; asimismo si el objeto del acto es física o legalmente imposible; y

IX. Recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervengan, excepto en los siguientes casos:

- a) El dinero o cheques destinados al pago de gastos, impuestos, contribuciones o derechos causados por las actas o escrituras, o relacionados con los objetos de dichos instrumentos;
- b) Cheques librados a favor de acreedores en pago de adeudos garantizados con hipoteca u otros actos cuya escritura de extinción vaya a ser autorizada por ellos;
- c) Documentos mercantiles y numerario en los que intervengan con motivo de protestas; y
- d) En los demás casos en que las leyes así lo permitan.

En los casos señalados en esta fracción, el Notario, dará el destino que corresponda a cada cantidad recibida, dentro de los plazos que señalen las disposiciones legales aplicables; en su defecto, tan pronto proceda.

De acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, “ el notario no podrá autorizar acto alguno sin que lo haga constar en los folios que forman el protocolo, salvo los que deban constar en los libros de registro de cotejos..” De lo anterior se desprende que el notario sólo puede autorizar escrituras o actas en su protocolo.

## 1.5 PROTOCOLO, APÉNDICE, ÍNDICE, GUÍA Y SELLO DE AUTORIZAR.

La actividad del Notario Público y la de todas aquellas personas que intervinieron en el acto, tienen como finalidad el dar origen al instrumento público notarial. La actividad notarial para su ejercicio requiere de una serie de elementos notariales necesarios para que el Notario pueda desempeñar su función, tenemos así, el protocolo, el apéndice, el índice, la guía y el sello de autorizar.

### EL PROTOCOLO

“El concepto etimológico, de acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española”, el término protocolo está compuesto por 2 palabras de origen griego *protos* primero y *colao* pegar. Según el diccionario de legislación de Joaquín Escriche...” Entre los romanos *protocolum* era lo que estaba escrito a la cabeza del papel de donde solía ponerse el tiempo de su fabricación”<sup>34</sup>

Por su parte, el Lic. **Eduardo Pallares** manifiesta: “El protocolo es la primera escritura que también se llama matriz que forman las partes y autoriza el Notario, y de la cual expide testimonios o copias certificadas. También se llama protocolo el libro donde se asientan dichas escrituras”.<sup>35</sup>

El 6 de enero de 1994 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto por medio del cual la Ley del Notariado del Distrito Federal sufrió reformas sustanciales en lo relativo a la integración del protocolo, teniendo como regla única la adopción del protocolo de estilo abierto, esto es, integrado por medio de folios encuadernables, distintos al de estilo cerrado que estaba constituido por folios o fojas previamente empastadas.

Los protocolos que se utilizan en la actualidad son:

### PROTOCOLO ORDINARIO

El artículo 76 de la Ley del Notariado manifiesta al respecto : ... “el 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

<sup>34</sup> Bernardo Pérez, Ob. cit. p. 97

<sup>35</sup> Diccionario de Derecho Procesal, 4ª Edt Porrúa, México.1963 p. 615

escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices; así como los libros de registro de cotejos con sus apéndices.

En sentido amplio es la expresión que se refiere a todos los documentos que obran en el haber de cada notaría. El Protocolo es abierto, por cuanto lo forman folios encuadernables con número progresivo de instrumentos y de libros. En sentido estricto es tanto el conjunto de instrumentos públicos fuente original o matriz en los que se hace constar las relaciones jurídicas constituidas por los interesados, bajo la fe notarial; como la colección ordenada cronológicamente de escrituras y actas autorizadas por el Notario y aquellas que no pasaron, y de sus respectivos apéndices, conforme a una periodicidad, procedimiento y formalidades reglados en esta Ley; y que adquiridos a costa del Notario respectivo son conservados permanentemente por él o por su sustituto en términos de esta Ley afectos exclusivamente al fin encomendado y, posteriormente, destinados permanente al servicio y matricidad notarial del documento en el Archivo como propiedad del Estado, a partir de la entrega de los mismos a dicha oficina, en uno o más libros, observando para su redacción y conformación de actos y hechos las formalidades y solemnidades previstas por esta Ley, todo lo que constituye materia de garantía institucional de origen constitucional regulada por esta Ley”.

Los folios que forman el protocolo son aquellas hojas que constituyen la papelería oficial que el notario usa para ejercer la función notarial. Son el sustracto o base material del instrumento público notarial, en términos de esta Ley”.

La legislación anterior en el artículo 42 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, disponía:

“Los notarios llevarán un protocolo especial para actos y contratos en que intervengan las autoridades del Distrito Federal, con sus respectivos apéndices e índices de instrumentos, el cual tendrá las mismas características que se señalan en esta sección.”

Los instrumentos, libros y apéndices que integran el protocolo especial, deberán ser numerados en forma progresiva e independiente de la que corresponda al protocolo ordinario y en cada caso se antepondrán al número de las siglas **P. E.**

Los notarios podrán también asentar en este protocolo especial, las actas y escrituras en que intervengan las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble en el Distrito Federal.”

Cabe destacar que cada uno de los dos protocolos anteriores lleva una numeración de libros y numeración de instrumentos, y como más adelante se verá, los libros de cada

protocolo deberán llevar un libro de apéndice, que forma parte de éste, misma que en la Ley actual desaparece y el artículo 8vo. Transitorio prevé.

## **PROTOCOLO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL.**

Utilizado sólo por Notarios habilitados por el Estado especialmente para ello. Este protocolo en el Distrito Federal también será formado por folios y contendrá las características del protocolo ordinario.

El artículo 72 de la Ley General de Bienes Nacionales, dispone:

“Los actos jurídicos relacionados con inmuebles en los que sea parte el Gobierno Federal y que en los términos de esta ley requieran la intervención de notario, se celebrarán ante los notarios del patrimonio inmueble federal que nombrará la Secretaría de Desarrollo Social, quien podrá realizar revisiones o requerir información periódica sobre los mismos.

Ningún notario del patrimonio inmueble federal podrá autorizar una escritura de adquisición o enajenación de bienes inmuebles en que sea parte el Gobierno Federal, sin la intervención o aprobación previa de la Secretaría de Desarrollo Social, quien determinará libremente quienes deban hacerlo.”

## **PROTOCOLO CONSULAR.**

De acuerdo con la Ley Orgánica de la Administración Pública le corresponde a la Secretaría de Relaciones Exteriores entre otras facultades, la función notarial en el extranjero:

Art. 28.- A la Secretaría de Relaciones Exteriores corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

II.- Dirigir el servicio exterior en sus aspectos diplomáticos y consular en los términos de la Ley del Servicio Exterior Mexicano y, por conducto de los agentes del mismo servicio, velar en el extranjero por el buen nombre de México; impartir protección a los mexicanos; cobrar derechos consulares y otros impuestos; ejercer funciones notariales; de Registro Civil, de auxilio judicial y las demás funciones federales que señalen las leyes, y adquirir, administrar y conservar las propiedades de la Nación en el extranjero.

En el mismo sentido el artículo 44 fracción IV de la Ley del Servicio Exterior Mexicano, establece:

Corresponde a los jefes de oficina consulares:

Ejercer funciones notariales en los actos y contratos celebrados en el extranjero que deban ser ejecutados en territorio mexicano, en los términos señalados por el Reglamento. Su fe pública será equivalente en toda la República, a la que tiene los actos de los notarios en el Distrito Federal.

## EL APENDICE

Respecto al apéndice, el artículo 92 de la Ley señala que por cada libro de su protocolo el Notario llevará una carpeta denominada “**Apéndice**”, en el que se depositarán los documentos a que se refieren las escrituras y actas, y que formarán parte integral del protocolo.

Los documentos del apéndice se enumeran o señalarán con letras y se ordenarán por legajos en cada uno de los cuales se pondrá el número de la escritura o acta a que se refiere el legado.

De esta manera, al considerarse el apéndice como la carpeta donde se depositan los documentos que tienen relación o forman parte de las escrituras y actas.

Por su parte el Notario **Carral y de Teresa** señala que “El notario por cada volumen, llevará, una carpeta en la que depositará los documentos referentes a los instrumentos de tal volumen; que se consignará como parte integrante del protocolo.”<sup>36</sup>

Por mi parte considero que se llama apéndice a la carpeta en la que se depositan los documentos a que se refiere el artículo 92 de la Ley es a mi parecer muy claro al señalar que el Notario por cada libro de su protocolo llevará una carpeta denominada apéndice.

La ley al hablar del apéndice lo hace en diversos sentidos respecto de las escrituras:

a) Los documentos agregados al apéndice como parte de la escritura, “los cuales deben llenar todos los requisitos establecidos por la Ley del Notariado y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal, es decir la relación de títulos de propiedad, impuestos y gravámenes; licencias y permisos;

---

<sup>36</sup> Derecho Notarial. Ob. cit. p 26

reglamento del condominio; generales de los otorgantes; en su caso, la personalidad; certificaciones del notario; firma de las partes, sello y firma del notario.”<sup>37</sup>

b) Los documentos agregados al apéndice como complemento de la escritura. Esto se realiza con la finalidad de evitar transcribirlos en el protocolo, por ejemplo: El documento o documentos en que uno o varios otorgantes acreditan su personalidad.

c) Los documentos agregados al apéndice por relacionarse con la escritura pública sin ser parte de la misma, como por ejemplo: la nota de traslación de dominio o el pago del impuesto por adquisición de bienes inmuebles; que son agregados al apéndice no de manera expresa, sino por un principio de seguridad jurídica y de conservación del instrumento. De los documentos que se agregan al apéndice algunos han sido insertos a la letra, en este caso, el Notario los compulsa previamente, y al agregarlos al apéndice debe expresarse en la escritura el número de legajo y la letra de clasificación. El artículo 102, de la multicitada Ley señala: “El Notario redactará las escrituras en español sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados...”

“Compulsará los documentos de que deba hacerse la inserción a la letra, los que, en su caso, agregará al apéndice.

Al agregar al apéndice cualquier documento expresará la letra o, en su caso el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente”.

Además, el apéndice debe encuadernarse “... en un término que no exceda de cuatro meses de la fecha de cierre del protocolo” (Art. 91 ).

Respecto a la conservación de los apéndices, éstos serán conservados por el Notario; el cual sólo los guardará el mismo tiempo que deba guardar los libros del protocolo, es decir, cinco años contados a partir de la fecha en que el Archivo General de Notarías puso la certificación de cierre de libros, transcurridos los cuales debe entregarse de manera definitiva al mencionado Archivo quien los conservará permanentemente, todo lo anterior con fundamento en el artículo 95 de la Ley del Notariado.

## EL INDICE

El Licenciado **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** lo define de la siguiente forma :

“El índice es la libreta donde se asientan, en orden alfabético los nombres de las personas que intervienen en los instrumentos autorizados por el notario. Por cada

---

<sup>37</sup> Bernardo Pérez . Ob. cit. p 111

decena de libros se lleva un índice por duplicado, en el que se anota la fecha, los nombres de las personas, naturaleza del acto o hecho, el libro y folio del instrumento.”<sup>38</sup>

El artículo 96 de la Ley en consulta, regula lo referente al índice:

“Los notarios tendrán obligación de elaborar por duplicado y por cada decena de libros un índice de todos los instrumentos autorizados o con la razón de “no paso”, en el que se expresará respecto de cada instrumento:

- I.- El número progresivo de cada instrumento;
- II.- El libro al que pertenece;
- III.- Su fecha de asiento;
- IV.- Los números de folios en los que consta;
- V.- El nombre y apellidos de las personas físicas otorgantes y los nombres y apellidos o en su caso denominaciones o razones sociales de sus representados;
- VI.- La naturaleza del acto o hecho que contiene; y
- VII.- Los datos de los trámites administrativos que el notario juzgue conveniente asentar.

El índice se formará a medida que los instrumentos se vayan asentando en forma progresiva en los folios. Al entregarse definitivamente la decena de libros al Archivo General de Notarías, se acompañará un ejemplar de dicho índice y el otro lo conservará el notario”.

## LA GUIA

La guía no se encuentra regulada en nuestra legislación, no obstante, la práctica notarial ha impuesto a los Notarios el uso de la guía. La guía es un libro dividido en columnas. En dicha guía, se anota el número de escritura, la fecha de asiento en el libro del protocolo el nombre o nombres de los comparecientes, el acto jurídico que contiene el instrumento, el número de páginas y demás datos conducentes, pero cabe mencionar que no todos los Notarios utilizan la guía.

---

<sup>38</sup> Ob. cit. p 113

## EL SELLO DE AUTORIZAR

El **sello**, a decir del Licenciado **Bernardo Pérez Fernández** es “el símbolo del Estado con el cual el Notario da fe pública.”<sup>39</sup> Por lo que podemos decir que el sello es un instrumento que usa el Notario a través del cual ejerce su facultad fedataria. Por lo que a falta del sello de autorizar en los instrumentos públicos notariales se produce la nulidad de estos.

Así también, tenemos que no se trata de cualquier sello sino que este debe reunir una serie de requisitos, a los que hace mención el artículo 69 de la Ley “El sello del notario es el medio por el cual éste ejerce su facultad fedataria con la impresión del símbolo del Estado en los documentos que autorice. Cada sello será metálico, tendrá forma circular, con diámetro de cuatro un centímetro, reproducirá en el centro el escudo nacional y deberá tener escrito alrededor de éste, la inscripción “Distrito Federal, México” el nombre y apellidos del notario y su número dentro de los de la Entidad.

El número de la notaria deberá grabarse con guarismos y el nombre y apellidos del notario podrán abreviarse. El sello podrá incluir un signo. El sello expresa el poder autenticador del notario y lo público de su función.

El artículo 70 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal dispone:

“El sello se imprimirá en el ángulo superior izquierdo del anverso de cada hoja del libro de registro de cotejos y en cada folio que se vaya a utilizar; deberá imprimirse también cada vez que el notario autorice una escritura, acta, testimonio, certificación y en el libro de registro de cotejos.”

También el artículo 71 señala al respecto : “se imprimirá dicho sello en documentación relacionada a su actuación como notario:

- I.- En la papelería oficial o de efectos de trámite, en tratándose de los avisos, informes, solicitudes de informes y liquidaciones dirigidos a cualquier autoridad, y
- II.- En avisos, cédulas de requerimientos y notificaciones; así como en toda clase de constancias dirigidas a particulares.”

En caso de que el Notario carezca de sello, ya sea por robo o pérdida o por que éste haya sido alterado, el notario con fundamento en el artículo 72 de la Ley lo hará del conocimiento al Archivo, al Registro y al Colegio, y levantará acta ante el Ministerio Público; en el nuevo sello se pondrá un signo especial que lo diferencie del anterior.

En caso de pérdida o alteración del sello, el notario sopeña de incurrir en responsabilidad por omisión, deberá dar aviso en el primer día hábil siguiente al

---

<sup>39</sup> Ibidem p 114

descubrimiento del hecho a la autoridad competente y con el acuse de dicho aviso, se levantará acta circunstanciada ante el Ministerio Público. Dentro del mismo término deberá dar también aviso al Archivo, al Registro y al Colegio. Cumplido lo anterior, con los acuses respectivos y la constancia que al efecto le expida el Ministerio Público tramitará ante la autoridad competente la autorización para la reposición a su costa del sello, el cual registrará en términos del artículo 67 fracción II de esta ley. El nuevo sello contendrá un signo especial que lo diferenciará del anterior. La marca especial deberá estar visible en la impresión del sello. ( art. 72 )

Si apareciere el antiguo sello, no podrá ser usado. El notario entregará personalmente y de inmediato dicho sello al Archivo para que ahí en presencia del notario se destruya. De ello se levantará acta por triplicado; un tanto para la autoridad competente, otra para el Archivo y el tercero para el notario. (art. 73 )

En caso de deterioro o alteración del sello, la autoridad competente autorizará al notario para obtener uno nuevo, sin necesidad de levantar acta ante el Ministerio Público. (art.74)

En el supuesto del párrafo anterior el notario deberá presentar el sello en uso y el nuevo que se le haya autorizado ante el Archivo General de Notarías en el que se levantará acta por triplicado, en cuyo inicio se imprimirán los dos sellos y se hará constar que se utilizó el anterior, mismo que con uno de los ejemplares quedará en poder del Archivo indicado y con los demás ejemplares, el Notario procederá a registrar su nuevo sello ante la autoridad competente, el Registro Público, el Archivo y el Colegio previo pago de los derechos que señale el Código Financiero del Distrito Federal.

El artículo 75 de la Ley, hace mención a la inutilización del sello de autorizar, lo cual tiene lugar cuando el notario a quien corresponda el sello haya dejado de prestar sus funciones conforme a la Ley.

En todos los casos en los que se deje de utilizar definitivamente un sello, se entregará también al Archivo para que se destruya. De las diligencias de entrega y destrucción se levantará un acta por triplicado. Un tanto de dicha acta quedará depositada en el Archivo, otro en poder del notario, el albacea de su sucesión o el asociado o suplente del notario fallecido y otro se enviará a la autoridad competente.

## 1.6 ESCRITURA PUBLICA

Primeramente, tomaremos el concepto que vierte **Don Joaquín Escriche** respecto a lo que considera como escritura y argumenta: “ es aquella que se hace por escribano público en presencia de las partes que la otorgan con asistencia de dos testigos, con el mismo escribano. Este la pone primero en extracto o borrador en un cuadernillo de papel común que llaman minutarío y luego la extienden con más formalidad en el protocolo es el original, y hace fe en cuanto la autoriza el escribano público ante quien paso, u otro que haya heredado o adquirido los protocolos de éste, o que esté autorizado para ello por el juez competente y con la citación de las partes. La copia que se saca de la escritura original se llama traslado, y debe hacerse con las mismas circunstancias que ésta. Si el escribano es conocido en el juzgado donde se haya de presentar la escritura hecha por él, es preciso legalizarla con tres escribanos que certifiquen la firma, signo y legitimidad de dicho escribano.”<sup>40</sup>

Con la definición transcrita, podemos observar la evolución del concepto tratado: antes se les llamaba escribanos, actualmente notarios.

En la actualidad, la escritura pública se define como: “todo escrito o documento que se elabora con el fin de dejar constancia de algún acto jurídico”.<sup>41</sup>

Por su parte el *Licenciado catedrático* comenta: “Escritura pública, es el instrumento público, en especie y de más relevancia jurídica, otorgado ante notario, autorizado y con atribuciones legales para dar fe a un acto o contrato cumplido por los comparecientes, actuantes o partes intervinientes como estipulantes”.<sup>42</sup>

También se considera como un documento público y solemne, otorgado ante notario por medio del cual, una o varias personas constituyen, modifican, transmiten o extinguen derecho. El fedatario autorizante atestigua la personalidad de los otorgantes y la fecha del documento.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal no define lo que es la escritura pública, sino que lleva a cabo una enumeración de los instrumentos públicos que deben ser considerados escrituras públicas (Art.. 100).

De las actuaciones y Documentos Notariales.

---

<sup>40</sup> Diccionario Razonado de “Legislación y Jurisprudencia”. Edt De ch. Bouret. 1885. México. p 637

<sup>41</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. Ob. cit. p 90

<sup>42</sup> Ob cit. p 261.

## ) Escrituras.

rt. 100.- Escritura es cualquiera de los instrumentos públicos siguientes:

El original que el notario asienta en folios, para hacer constar uno o más actos jurídicos y que firmado por los comparecientes, el Notario autoriza con su sello y con su firma.

I. El original integrado por lo siguiente:

- a) Por el documento en que el Notario consigna uno o más actos jurídicos y que deberá llenar las formalidades que este capítulo establece; ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el Notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares y agregarse al apéndice con sus anexos. Hará mención de la escritura de la que forma parte y el o los folios en los que se contiene la síntesis a que se refiere el inciso siguiente y.
- b) Por la síntesis asentada por el Notario en los folios que correspondan, en la que señalen los elementos personales y materiales del o de los actos consignados. Dicha síntesis contendrá el número de hojas de que se compone así como una relación completa de sus anexos, y una vez firmada por los comparecientes será autorizada por el Notario con su sello y firma.

Conforme a lo anteriormente tratado el Licenciado **Eduardo Pallares**, por su parte argumenta que:

"La escritura pública hace prueba plena de aquellos hechos de cuya existencia da fe el Notario Público, por haberlos presenciado en ejercicio de sus funciones, dentro de la esfera de ellas y con las formalidades de Ley. Los hechos deben de ser de tal naturaleza que puedan ser percibidos por medio de los sentidos sin necesidad de poseer conocimientos especiales en la materia de que se trate."<sup>43</sup>

En consecuencia, al ser un instrumento público que mediante la fe del notario constituye, modifica, transmite o extingue derechos.

---

<sup>43</sup> Ob. cit. p.303

## 1.7 ACTA NOTARIAL

Conforme al Diccionario de la Real Academia; “Acta Notarial es una relación fehaciente que extiende el notario de uno o más hechos que autoriza”.<sup>44</sup>

“**Fernández Casado** entiende que el acta notarial es un instrumento público que contiene la exacta narración de un hecho capaz de influir en el derecho de los particulares, y levantada por requerimiento de una persona. Para **Novoa** es un documento público autorizado por notario, en el que, a requerimiento de parte con capacidad intelectual suficiente, se hace contar un hecho que presencie o le conste al notario, que o puede ser objeto de contrato, y cuyo recuerdo conviene conservar en forma auténtica. Y para **Velasco** se trata de un instrumento público que afecta exclusivamente a hechos, y a circunstancias de ellos, que presencien o les consten a los notarios y que, por su índole peculiar, no pueden calificarse de actos o contratos.”<sup>45</sup>

Respecto del acta notarial, la Ley del Notariado para el Distrito Federal la define en su artículo 125 diciendo: “Acta notarial es el instrumento público original en el que el Notario, a solicitud de parte interesada, relaciona, para hacer constar bajo su fe, uno o varios hechos presenciados por él o que le consten, y que asienta en los folios del protocolo a su cargo con la autorización de su firma y sello”.

De esta definición se desprende con claridad que el acta notarial no es un contrato, sino una constancia de hechos presenciados por el notario. Por tal, al ser solamente una constancia, el Notario en la medida que ve los hechos y que estos se producen, toma nota de ellos, sin calificar estos de manera alguna, y solamente asegurando que ocurrieron constituyendo así una prueba privilegiada.

Según la opinión de Lic. **Pérez Fernández del Castillo**: “el acta contiene la descripción de los hechos jurídicos y materiales”<sup>46</sup>

En efecto el acta esta confeccionada para contener la certificación que hace el notario “de oído y de vista” de hechos materiales o jurídicos específicos.

Además, argumenta el citado autor; tanto la escritura como el acta deben asentarse en el protocolo del notario pues éste no puede actuar fuera de él (art. 78).

---

<sup>44</sup> Cfr Instituto de Investigaciones Jurídicas. Ob. cit p 68

<sup>45</sup> Cfr. Diccionario de Derecho Privado Edit. Labor Barcelona 1950. Enciclopedia Jurídica OMEBA. Ob. cit p. 314.

<sup>46</sup> Ob. cit. p. 124

artículo 128 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se limita a enumerar dentro de las primeras siete fracciones, en forma casuística, los hechos que el notario pueda consignar y dejando en la última fracción la puerta abierta para hacer constar todo hecho que pueda apreciarse de manera objetiva, entre los cuales se encuentran los siguientes:

Entre los hechos por los que el Notario debe asentar un acta, se encuentran los siguientes:

- *Notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protestos de documentos mercantiles y otras diligencias en las que el Notario intervenga conforme a otras Leyes.*

I.- La existencia, identidad, capacidad legal, reconocimiento y puesta de firmas en documentos de personas identificadas por el Notario;

II.- Hechos materiales.

V.- La existencia de planos, fotografías y otros documentos;

VI.- Protocolización de documentos.

VI.- Declaraciones que hagan una o más personas respecto de hechos que les consten, sean propios o de quien solicite la diligencia, y

VII.- En general, toda clase de hechos, positivos o negativos, estados y situaciones, sean lícitos o no, que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciados objetivamente y relacionados por el Notario.”

En todos los casos señalados en las fracciones anteriores, el acta relativa podrá ser levantada por el Notario en las oficinas de la Notaría a su cargo, con posterioridad a que los hechos que tuvieron lugar, aún en su caso, en los días siguientes a ello, siempre y cuando con esta dilatación no perjudique los derechos de los interesados, o se violen disposiciones legales de orden público.

Así mismo, establece la ley los requisitos que ambas deben satisfacer para que puedan extenderse en el protocolo; en el **art. 101** que a la letra dice:

“Las escrituras se asentarán con letra clara, sin abreviaturas, salvo el caso de transcripción o reproducción. No se usarán guarismos a menos que la misma cantidad aparezca con letra. Los blancos o huecos, si los hubiere, se cubrirán con líneas antes de que la escritura se firme.

Lo que se haya de testar se cruzará con una línea que lo deje legible, salvo que la ley ordene la ilegibilidad. Puede enterrerrenglonarse lo corregido y adicionado. Lo testado o enterrerrenglonado se salvará con su inserción textual al final de la escritura, se firmarán por los otorgantes y demás concurrentes únicamente al final de lo escrito. Si quedare

algún espacio en blanco antes de las firmas, será llenado con líneas. Se prohíben las enmendaduras y raspaduras”.

## 1.8 DIFERENCIAS ENTRE ESCRITURA PÚBLICA Y ACTA NOTARIAL.

Respecto a la distinción de escritura pública y acta notarial tenemos que:

La Ley del Notariado para el Distrito Federal al definirnos a la escritura pública y al acta notarial en los artículos 100 y 125 respectivamente de la citada Ley nos hace ver la distinción entre estas. Así podemos señalar que la escritura pública contiene Actos Jurídicos y el Acta notarial Hechos Jurídicos.

Dentro de la doctrina tal distinción no es clara para todos, pues mientras que para algunos no hay tal distinción para otros sí.

A Juicio de **Riera Alsá** “constituyen las actas una manifestación de la actividad del notario distinta del otorgamiento de la escritura, sin que esta actividad absorba toda la función notarial, por quedar al margen de la misma el amplio campo de legalizaciones, testimonios, fes de existencia, etc., el cual o se considera incluido dentro de la órbita del acta notarial, ampliando extraordinariamente sus límites, o hay que reconocer que constituye una fâceta diferente de la función del notario”.<sup>47</sup>

Según la opinión del Licenciado **Pedro Avila Alvarez** nos señala que la escritura pública y el acta notarial “No se diferencian por sus requisitos ni por su contenido, sino por:

- a) El respectivo tratamiento del contenido.
- b) Por la reacción genética de continente a contenido”.<sup>48</sup>

El destacado notario **Bernardo Pérez del Castillo**, establece el criterio conforme a la Ley, y lo subdivide en 3 puntos que son: contenido estructura, y efectos.

---

<sup>47</sup> Enciclopedia Jurídica OMEBA. Ob. cit.p 316

<sup>48</sup> Cfr. Salmeron Sandoval “Las Nulidades y el Instrumento Público”. Edt. Universidad Panamericana. México. 1993. p 104

## a) CONTENIDO

En la escritura, el Notario recoge declaraciones de voluntad a los que conforma, legaliza, da forma pública e incidentalmente da fe de ciertos hechos que percibe, como por ejemplo, el pago del precio.

En el acta el Notario da fe de los hechos que percibe y solo de manera excepcional recoge declaraciones de voluntad a los que ni conforma, ni legaliza, ni da forma pública.

La escritura pública y el acta notarial pertenecen al género de instrumento público notarial. Los dos son instrumentos asentados en forma original en el protocolo. Pero tienen diferencias específicas en las escrituras se hace constar actos jurídicos y en las actas, se relacionan hechos jurídicos y materiales: como consecuencia en las primeras hay otorgamiento de voluntad, y en las segundas una relación de acontecimientos que pueden engendrar o no consecuencias de derecho<sup>49</sup>.

Para **Rafael Nuñez Lagos**, la diferencia estriba en la escritura pública, el notario<sup>7</sup> dentro de sus deberes de funcionario público ha de desenvolver una actividad técnica de jurista, acomodando sus actuaciones y la voluntad de las partes a los preceptos de fondo exigidos por el ordenamiento jurídico, para la perfecta eficacia del acto o contrato formalizado. Las actas por el contrario solo exigen del notario una actividad *sensu et auditu, suis sensibus*, sin entrar en aquellos casos excepcionales que la ley lo exigiera<sup>50</sup>.

Cabe mencionar que en la escritura los otorgantes manifiestan su voluntad de obligarse y en las actas no hay tal manifestación de voluntad de los comparecientes en virtud de que el notario solo da fe de aquello que vio u oyó.

Por su parte, **Giménez Arnau**, opina “que el contenido de todo instrumento público es siempre un hecho jurídico que puede dar lugar a dos supuestos:

- 1.- El instrumento enlaza el hecho a la consecuencia jurídica inmediata o directa, porque la voluntad del sujeto se dirige precisamente a provocar dicha consecuencia
- 2.- O bien se limita a aislar el hecho, sin tener en cuenta de momento la consecuencia que se produce *ex lege* y no *ex voluntate*.

En el primer caso se produce una escritura; en el segundo, un acta. En la escritura el notario puede dirigir y conformar legalmente la relación privada y da fe del

<sup>49</sup> Bernardo Pérez cita a Rafael Nuñez Lagos., Ob. cit. p. 126

<sup>50</sup> Bernardo Pérez cita a Rafael Nuñez Lagos., Ob. cit. p. 121

consentimiento de las partes. En el acta como se realiza; a veces declara la consecuencia jurídica que del mismo se produce, pero no tiene posibilidad ninguna de moldearlo”.<sup>51</sup>

## B) ESTRUCTURA

En la escritura pública nacen simultáneamente el acto y el instrumento.

En el acta no hay tal simultaneidad, aunque a veces solo sea perceptible intelectualmente.

Por su parte el Licenciado **Bernardo Pérez Fernández** hace referencia a una distinción entre actas y escrituras tomando como base la estructura de las mismas. Así tenemos que el contenido de la escritura pública se desarrolla a través de la siguiente estructura:

Proemio, antecedentes, clausulado, representación, generales, certificación y autorización; en cambio las actas por regla general solo contienen un proemio, el contenido de la misma, generales, certificación y autorización ya que por no haber (en las actas) manifestación de voluntad para obligarse, éstas no tienen clausulado.

## C) EFECTOS

También el autor antes citado diferencia a las escrituras públicas y a las actas notariales por los efectos que producen, y al respecto señala que:

- Las escrituras públicas tienen como efecto el hacer constar la expresión de la voluntad en un acto jurídico, y darle la forma notarial que la Ley exige.
- Las actas por su parte, tienen como efecto el crear un medio de prueba de la existencia o realización de un hecho.

El Licenciado, **Giménez Arnau** por su parte comenta que tal distinción ha llegado a tomar tal relevancia, y al respecto señala “que en el Registro Público se inscriben escrituras pero no actas, salvo para estas últimas, que haya un precepto expreso que permita el acceso al registro del acta notarial”.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Ob. cit. p. 416

<sup>52</sup> Ob. cit. p. 415.

## 9 INEFICACIA, INEXISTENCIA Y NULIDAD DE LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES.

existe una estrecha relación entre el estudio de la ineficacia e invalidez, con el de la frustración de los contratos y de los actos jurídicos - opina **Pérez Fernández del Castillo**; "puede decirse que la frustración por invalidez o ineficacia, es la antítesis del documento notarial, pues la actividad del notario tiene como finalidad proporcionar seguridad jurídica y no incertidumbre y confusión".<sup>53</sup>

Según la doctrina existe cierta distinción entre ineficacia e invalidez:

**De Pina Vara, Rafael** en su diccionario de derecho menciona que la "ineficacia es la carencia de eficacia de un acto jurídico".<sup>54</sup>

Por su parte el Diccionario Larousse, conceptualiza:

"La invalidez es la falta de validez de un contrato".<sup>55</sup>

Conforme a lo anterior, la primera se refiere a los efectos del contrato, es decir cuando el contrato nace válido y eficaz entre las partes pero por un elemento exterior y posterior a su nacimiento, no surte efectos frente a terceros.

**Manuel Albaladejo**, al hablar de ineficacia expresa: "Las cosas para estos se hallan como si no hubiere negocios. Así se afirma que es ineficaz frente a terceros, o irrelevante para éstos o inoponible".<sup>56</sup>

Ahora bien, hay inexistencia cuando al Acto jurídico le faltan uno a todos sus elementos orgánicos o específicos o sean los elementos esenciales de definición.

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

---

<sup>53</sup> Ibidem p. 140

<sup>54</sup> Ob. cit. p. 173

<sup>55</sup> Pequeño Larousse Ilustrado, Edt. Larousse, México. 1991. p 590

<sup>56</sup> Cfr. Pérez Fernández ... Ob cit. p. 141

Jurídico falta uno de esos elementos, el Acto Jurídico es inexistente para el Derecho, es la nada jurídica.

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

Además, opina el Licenciado **Bernardo Pérez del Castillo**: “al darse la inexistencia no se produce efecto legal alguno, esta no puede invocarse por vía de acción, sino de excepción, y cualquiera se puede prevalecer de ella.

Por mi parte, considero que la nulidad instrumental no le es aplicable la noción de inexistencia adoptada por nuestro Código Civil, esto debido a la imposibilidad de la no existencia de los documentos en general, es decir, el documento como instrumento público notarial puede ser nulo, pero existe ya que su naturaleza de documento es irrefutable, así por tanto tenemos que la inexistencia sólo es aplicable a los actos jurídicos.

Y por lo que respecta a la nulidad de los instrumentos notariales; existe una gran confusión en virtud de que los diversos tratadistas de derecho notarial nunca han centrado su atención en este tema en particular, ya que cuando lo llegan a tratar, sólo lo hacen de forma secundaria e incompleta, trataremos de analizarlo de la manera más explícita posible.

El Licenciado **Fernández Casado** llama nulidad del instrumento público notarial; “a su falta de eficacia o fuerza probatoria”.<sup>57</sup>

**Giménez Arnau** por su parte acepta el concepto de Fernández Casado pero agrega lo siguiente: “Pero la ineficacia del documento notarial puede producir por su falta de veracidad o inexactitud la que llamamos falsedad, sea o no intencionalmente provocada o porque carezca totalmente de efectos, aunque sea su contenido íntegramente verídico y cierto (caso de NULIDAD)”.

De este concepto se desprende que el instrumento público notarial puede ser ineficaz por dos causas:

1. Por falta de veracidad entre lo que realmente ocurrió y lo expresado en el documento, a esto se le denomina dentro de la doctrina en el estudio falsedad.
2. Por la falta de legalidad del instrumento público notarial causado por la ausencia de un formalismo legal, éste recibe el nombre de nulidad. Así tenemos

---

<sup>57</sup> Tratado de Derecho Notarial. T. I. Edit. Porrúa. México 1966. p 147

por tanto que aunque la falsedad y la nulidad se distinguen entre sí, ambas producen el mismo efecto: la destrucción de los efectos producidos por el instrumento público notarial, es decir, su ineficacia, no sólo respecto a sus efectos probatorios, sino de todos aquellos que hubieren llegado a producir, como un ejemplo: su autenticidad, ejecutoriedad.

Por su parte el Diccionario de Derecho de Rafael de Pina da un concepto de la nulidad general y dice así:

Es la ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto o de su fin, de la carencia de los requisitos esenciales exigidos para su realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración".<sup>58</sup>

En cuanto a la nulidad, nuestro Código Civil la divide en absoluta y relativa: la primera es aquella que da cuando el objeto, motivo o fin del acto es ilícito; por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos; no es confirmable, no prescribe y puede ser invocada por cualquier persona (arts. 2225 y 2226 del Código Civil) . La nulidad relativa se provoca por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; por vicios del consentimiento; o porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece; produce provisionalmente sus efectos que se retrotraen al momento de la contratación; es convalidable por prescripción, confirmación y sólo puede ser invocada por los interesados (arts. 2227 y 2228 del Código Civil ).

Es por ello que algunos tratadistas de derecho notarial al hablar de la nulidad del instrumento público notarial consideran que hay dos tipos de nulidades:

1. Nulidad de Forma: Es aquella que afecta a la carencia de requisitos de forma que tienen su origen en el documento notarial.
2. Nulidad de Fondo: Es aquella que afecta al acto o contrato contenido en el instrumento.

Conforme al artículo 162 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal enumera algunas de las causas de nulidad del instrumento notarial y que a la letra son:

- I. Si el Notario no tiene expedito el ejercicio de sus funciones en el momento de su actuación;
- II. Si no le está permitido por la Ley intervenir en el acto;

---

<sup>58</sup> Ob. cit p. 383

III. Si no le está permitido dar fe del acto o hecho materia de la escritura o del acta por haberlo hecho en contravención de los términos de la fracción II del artículo 45;

III. Si fuere firmado por las partes o autorizado por el Notario fuera del Distrito Federal;

IV. Si ha sido redactado en idioma distinto al español;

V. Si no está firmado por todos los que deben firmarlo según esta Ley, o no contiene la mención exigida a falta de firma;

VI. Si está autorizado con la firma y sello del Notario cuando debiera tener nota de -no pasó-, o cuando el instrumento no esté autorizado con al firma y sello del Notario.

VII. Si el Notario no se aseguró de la identidad de los otorgantes en términos de esta Ley.

En el caso de la fracción II de este artículo, solamente será nulo el instrumento en lo referente al acto o hecho relativos, pero será válido respecto de los otros actos o hechos que contenga y que no estén en el mismo caso. Fuera de los casos determinados en este artículo el instrumento o asiento será válido. Cuando se demande la nulidad de un acto jurídico no podrá demandarse al Notario la nulidad de la escritura que lo contiene, si no existe alguno de los supuestos a que se refieren las fracciones anteriores. Sin embargo, cuando se dicte la sentencia que declare la nulidad del acto, una vez firme, el juez enviará oficio al Notario o al Archivo según se trate, para que en nota complementaria se tome razón de ello.

De lo anterior afirma el Licenciado **Bernardo Pérez** se deriva la nulidad total o nulidad absoluta que menciona el Código Civil.

La nulidad parcial ó nulidad relativa se da; cuando existen adiciones, entrerrenglonaduras y palabras testadas que no se salvan al final del instrumento: "Las correcciones no salvadas en las escrituras, actas o testimonios, se tendrán por no hechas" (art. 101 Ley del Notariado).

Asimismo la llamada nulidad relativa, produce la falta de forma de acuerdo con el Código Civil:

Art. 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".

A la nulidad absoluta del instrumento público notarial, no le es aplicable la regla de la convalidación de la forma por confirmación aplicable a los actos jurídicos afectados de nulidad relativa a que se refiere el artículo 2231 del Código Civil para el Distrito

leral, ya que no es posible equiparar el instrumento público notarial con el acto jurídico que este contiene, requiriéndose por tanto el otorgamiento de otro instrumento público notarial.

Por lo tanto, poco es posible convalidar la nulidad del instrumento público notarial por prescripción, es decir por el sólo transcurso del tiempo. La Ley del Notariado para el Distrito Federal no hace referencia a la figura de la prescripción de la nulidad del instrumento público.

Por último la nulidad del instrumento público notarial puede hacerse valer por todo interesado en que no subsistan los efectos de derecho que se producen, aunque sea sólo en forma provisional. No obstante que el artículo 156 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal sólo hace a mi parecer, referencia a los efectos probatorios a que da lugar el instrumento, considero que los efectos de este no se agoten en probar y es por lo que a mi juicio puede pedir la nulidad del mismo todo aquel que tenga interés jurídico en que no subsistan los efectos producidos.

En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un instrumento, registro, testimonio o certificación notariales, estos serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en el instrumento de que se trate, que hicieron las declaraciones que se narran como suyas, así como de la verdad y realidad de los hechos de los que el Notario dio fe tal como los refirió y de que observó las formalidades correspondientes. (art. 156).

Por tanto podemos concluir diciendo, que no puede hablarse de inexistencia del instrumento público notarial y que la nulidad del mismo tiene el carácter de absoluta, resumiendo por tanto las tres características propias de dicha nulidad:

1. No se convalida por confirmación.
2. No se convalida por prescripción.
3. La puede hacer valer cualquier interesado.

## CAPITULO II

- 2.1 DEFINICIÓN DE CONTRATO.
- 2.2 EL CONVENIO Y EL CONTRATO.
- 2.3 ELEMENTOS DEL CONTRATO.
- 2.4 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.
- 2.5 INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.

## CAPITULO II

### 2.1 DEFINICIÓN DE CONTRATO

Antes de entrar al estudio del contrato y establecer o atar definiciones analizaremos brevemente su evolución histórica en el derecho romano.

**Eugène Petit** analiza en su Tratado Elemental de Derecho Romano lo siguiente: En todo contrato hay una convención. Para tener la noción del contrato es preciso primero saber lo que es una convención ahora bien cuando dos o mas personas se ponen de acuerdo respecto a un objeto determinado, se dice que hay entre ellos una convención destinada a producir un efecto jurídico pueden proponerse crear, modificar o extinguir un derecho. No tenemos que ocuparnos aquí mas que de las convenciones que tienden a crear un derecho: son las únicas que forman el genero cuya especie es el contrato”.<sup>59</sup>

De lo anterior cabe mencionar que la regla antigua que denominó aún en la época clásica y que subsistió aun en tiempos de Justiniano, era que el acuerdo de voluntades, el simple pacto, no bastaba para crear una obligación civil.

En efecto, en un pueblo de costumbres sencillas y rudas como las de los romanos de los primeros siglos, los procedimientos empleados para ligar a dos partes que quieren obligarse una con respecto a la otra debían ser poco numerosos y llenos de formalismo que caracterizaron a las legislaciones más antiguas.

La reglamentación de los contratos nace de la necesidad de buscar, por un lado la autonomía de la voluntad y por el otro, la equidad en las transacciones.

**Lemus García**, menciona “que toda obligación procede de un hecho o bien de un acto jurídico. Con posterioridad **Gayo** señala a los contratos y delitos como las fuentes primordiales de las obligaciones.”<sup>60</sup>

De esta manera, el sistema contractual romano en una larga evolución histórica que va del formalismo al consensualismo ve aparecer las siguientes figuras:

---

<sup>59</sup> Petit, Eugène “Tratado Elemental de Derecho Romano”. Edt. Nacional México D.F. 1966 p.317.

<sup>60</sup> Ob cit. p. 239.

- 1) Contratos *verbis* que se perfeccionaban (es decir adquirían obligatoriedad) sólo mediante el uso de determinadas frases verbales, por ejemplo. La *stipulatio*
- 2) Contratos *litteris* que se perfeccionaban mediante la inscripción de un registro (*codex accepti et expensi*) de una deuda.
- 3) Contratos *re* que se perfeccionaban mediante el consentimiento de las partes aunado a la entrega (*traditio*) de una cosa (*res*), eran el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda; generalmente creaban obligaciones sólo para la parte que recibía la cosa exigiéndose por una actio contraria) por ejemplo cuando un depositario hacía gastos extraordinarios para la conservación de la cosa, el depositante debía reembolsarlos.
- 4) Contratos consensuales que se perfeccionaban por el mero consentimiento de las partes y eran la compraventa o *emptio-venditio*, el arrendamiento o *locatio-conductio*, la sociedad y el mandato.
- 5) Contratos innominados eran aquellos que no encuadraban dentro de una figura típica y que resultaban obligatorios cuando concurrían el consentimiento y la prestación de una de las partes.
- 6) Pactos que eran los acuerdos que no producían ningún efecto jurídico (*nula pacta*), posteriormente para algunos de ellos se concedió acción para exigir su cumplimiento (*pacta vestita*).

La concepción romana del contrato subsiste prácticamente inalterada hasta la aparición del liberalismo a fines del siglo XVIII. Es en esta época que se otorga a esta figura jurídica un valor fundamental, pues incluso la existencia de la sociedad se quiere hacer depender de un pacto (como en las doctrinas de *Rousseau*). Se estatuye el principio de la autonomía de la voluntad y el de una casi absoluta libertad de contratación. Actualmente con el auge de las ideas colectivistas el ámbito del contrato se va reduciendo paulatinamente.

El contrato como acto jurídico. Entre los sucesos que el derecho toma en cuenta para atribuirles efectos jurídicos destaca el acto o negocio jurídico que es una manifestación exterior de la voluntad bilateral o unilateral, cuyo fin es engendrar con apoyo en una norma jurídica o en una institución jurídica en contrato o en favor de una o varias personas.

En virtud de que los contratos civiles fueron los primeros en aparecer, nuestra actual legislación establece las reglas generales sobre contratos en los artículos 1792 a 1859 del Código Civil para el Distrito Federal.

Es por ello, que existen diversas denominaciones de los hechos que producen efectos en el mundo jurídico y que a continuación citaremos.

A esta primera fuente de las obligaciones, se ha estipulado una concepción etimológica que es la siguiente:

**CONTRATO.-** (Del latín *contractus*, derivado a su vez del verbo *contrahere*, reunir, lograr, concertar.) Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho. Sin embargo, tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada.<sup>61</sup>

En su significación semántica, contrato opina Rafael de Pina, “es el pacto o convenio entre partes sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas”.<sup>62</sup>

**Savigny** define al contrato como “el acuerdo de muchas personas sobre una manifestación común de voluntad, destinada a regir sus relaciones jurídicas”.<sup>63</sup>

Así mismo, **Borja Soriano** en su obra “Teoría General de las Obligaciones” define al contrato como “el acuerdo en cuya virtud dos o más personas transfieren entre sí algún derecho o se sujetan a alguna obligación”.<sup>64</sup>

La definición que nos da **Rojina Villegas** es: contrato es un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, es una especie dentro del género de los convenios.<sup>65</sup>

El contrato es una norma jurídica individualizada, el mas brillante expositor de esta concepción es **Hans Kelsen**. Este autor explica que la teoría tradicional solo vio en el contrato un acto jurídico, ya que lo analizo desde la perspectiva de un acto de aplicación del derecho. (así al contratar las partes aplican una regla de derecho - *pacta sunt servanda*- a una situación concreta). Olvidando que el contrato también es un acto de creación del derecho pues de el surgen para los sujetos obligaciones y derechos que anteriormente no tenían. **Kelsen** parte de la idea de que todo acto es al mismo tiempo de creación y aplicación del derecho. La fuerza obligatoria del contrato radica en que este ha creado una norma que solo se distingue de la que los contratantes aplicaron en

<sup>1</sup> Diccionario Jurídico Mexicano.,ob.cit p.310.

<sup>2</sup> Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. II. 7ª Edic. Edit Porrúa. México. 1989 p. 265.

<sup>3</sup> Pérez Fernández del Castillo. “Contratos Civiles” Ob. cit. p. 5

<sup>4</sup> Bañuelos Sanchez., Froylan . “Interpretación de los Contratos y Testamentos”. T. I. Edit. Jurislatín S.A. México 1994. p. 90.

<sup>5</sup> Rojina Villegas. Rafael “Derecho Civil Mexicano Tomo VI Contratos. Volumen I. 5ª Edición. Edit

Porrúa. México 1985. p. 9.

que tiene carácter individual o concreto. Para este autor existe un equívoco pues el contrato designa tanto un acto o procedimiento determinado como su producto que es la norma contractual.

En la actualidad tiene una acepción sumamente amplia que diariamente pone de manifiesto su aplicación y utilidad en la creación y transmisión de obligaciones, es por esto que autores como "Saleilles" mencionan que el contrato es la fuente ordinaria o normal de las obligaciones.

## 2.2 EL CONVENIO Y EL CONTRATO

Respecto al contrato, el jurisconsulto Lic. **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** menciona que: "Desde tiempos inmemorables la regulación del contrato responde a un concepto abstracto y permanente, esto es porque el acuerdo de voluntades sobre la creación y transmisión de derechos y obligaciones, en todos los siglos y en todos los lugares se ha considerado como un contrato".<sup>66</sup>

El concepto de contrato no a tenido variantes, por lo que encontramos restricciones a la autonomía de la voluntad a través de normas de interés público por lo que se puede hablar de una decadencia del contrato.

Es por ello que las definiciones doctrinales coinciden con la que estipula el ordenamiento civil. Es, pues, un género particular de actos jurídicos en el que el acuerdo de voluntades tiene por objeto un interés jurídico referido a la transmisión, modificación, creación o extinción de derechos y obligaciones.

Los contratos son una especie de este género. En el derecho romano el convenio era considerado como una fuente de obligaciones de inferior categoría de los contratos en virtud de que por si solos no generaban obligaciones, para ello, era necesario que estuvieran unidas a un contrato principal y que los amparara el derecho pretorio, y los amparara el derecho imperial. Para que surtieran efectos iban acompañados de palabras solemnes o menciones escritas y su cumplimiento se garantizaba a través de estipulaciones penales, de la entrega de arras, de la constitución de hipoteca o permuta, o del aval de una tercera persona.

---

<sup>66</sup> Contratos Civiles.. Ob cit. p. 7

De esta manera, el contrato se convirtió en una especie de convenio. El artículo 1792 de nuestra actual legislación civil lo estipula de la siguiente manera:

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

Ahora bien los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos” (artículo 1793 del Código Civil). Por exclusión, los que modifican o extinguen derechos y obligaciones se llaman convenios en sentido estricto.

**Rojina Villegas** afirma que: “el convenio tiene 2 funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos y otra negativa, modificarlos o extinguirlos.

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

En el estudio de contrato y convenio mencionamos lo que opina al respecto el Maestro **Bernardo Pérez Fernández del Castillo**:<sup>67</sup> Desde mi punto de vista la distinción entre contrato y convenio como genero y especie es inútil toda vez que a ambos les aplican las mismas reglas, pues al decir del art. 1859, “Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios.”<sup>67</sup>

En la obra del Maestro **Rafael de Pina**, intitulada Elementos de Derecho Civil, nos dice:” a nuestro entender, la afirmación de que la distinción entre convenio y contrato no tiene mas que un interés terminológico, fundada en que las mismas reglas se aplican a los unos y a los otros, no autoriza, ciertamente para negar el interés práctico de la distinción, por lo menos mientras subsista legalmente, pues los fundamentos que ha tenido para formularla el legislador y el criterio correspondiente para su interpretación, han de ser, en los casos concretos, los que permitan establecer si nos encontramos frente a un convenio o frente a un contrato”.<sup>68</sup>

Por lo tanto podemos afirmar que el Código Civil al referirse indistintamente al convenio y al contrato ya sea para modificar o extinguir obligaciones no especifican en que consiste su diferenciación como los juriconsultos tratan de conceptualizar, por ello es menester comentar que su distinción obedece a un genero abstracto y permanente en virtud de que su regulación obedece a las disposiciones legales que son aplicables a ambos.

<sup>67</sup> Bernardo Pérez del Castillo Contratos civiles. 3ª Edic.Edit Porrúa p. 7

<sup>68</sup> De Pina Rafael., ob. cit. p. 264.

## 2.3 ELEMENTOS DEL CONTRATO

Don **Rafael Rojina Villegas** en su obra *Elementos de Derecho Civil*, denomina elementos del contrato a los requisitos o condiciones que en este deben concurrir para su existencia. “Clasifica los elementos del contrato en: esenciales, naturales y accidentales llámense esenciales aquellos sin los cuales el contrato no puede producirse, naturales, los que le acompañan normalmente, como derivados de su índole peculiar, y se sobre entienden por la ley, pero pueden ser excluidos por la voluntad de las partes, y accidentales los que solo existen cuando los contratantes los agregan expresamente para limitar o modificar, los efectos normales del acto”.<sup>69</sup>

La mayoría de los autores al tratar de los elementos del contrato, suelen distinguir entre los que hacen referencia a su existencia y los que hacen a su validez.. Los Artículos 1794 y 1795 del Código Civil mencionan por separado, los elementos necesarios para la existencia del acto jurídico, así como los indispensables para su validez refiriéndolos al contrato, que es la especie mas común del acto jurídico de derecho privado.

La diferencia de los elementos de existencia y de validez es un progreso de la técnica jurídica que permite explicar y sistematizar las diversas consecuencias producidas por la ausencia de alguno de ellos.

A continuación analizaremos los elementos de existencia que menciona el Código Civil del Distrito Federal.

### 2.3.1 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

El artículo 1794 del Código Civil indica que para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento.
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

El acto jurídico es la manifestación exterior de la voluntad tendiente a la producción de efectos de Derecho sancionados por la ley, para su formación precisa de ciertos elementos esenciales sin los cuales no existe.

- I. La voluntad

---

<sup>69</sup> *Ibidem* p 278

- II. Un objeto posible hacia el cual se dirige esa voluntad, y ocasionalmente
- III. Una manera solemne para exteriorizar la voluntad.

El contrato requiere para su existencia lo siguiente:

## I. CONSENTIMIENTO.

Es el primer elemento, es aquel en el que los contratantes emiten una declaración de **voluntad** para celebrar el acto, es, que se pongan de acuerdo (concierto de voluntades).

Para que haya contrato se exige la existencia previa de dos o mas manifestaciones de voluntad, recíprocas y correlativas, concurrentes a un fin común a las partes que la producen.

El consentimiento se forma por dos emisiones de voluntad sucesivas. de dos declaraciones unilaterales de voluntad sucesivas, de dos declaraciones unilaterales: la oferta ( o propuesta) y la aceptación.

Así tenemos que por si solo el consentimiento no es la oferta sola ni la aceptación sola, ambos se resumen y se funden, el acuerdo de voluntades se forma cuando una oferta vigente se acepta lisa y llanamente .

Las partes pueden establecer comunicación de manera expresa o tácita. La expresa consiste en manifestarse por la palabra, por la escritura o por signos inequívocos. La tácita se exterioriza por una conducta que autorice a inferir de la voluntad negociar la intención de contratar. El consentimiento tácito es el que proviene no de un signo equivoco sino de una actitud o conducta que revela la intención de contratar. Art. 1803 del Código Civil.

Asimismo como ya mencionamos la oferta al formar parte del consentimiento, es una declaración de voluntad unilateral. La oferta es una voluntad negociable. es una propuesta de celebrar un negocio jurídico, lo cual significa que su propósito es engendrar derechos y obligaciones.

La oferta debe contener los elementos característicos del contrato que se pretende celebrar Siempre se dirige la oferta a otra persona que debe recibir y complementar para integrar un acuerdo o consentimiento. .

La aceptación es una declaración unilateral de voluntad en plena concordancia con los términos de la oferta. De esta manera al formar el consentimiento cuando la aceptación se reúne con la oferta depende si tiene plazo o si no esta sujeto a termino alguno.

Por otro lado, cuando nos referimos a una oferta con plazo su vigencia se prolonga por todo el plazo previsto. El art. 1804 del Código Civil establece que “Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato, fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo”.

Si hablamos de una oferta sin plazo debe hacerse una substitución, pues cuando se trata de una oferta entre presentes su duración es efímera. “El autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente”. (art. 1805 del Código Civil). Su vida dura un instante.

Cuando la oferta se haga sin fijación de plazo a una persona no presente, el autor de la oferta quedara ligado durante tres días además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular de correo publico según las distancias y la facilidad o dificultad con las comunicaciones (art. 1806 del Código Civil).

Además, la oferta se considera como no hecha si su autor la retira y el destinatario recibe la retracción antes que la oferta. La misma regla se aplicara en caso en que se retire la aceptación (art. 1808 del Código Civil).

El proponente quedara libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, si no que importe modificación de la primera. En este supuesto la respuesta se considerara como una nueva proposición regida por las normas generales de la oferta.

Otra forma en que se extingue la oferta es con la muerte del proponente antes de ser aceptada, excepto que al momento de la aceptación, el aceptante ignore el hecho (art. 1809 del Código Civil).

## **II. OBJETO POSIBLE**

El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto, acerca del cual es pertinente hacer la advertencia de que, al igual de lo que ocurre con el consentimiento, no toda deficiencia en el objeto del contrato se traduce en inexistencia de este, sino que puede en algunos casos hacerlo solo anulable, afectándose únicamente la validez de un contrato existente.

El Artículo 1824 del Código Civil menciona.- Son objeto de los contratos:

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

El objeto del contrato consiste, consiguientemente, en toda prestación de dar, hacer o no hacer simple o compleja, realícese por una de las partes (contratos unilaterales) o por ambas (contratos bilaterales).

El objeto del contrato debe:

- 1.- Existir en la naturaleza,
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
- 3.- Estar en el comercio.

La formula que se aplica debe existir en la naturaleza sin embargo las cosas futuras pueden ser objeto del contrato (art. 1826 del Código Civil) por ejemplo una casa que se va fabricar, una cosecha que se espera recoger. Se exceptúan cosas futuras que no pueden ser objeto de contrato, en el caso de hipoteca ni los bienes futuros del donante en la donación.

La cosa debe ser determinada, o determinable en cuanto a su especie y calidad. Se entiende por especie a una limitación del género o sea una individualización en cuanto a la cantidad y calidad, esto es porque se cuenta, se pesa, o se mide. En los contratos traslativos de dominio de géneros, la propiedad no se transmite hasta que no sean individualizados con conocimiento del acreedor.(art. 2015).

Estar dentro del comercio. Al respecto nuestro código dice: Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley. (art. 748). Estan 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 declare irreductibles a propiedad particular. (art. 749).

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

- I.- Posible,
- II.- Lícito.

La posibilidad debe ser jurídica y de hecho. La posibilidad jurídica se estudia desde el punto de vista negativo o sea, hay imposibilidad jurídica cuando el hecho no produce consecuencias jurídicas por se irreductible con las normas jurídicas.

Además, se considera ilícito el hecho que va en contra de las leyes de orden público o las buenas costumbres.

### III. LA SOLEMNIDAD.

Es el tercer elemento del acto jurídico, la importancia social o económica de ciertos actos impone la necesidad de que su exteriorización se realice con determinados ritos que son condición de su existencia.

La manera de realizar el acto es un elemento constitutivo del mismo; si esa forma ritual de celebración falta, el acto no llega a existir: es inexistente. Es así una verdadera solemnidad que complementa el acto; es un elemento necesario para su creación.

En algunos actos jurídicos como en el testamento y el matrimonio, la solemnidad es un elemento esencial, estructural o de existencia.

#### 2.3.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

El acto jurídico, ya constituido con todos sus elementos de existencia, debe reunir además los requisitos de validez necesarios para ser perfecto y producir efectos jurídicos plenos. Art. 1795 del Código Civil, y son:

- a) Capacidad de las partes.
- b) Ausencia de vicios en el consentimiento, tales como el error, dolo, la mala fe y la lesión.
- c) Que el motivo fin sean lícitos.
- d) Que la voluntad de las partes se haya exteriorizado con las formalidades establecidas por la ley.

#### A) CAPACIDAD.

Ésta puede ser de dos tipos de goce y de ejercicio. La de goce es la aptitud que tiene una persona para ser sujeto de derechos y obligaciones. La regla general es que todos los individuos son capaces desde su nacimiento; la excepción es la incapacidad (Art. 22). Los artículos 337 y 1314 establecen que pueden ser sujetos de herencia y donación los concebidos, siempre y cuando se cumpla la *conditio juris* de que sean viables, o sea que

... desprendido enteramente del seno materno, vive veinticuatro horas o es presentado vivo al Registro Civil”.

Por otro lado hay algunas incapacidades especiales de goce, por ejemplo los extranjeros no tienen capacidad de goce para adquirir en las zonas restringidas que son 100 km. De la frontera y 50 km. de las playas.

Se dice que hay capacidad de ejercicio cuando las personas pueden ejercer por si mismos sus derechos y obligaciones.

Ahora bien existen dos tipos de incapacidades de ejercicio, las generales y las especiales.

Las generales se establecen en el art. 450 del Código Civil, tienen incapacidad natural y legal:

- Los menores de edad;
- Los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado particular de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad por si mismos o por algún medio que la supla;

Estos incapacitados solo pueden ejercer sus derechos por medio de su representante legal; padres en el ejercicio de la patria potestad o tutor.

La incapacidad especial es cuando personas mayores que no se encuentren en el caso del art. 450 se ven impedidos para actuar por la relación que tienen con una persona o con una cosa.

Existen además los supuestos del artículo 2280 del Código Civil.

Algunos autores denominan a estas incapacidades falta de legitimación. En nuestra legislación no existe este termino dentro de los Códigos Civil y de Comercio, toda vez que esta figura esta encuadrada dentro de la capacidad.

Finalmente tenemos la opinión del Lic. Bernardo Pérez, en su libro de Contratos, Civiles y dice al respecto : “en general la doctrina considera la legitimación como la idoneidad de la persona para realizar un acto jurídico eficaz, inférida de la posición que se tiene frente al acto; o sea, la relación que existe entre los sujetos o uno de los sujetos con el objeto. Así por ejemplo en una compra venta los padres en ejercicio de la patria

potestad no están legitimados para adquirir los bienes del menor; un extranjero tampoco puede adquirir un bien inmueble ubicado en la zona restringida".<sup>70</sup>

## **B) AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO**

El consentimiento debe darse en forma libre y veraz, de tal manera que las partes estén de acuerdo tanto en la persona como en el objeto y en las formalidades del contrato.

Por tal razón el consentimiento no debe estar viciado por error, dolo, mala fe, violencia o lesión.

Cuando tenemos la presencia de vicios en el consentimiento la nulidad del contrato es relativa, y se puede convalidar una vez que han cesado los vicios y la víctima ha ratificado su voluntad. Se considera como nula una renuncia anticipada a invocar la nulidad por los vicios del consentimiento (art. 6º y 1822).

### **Error.**

En el lenguaje común es un concepto falso de la realidad, es una creencia no conforme con la verdad. Ocasionalmente, el error sufrido por el autor de un acto jurídico vicia su voluntad y provoca la nulidad del acto, pero no todo error produce tales efectos jurídicos; es decir, no todo error tiene trascendencia para el derecho.

El error por sus consecuencias jurídicas se clasifica en:

- error obstáculo
- error nulidad
- error indiferente

El error obstáculo impide que el contrato nazca por falta de consentimiento. Produce la inexistencia del contrato porque recae sobre un aspecto tan importante y trascendente, que impide la formación del acuerdo de voluntades de los contratantes y obstaculiza la integración del consentimiento.

Tal será el error sobre la cosa misma, objeto del contrato, llamada , en Roma, error *in corpore*.

---

<sup>70</sup> Ob cit p 30

El error nulidad es el que vicia la voluntad. Produce nulidad relativa del acto jurídico. En nuestro derecho recae sobre el motivo determinante de la voluntad del agente. (art. 1813 del Código Civil); este puede ser de hecho o de derecho.

- a) Error de hecho - La equivocación se refiere a circunstancias fácticas, de hecho.
- b) Error de derecho - La equivocación versa sobre la existencia, alcance o interpretación de las normas jurídicas.

El error indiferente no ejerce influencia alguna sobre el acto. Recae sobre circunstancias o sobre los motivos personales secretos que no trascienden en la celebración del acto, por lo cual es indiferente para la vida de dicho negocio.

Otro error indiferente es el de calculo, el cual solo da lugar a que se rectifique (art. 183Código Civil)

## **Dolo.**

Se encuentra definido en el Art. 1815 del Código Civil: “se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes...”

El dolo nulifica el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad y no sobre características secundarias.

El error pudo haber sido provocado o mantenido deliberadamente por maniobras o artificios realizados por la otra parte contratante o por un tercero con anuencia de ella. La actitud malévola de pretender aprovecharse de un error ajeno, ya provocándolo, ya manteniéndolo engañosamente, se llama dolo en materia civil. En Derecho Penal, cuando asume formas de extrema gravedad, constituye la figura delictiva del fraude.

Ahora por mala fe se conoce a “la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido”. Art. 1815 del Código Civil. Cuando un contratante advertido del error en que se encuentra la otra parte, se abstiene de alertarlo sobre dicho error, lo disimula y se aprovecha de él. El dolo y la mala fe califican al error y agravan el acto afectado por ellos.

## **Violencia.**

Este vicio de la voluntad se encuentra en el art. 1819 del Código Civil:- Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

La fuerza física o amenazas sobre una persona, para debilitar su animo y arrancarle una declaración de voluntad que no desea, es la violencia, que se divide así en física (*vis absoluta*) y moral (*vis compulsiva*). Ambas producen el temor, elemento psicológico que realmente vicia la voluntad al suprimir la libertad de decisión, la cual debe prescindir a todo acto volitivo.

## **Lesión.**

Art. 17.- Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que el por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser esta imposible, la reducción equitativa de su obligación.

Para que la lesión se configure es necesario que existan dos elementos: el psicológico y el objetivo.

El elemento psicológico es un vicio del consentimiento que evita contratar en igualdad de circunstancias en virtud de que las partes están en el supuesto de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria. El objetivo es la desproporción económica entre lo que se da y lo que se recibe.

Considero que la lesión, mas que un vicio del consentimiento es una consecuencia de él; es decir, la lesión es reveladora de una debilidad del consentimiento, pero no es en si dicha debilidad. Si para la existencia de la lesión, no se requiere la desproporción de las contra prestaciones y únicamente se hablase del elemento subjetivo, la lesión podría ser un vicio del consentimiento o quizás un dato inoperante en derecho, de acuerdo a las posibilidades que señala el art.-. 17, llegaríamos a la conclusión de que en él se encuentra un estado de extrema ignorancia, cree contratar sobre lo que conviene, pero no es así y por lo tanto se encuentra en un error. el que se aprovecha de dicho error, actúa de mala fe. El anterior es el mismo caso del que tiene notoria inexperiencia, y por ultimo, el que se encuentra en extrema miseria, sufre una violencia por parte del medio, de la cual se aprovecha una persona. Como para la existencia de la lesión se requiere del elemento subjetivo, el elemento objetivo que supone la desproporción, aquella no

puede ser en si un vicio del consentimiento, sino que es una consecuencia del mismo vicio y de la desproporción de las prestaciones.

### **C) QUE EL OBJETO MOTIVO O FIN DEL CONTRATO SEAN LÍCITOS.**

El artículo 1830 del Código Civil dispone que “es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”. El derecho concede a los particulares la facultad de crear actos jurídicos y reglar con ellos su propia conducta, así como el poder modificar su esfera jurídico - económica gozando de cierta libertad de acción por el ejercicio de su voluntad autónoma. Esa autonomía tiene por limite la ley, el orden jurídico, pues el objeto de los actos jurídicos, el fin que induce a su celebración y las condiciones que en ellos se impongan, no deben contradecir a las normas contenidas en la Ley.

La licitud debe rehacer sobre el objeto tanto jurídico como material del contrato. También debe recaer sobre el fin o motivo determinante de la voluntad que es lo que se conoce como la causa del contrato.

### **D) QUE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES SE HAYA EXTERIORIZADO CON LAS FORMALIDADES ESTABLECIDAS POR LA LEY.**

Art. 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.

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

Art. 1834 .- Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

El termino forma, es confundido con frecuencia con el de formalismos y formalidades. Por tal razón señalamos la definición de forma como: “El signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico. Y los formalismos o formalidades como. El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan como se debe exteriorizar la voluntad para la validez del acto jurídico.”<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Ibidem p 35

## 2.4 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Tanto en la doctrina como en el derecho positivo, existen diversos puntos de vista para determinar una clasificación de los contratos:

Rotondi, explica en su obra Instituciones de Derecho Privado que “las clasificaciones de los contratos no responden únicamente a una indudable exigencia teórica sino también a un indudable valor práctico, ya que existen normas de aplicación particular a determinadas categorías de contratos y no a otras”.<sup>72</sup>

Así tenemos la clasificación que estipula el tratadista **Rafael de Pina Vara**, los contratos pueden ser:

- 1) Unilaterales y bilaterales. - Por la naturaleza de los vínculos que producen.
- 2) Onerosos o gratuitos. - En atención a las ventajas que son susceptibles de producir.
- 3) Consensuales, reales o formales.- En consideración a los requisitos precisos para su formación.
- 4) Preparatorios, principales o accesorios.- Teniendo en cuenta su naturaleza independiente o relacionada.
- 5) Civiles, mercantiles, administrativos o laborales.- Por la materia sobre que recaen.
- 6) Nominados o típicos e innominados o atípicos.- Desde el punto de vista de su individualización.
- 7) Traslativos de la propiedad o del uso.- Para su objeto; de realización de un trabajo o servicio; o de transferencia de derechos u obligaciones, tomando como base el propósito o finalidad de las partes, de transmisión de dominio, de transmisión de uso, de realización de un fin común, de prestación de servicios, de comprobación jurídica o de garantía, desde el punto de vista de sus efectos, de efecto inmediato y de efecto diferido, y desde el de su realización, instantánea y de tracto sucesivo.<sup>73</sup>

“En la doctrina patria, se suele atender para clasificar los contratos, más que al objeto o finalidad de éstos; a sus caracteres abstractos. Es clásica, la ordenación de Sánchez Roman, que distingue tres grandes grupos de contratos: preparatorios, principales y accesorios, subdistinguiendo en los dos últimos grupos los consensuales y los reales, y separando a su vez, dentro de los principales y consensuales, la doble categoría de los conmutativos y los alicatorios.”<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> Cfr. De Pina Vara. Ob. cit. p. 302

<sup>73</sup> *Ibidem*, pp. 301 y 302

<sup>74</sup> Rafael Rojina. Ob. cit. p. 12

Por otro lado el Código Civil en su libro cuarto, primera parte, bajo el rubro de “División de los contratos” (arts. 1835 a 1838), los clasifica en unilaterales y bilaterales onerosos y gratuitos, a su vez los onerosos los subdividen en conmutativos y aleatorios.

Sin embargo, para efectos de estudio analizaremos la clasificación que distingue nuestra actual legislación Civil.

### UNILATERALES Y BILATERALES.

El Contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra.

El contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes (arts. 1835 y 1836 del Código Civil).

De lo anterior, menciona el Maestro **Bernardo Pérez Fernández**; “es muy importante no confundir el acto jurídico unilateral con el contrato unilateral. En el primero, como podría ser el testamento, no existe acuerdo de voluntades, sino sólo manifestación de voluntad de una persona. En el segundo, o sea en el contrato unilateral, si hay un acuerdo de voluntades pero solo se obliga una de las partes”.<sup>75</sup>

El propio autor, respecto a los bilaterales menciona que también se conocen como sinalagmáticos, los cuales se dividen en perfecto e imperfecto. Este último se da cuando al contrato nace unilateral y se convierte en bilateral, en el caso de la revocación de donación porque el donante ha venido a pobreza y el donatario no lo asiste.”<sup>76</sup>

Algunos civilistas admiten la existencia de una categoría intermedia entre los contratos unilaterales y los bilaterales, constituida por aquellos que, siendo originalmente unilaterales, son susceptibles de obligaciones sinalagmáticas *ex post facto* (obligaciones bilaterales imperfectas); sin embargo la doctrina moderna rechaza esta concepción, de origen romano, estableciendo en su lugar una subdivisión de los contratos unilaterales en rigurosamente unilaterales.

“En los primeros escribe **Ennecerus** al respecto sólo uno de los contratantes adquiere un crédito y sólo el otro queda obligado; en los segundos, si bien uno de los contratantes el que principalmente tiene derechos, cabe también que venga a su cargo una obligación que, sin embargo, no representa la contrapartida o retribución de su

---

<sup>75</sup> Ob. cit. p. 42

<sup>76</sup> *Ibidem*

derecho. Además al hablarse de contratos bilaterales y unilaterales debe entenderse más exactamente de contratos de bilateralidad obligatoria y de unilateralidad obligatoria.<sup>77</sup>

Además la utilidad práctica de la distinción entre contratos unilaterales y bilaterales consiste en que a estos últimos se les aplican las siguientes reglas:

1ª En los bilaterales las obligaciones son recíprocas.

La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (art. 1797 del Código Civil)

Por lo que se refiere a la resolución del contrato, el artículo 1949- establece que para el caso de incumplimiento se debe exigir ya sea la ejecución forzosa o bien la rescisión del contrato. Esta opción la tiene que hacer valer expresamente el afectado por el incumplimiento.

2ª. En los contratos bilaterales se puede alegar la excepción de contrato no cumplido *non adimpleti contractus*, o sea “mientras que uno de los contratantes no cumpla no puede ser compelido el otro a que cumpla por su parte”

Así por ejemplo, en la acción proforma el actor no puede pedir al juez que le eleve a escritura pública el contrato de compraventa, si al inicio del procedimiento no demuestra que ha pagado o consignado el precio.

3ª. En los contratos bilaterales los riesgos por pérdida total o parcial de la cosa siguen las reglas establecidas en el Código Civil.

Art. 2024.- “En los contratos en que la prestación de la cosa no importe la traslación de la propiedad, el riesgo será siempre de cuenta del acreedor, a menos que intervenga culpa o negligencia de la otra parte.”<sup>78</sup>

En efecto según los tratadistas para que un contrato merezca la calificación de bilateral basta con que exista reciprocidad de prestaciones.

Ejemplos de contratos con prestación de una sola parte son el préstamo (mutuo), el comodato, el depósito, la prenda, la fianza, el mandato y similares. Casi todos son al mismo tiempo contratos reales.

---

<sup>77</sup> De Pina Rafael Cfr. a Enneccerus Ob cit p 303.

<sup>78</sup> Ob. cit. pp. 43 y 44.

## ONEROSOS Y GRATUITOS.

El código Civil estipula en su artículo 1837 lo siguiente:

“Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y gratuitos aquel en que el provecho es solamente de una de las partes”.

El Maestro **Bejarano Sánchez**, en su libro de Obligaciones Civiles menciona que “en el oneroso hay un sacrificio recíproco y equivalente; en el gratuito el sacrificio sólo es de una de las partes y la otra no tiene gravamen alguno, sino sólo beneficios. Ello no implica necesariamente que carezca de obligación puede tenerla, pero ella no representa un sacrificio o gravamen. Así por ejemplo, en el contrato de comodato (préstamo gratuito de uso), el comodatario tiene obligación de devolver la cosa prestada que usó gratuitamente, pero no asumió ningún sacrificio”.<sup>79</sup>

De esta manera se advierte así que aunque la clasificación de los contratos gratuitos y onerosos se aproxima a la de los contratos unilaterales y bilaterales, sus criterios distintivos son diferentes.

El citado autor, agrega que “el interés de la clasificación radica en que sólo los contratos onerosos pueden tener una naturaleza mercantil, pues la especulación comercial y el propósito de lucro que es consustancial al tráfico de bienes y servicios, no puede conciliarse con los contratos gratuitos. Además, los contratos gratuitos son *intuiti persone*; la consideración del beneficiario es determinante para su celebración y por último, es más sencillo obtener su ineficacia a través de la acción pauliana”.<sup>80</sup>

Por su parte, el licenciado **Francisco Lozano Noriega** comenta; que una aplicación práctica o interés de la distinción en los contratos gratuitos y onerosos, que podemos señalar es la siguiente: “La mayor facilidad con que se concede a los acreedores la acción pauliana o revocativa en fraude de acreedores.”<sup>81</sup>

Los actos celebrados por un deudor en perjuicio de su acreedor pueden anularse, a petición de éste, si de esos actos resulta la insolvencia del deudor, y el crédito en virtud del cual se intenta la acción, es anterior a ellos.”

<sup>79</sup> Bejarano Sanchez, Manuel “Obligaciones Civiles” 3a Edic. Edt. Harla, México, 1984 p.38

<sup>80</sup> Ob cit pp. 38 y 39

<sup>81</sup> Derecho Civil Contratos 6ª Edic. Edit. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A C México 1994 p 17

Art. 2164.- “Si el acto fuere oneroso, la nulidad sólo podrá tener lugar en el caso y términos que expresa el artículo anterior, cuando haya mala fe, tanto por parte del deudor, como del tercero que contrató con él.”

Estas son condiciones indispensables agrega el citado autor, que se exigen cuando el acto que trata de nulificarse es un acto a título oneroso que haya mala fe en todos los autores de ese acto, no solamente el deudor que ha defraudado a su acreedor debe haber procedido de mala fe, sino que también el tercero con el cual celebró ese acto debe ser de mala fe.

Artículo 2165.- “Si el acto fuere gratuito, tendrá lugar la nulidad, aun cuando haya habido buena fe por parte de ambos contratantes”.

Otra distinción que existe es que entre los contratos gratuitos es mayor el impuesto sobre la renta que en los onerosos. ejemplo - cuando se adquiere por donación para la ley del impuesto sobre la renta, se considera que el valor de lo donado es ingreso acumulable para el donatario.

Ahora bien tratándose en materia Registral, el artículo 3009 establece:

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

De lo anterior, agrega el Maestro **Bernardo Pérez** “La protección se le otorga a la persona que adquirió a título oneroso y no a título gratuito”<sup>83</sup>

Finalmente en los contratos gratuitos traslativos de dominio, sólo se responde del saneamiento para el caso de evicción y por defectos ocultos, cuando se haya convenido expresamente.

## CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS

Los contratos onerosos a su vez se subdividen en conmutativos y aleatorios.

El contrato es conmutativo cuando su resultado económico normal se conoce desde el momento en que el acto se celebra y las partes pueden apreciar de inmediato si habrá de

---

<sup>83</sup> Contratos Civiles ob cit p 46

producirse un beneficio o una pérdida.

El artículo 1838 del Código Civil los define así: "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deban 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."

Ejemplo . - La compra venta es un contrato conmutativo, pues desde la celebración del acto las partes conocen ciertamente la extensión de sus respectivas prestaciones y la posible ganancia o pérdida que les irrogarán.

Serán aleatorios los contratos onerosos cuando alguna de las prestaciones depende de la realización de algún acontecimiento futuro e incierto, por lo que los beneficios o pérdidas no se podrán valorar sino hasta que ese acontecimiento se realice. (art. 1838 del Código Civil parte final).

Ejemplo.- Son la compra de esperanza, la renta vitalicia, el juego y la apuesta.

El Licenciado **Francisco Lozano Noriega** hace hincapié al contrato aleatorio al afirmar: es aquel contrato en el cual, en el momento de su celebración, no es posible determinar el monto de la ganancia o de la pérdida, o mejor dicho el carácter de perdidoso o de ganancioso de los contratantes. Porque la determinación de estas dos circunstancias o de cualquiera de ellas, depende siempre de un acontecimiento incierto. Este puede ser de 3 clases.

- 1.- Condición (acontecimiento futuro e incierto).
- 2.- Plazo siempre que éste sea incierto, entonces el acontecimiento sería de realización cierta, pero incierto sería el momento de su realización. En esto se distingue el plazo de la condición.
- 3.- Por último, también ese acontecimiento incierto puede consistir en un acontecimiento pasado; que se supone desconocido de los contratantes, o de uno de ellos. En las 3 hipótesis el alea es recíproca, hay la posibilidad de ganar o de perder para cada uno de los contratantes<sup>84</sup>

Además, existe un interés al distinguir a estos tipos de contratos se dice que la nulidad por lesión sólo es procedente respecto de contratos conmutativos y no de aleatorios. Sin embargo, el maestro **Bernardo Pérez** los diferencia de la siguiente manera:

"La nulidad práctica de la distinción entre contrato conmutativo y aleatorio estriba:

---

<sup>84</sup> ob.cit p.22

1ª En los contratos aleatorios no se aplica la imprevisión ni la cesión.

2ª En cuanto a los vicios ocultos, el enajenante sólo se obliga en los contratos conmutativos y no así aleatorios.

Así lo describe el art. 2142 del Código Civil.- "En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al sancamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa".

3ª Normalmente en los contratos aleatorios hay un tratamiento especial en cuanto a los riesgos por la pérdida de la cosa. En la compra de esperanza el comprador toma para sí el riesgo de que los frutos no lleguen a existir (art. 2792 del Código Civil)<sup>85</sup>

Por otro lado, tenemos otra clasificación de los contratos que se encuentra señalada en la segunda parte del libro cuarto, denominada "De las diversas especies de contratos".- la cual va enumerando cada uno de los contratos típicos o nominados, mismos que por la forma se encuentran clasificados a saber como establece el maestro **García López** en su libro de "contratos" de la siguiente manera:

1.- "**CONTRATOS PREPARATORIOS**: La promesa tiene como objeto principal celebrar un contrato posterior".

2.- "**CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO**: Compraventa, Permuta, Donación y Mutuo. En este grupo quedan comprendidos los contratos mediante los cuales se traslada, de un contratante a otro, la propiedad de una cosa o de un derecho"

3.- "**CONTRATOS TRASLATIVOS DE USO**: Arrendamiento y Comodato. En consecuencia, se abarcan en ésta llave los contratos que tienen como función jurídica y económica, la de que una de las partes conceda a la otra el uso o goce de una cosa o de un derecho, ya sea en forma gratuita u onerosa

4.- "**CONTRATOS TENDIENTES A UN FACERE O DE PRESTACION DE SERVICIOS**: Depósito, Secuestro, Mandato y de Prestación de Servicios. En este grupo, figuran todos aquellos contratos en los que una de las partes realiza una prestación de hacer en beneficio de la otra parte, pudiendo ser en forma gratuita u onerosa."

5.- "**CONTRATOS COMUNES**: Son aquellos en los que las partes persiguen la misma finalidad económica, que no sea mercantil, como en la sociedad, o de otra

---

<sup>85</sup> Ibidem.p.47

naturaleza no preponderantemente económica, como en la asociación".

6.- "**CONTRATOS ALEATORIOS**: Juego y Apuesta, Renta Vitalicia y Compra de Esperanza. En estos contratos, las partes, en el momento de la celebración, no están en condiciones de apreciar si la ejecución o cumplimiento de las obligaciones que se derivan de ellos las reportará una ganancia o una pérdida".

7.- "**CONTRATOS DE GARANTIA**: Fianza, Prenda e Hipoteca. En este grupo están comprendidos todos aquellos contratos mediante los cuales se garantiza el cumplimiento de una obligación, cualquiera que sea su fuente garantía que puede ser personal como en la fianza, o real, como en la hipoteca y prenda".

8.- "**CONTRATOS DE COMPROBACION**: La transacción, que es un contrato en virtud del cual las partes contratantes definen sus derechos, terminando una controversia presente o previendo una futura."<sup>86</sup>

Asimismo, nuestra legislación Civil menciona los contratos consensuales, reales, formales y solemnes. estos se hayan descritos de la siguiente manera:

## CONSENSUALES

Hay actos para cuya celebración no exige la ley ninguna forma especial; son perfectos con tal que se exteriorice de cualquier manera la voluntad de celebrarlos; basta la voluntad, el consentimiento, de ahí que se les conozca como actos consensuales.

## REALES

Ciertos actos jurídicos se constituyen no sólo con la declaración de voluntad, sino que a ésta debe forzosamente acompañarse la entrega de una cosa (res en latín) de ahí que se les denominen actos reales.

Ejemplo . - un contrato real es el de prenda. Su constitución supone la manifestación exterior de la voluntad de celebrarlo más la entrega de la cosa pignorada.

El Licenciado **Bernardo Pérez** en su obra "**CONTRATOS CIVILES**". -argumenta al respecto:

"En el Código Civil vigente todos los contratos son consensuales a excepción de la prenda que es real. Sin embargo conforme a las disposiciones del Código para el

<sup>86</sup> "CONTRATOS" T.I.Redc Edt.Porrúa, México,1978 pp.8 y 9 .

perfeccionamiento del Contrato, no se requiere la entrega físicas del bien, basta la entrega jurídica (arts. 2858 y 2859)<sup>87</sup>

## FORMALES

Existen tanto actos y contratos a los que el legislador asigna una forma necesaria para su validez. En ellos, la voluntad debe ser exteriorizada precisamente de la manera exigida por la Ley, pues, de lo contrario, el acto puede ser anulado

Además, en los contratos formales la falta de la forma legal no impide la existencia del acto, pero sí los afecta en su eficacia.

Así lo estipula el artículo 1795 fracción IV del Código Civil que a la letra dice:

"El contrato puede ser invalidado:

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

También el artículo 1833 corrobora lo anterior, al describir lo siguiente:

"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 de al contrato la forma legal."

En los contratos formales el contrato existe aunque no se le haya dado la forma requerida, por lo que se puede exigir su cumplimiento, debido principalmente a que los contratos se realizan para que surtan sus efectos y que desde que hay acuerdo sobre el objeto hay contrato. Cuando se le da la forma requerida el contrato se perfecciona, es decir, es válido desde el punto de vista de la forma, aunque puede ser invalidado por incapacidad de las partes, existencia de algún vicio del consentimiento o de lesión, o porque su objeto, motivo o fin sea ilícito. Como corolario de lo anterior, considero que el artículo 1796 del Código Civil vigente debe de expresarse en otros términos.

Artículo 1796.- "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 pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

---

<sup>87</sup> Ob cit p 48

## SOLEMNES

Considerados como los actos que para existir necesitan de ciertos ritos establecidos por la Ley; la manera en que se exterioriza la voluntad es requisito constitutivo del acto; el ropaje con que son cubiertos es parte esencial, y su falta motiva la inexistencia del mismo como negocio jurídico; los clásicos ejemplos de un contrato solemne es el matrimonio y el testamento.

Por su parte el Licenciado **Bernardo Pérez** conceptualiza a los contratos solemnes de la siguiente manera: "Se denomina solemnidad cuando los formalismos son un elemento de existencia del contrato, de tal suerte que si no se satisfacen las formalidades requeridas por la ley, el contrato es inexistente."<sup>88</sup>

Otros contratos que se encuentran regulados en nuestro Código Civil son:

## CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.

El contrato principal tiene su razón de ser y su explicación en sí mismo, es decir su validez y su existencia no depende de otro contrato; surge en forma independiente y no es apéndice de otro contrato, en virtud de que cumple autónomamente su función jurídica económica.

Por otro lado, el contrato accesorio - en principio no tiene existencia independiente, es decir su validez y existencia si dependen de otro contrato y sólo se justifica como parte complementaria de otro acto. Tales son los contratos de fianza, de prenda o de hipoteca (artículos. 2794, 2856 y 2893 del Código Civil), y son contratos de garantía cuya celebración presupone la existencia presente o futura de una deuda originada por otro acto jurídico principal o hecho jurídico principal que van a asegurar.

## CONTRATOS INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO

Son contratos instantáneos los que se forman y deben cumplirse inmediatamente, es decir, se agotan en un solo acto, ejemplo: la compra - venta de contado. En los de tracto sucesivo las prestaciones se van cumpliendo de momento a momento; es decir son aquellos que se cumplen escalonadamente a través del tiempo; como el contrato de arrendamiento, la venta en abonos, etc.

---

<sup>88</sup> Contratos Civiles., Ob cit p 48

## CONTRATOS DE EJECUCIÓN ESCALONADA Y DE EJECUCIÓN DIFERIDA.

El punto de vista de esta clasificación es el tiempo que dura la ejecución del contrato.

Los contratos de ejecución escalonada son aquellos en que las prestaciones se repiten en intervalos periódicos.

En el contrato de ejecución diferida, las obligaciones se cumplen en una sola exhibición posterior a la celebración.

**Bernardo Pérez Fernández del Castillo** dice: "la utilidad práctica que tiene esta distinción es para conocer los efectos que se producen por la rescisión o nulidad del contrato. Cuando se trata de contratos de ejecución escalonada o sucesiva, los efectos se suspenden y las partes se compensan mutuamente. La rescisión por incumplimiento en estos dos últimos tipos de contratos se denomina resciliación."<sup>89</sup>

## CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.

Los contratos nominados son aquellos que están instituidos en las leyes: es decir contratos reglamentados en el Código Civil u otros ordenamientos legales y sus consecuencias legales están prefijadas en tales normas generales; también se les denomina **contratos típicos**. Ejemplo la compraventa, la permuta, etc.

Los contratos **innominados o atípicos**, no instituidos en la ley, son los que las partes diseñan originalmente para satisfacer sus intereses y necesidades particulares.

Estos contratos tienen su reglamentación en el artículo 1859 del Código Civil que menciona lo siguiente:

Art. 1859.- Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales de ésta ley sobre los mismos.

Al respecto opina el Lic. **Bernardo Pérez Fernández del Castillo**; "Los contratos atípicos nacen de la autonomía de la voluntad, ésta por si misma no puede ser fuente de las obligaciones sino requiere estar dentro de un marco legislativo. Además, dichos contratos ya se conocían desde el derecho romano, bajo el nombre de *contractus incertii, pactus*."<sup>90</sup>

<sup>89</sup> Ob. cit.p.50

<sup>90</sup> Ibidem,pp.49 y 50.

Como consecuencia de todo lo expuesto en este apartado por mi parte considero que los contratos desde que existen obligan a las partes, puesto que las formalidades exigidas por la ley pueden otorgarse con posterioridad y en su momento el contrato se perfecciona en virtud de que sólo se perfecciona lo que existe.

## 2.5 INTERPRETACION DEL CONTRATO

Los tratadistas del derecho afirman que para la correcta interpretación del contrato es necesario fijar la significación y el alcance de los términos empleados así como también de las cláusulas convenidas por las partes.

El distinguido civilista **Ramón Sánchez Medal** menciona que; "La interpretación del contrato vuelve a plantear la necesidad o de atenerse para tal, interpretación a la sola voluntad interna de las partes, o bien recurrir exclusivamente a la voluntad declarada por las mismas partes.

En realidad, la teoría de la voluntad interna y la de la voluntad declarada son posiciones extremas, ya que la sola voluntad interna no tiene relevancia jurídica, en virtud de que las reservas mentales no sirven de guía para la interpretación del contrato, como tampoco tiene trascendencia jurídica en forma escueta la voluntad declarada, en vista de que no son de tomarse en cuenta las declaraciones emitidas en broma o por simple juego o con fines didácticos. Así pues, para interpretar el contrato no hay que pronunciarse únicamente por la voluntad interna, ni sólo por la voluntad declarada, sino acudir a la voluntad interna declarada, o sea ir al encuentro de la intención común de las partes en la medida que ambas exteriorizaron su voluntad interna."<sup>91</sup>

En virtud de lo anterior, existen normas para interpretar los contratos estas de acuerdo al Código Civil son de dos tipos:

### **Objetivas y Subjetivas.**

Las primeras realizan una interpretación esencialmente objetiva de la Ley, en tanto que las segundas tienen una función más compleja, porque llevan a cabo una interpretación preponderantemente subjetiva y a la vez objetiva.

---

<sup>91</sup> Ob.cit p 75

De acuerdo a lo anterior la interpretación subjetiva se fundamenta en el contenido del artículo 1851 del Código Civil que la letra dice: "Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas."

De estos preceptos opina **Ramón Sánchez**; "el hecho fundamental que sirve para interpretar el contrato es la voluntad interna o la intención común que las partes han exteriorizado a través de las palabras, de los términos o de las cláusulas que han empleado ellas al celebrar el contrato."<sup>92</sup>

De esta manera se reconoce la intención común de los contratantes por los legisladores ya que consideran la regla hermenéutica al establecer en el artículo 1852 que; "cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar."

Ahora bien, la llamada *interpretación objetiva* tiende a eliminar dudas o ambigüedades en las palabras, términos o cláusulas del contrato, debido a esto se le denomina normas de interpretación objetiva o abstracta. Así lo dispone el artículo 1853 que establece lo siguiente: "Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto."

Para el tratadista **Ramón Sánchez Medal**, destaca el llamado "principio de la conservación del contrato" y señala lo siguiente:

"La justificación de esta norma es evidente, pues resulta más sensato sostener que cuando las partes celebraron un contrato lo hicieron para que produjera algún efecto y no simplemente para realizar algo completamente inútil y desprovisto de todo efecto."<sup>93</sup>

Sin embargo, esta misma regla no autoriza a interpretar el contrato, en caso de ambigüedad, en el sentido más adecuado para que produzca el máximo efecto, sino simplemente para que produzca efectos jurídicos y no sea algo carente de todo efecto y enteramente inútil.

---

<sup>92</sup> *Ibidem* p.78

<sup>93</sup> *Ibid* p 79

Asimismo, al observarse las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas." (Artículo 1854).

Es la llamada interpretación sistemática donde se observa la misma regla a seguir que para la interpretación de las normas jurídicas, así como también lo que supone el artículo 1855, que a la letra dice:

"Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquellas que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato".

Además, la legislación civil considera que los usos y costumbres del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos.

Y finalmente, cuando fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso, se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Y se aplicara la nulidad, cuando las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes (Artículo 1857 del Código Civil).

## **CAPITULO III**

- 3.1 CONTRATO DE COMPRAVENTA.**
- 3.2 ELEMENTOS Y CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**
- 3.3 LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**
- 3.4 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.**
- 3.5 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.**
- 3.6 MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.**

## CAPITULO III

### 3.1 CONTRATO DE COMPRAVENTA

La compraventa es el contrato típico de los traslativos de dominio y constituye la principal forma moderna de adquirir bienes, por cuya razón merece un enfoque especial tomando en cuenta tanto su función jurídica como económica.

El licenciado **Miguel Angel Zamora y Valencia** en su obra "Contratos Civiles". Define al contrato de compraventa como: "aquél por virtud del cual, una persona llamada, vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar 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".<sup>94</sup>

El maestro **Castro Marroquín** establece en su obra lo siguiente: "En nuestro Código Civil la compraventa es un contrato traslativo de dominio por naturaleza, aún cuando algunos tratadistas consideran que en nuestro derecho es un contrato traslativo por esencia, en realidad a lo que quieren referirse es, a que es un elemento de definición del contrato de compraventa o que ésta se define en función del efecto transmisión de propiedad.

Continúa diciendo el maestro **Castro Marroquín** que si el contrato de compraventa fuese traslativo de dominio por su esencia, no podríamos explicar alguna modalidad de la compraventa, como la compraventa con reserva de dominio. Si fuera esencial en la transmisión de propiedad, esa sola excepción bastaría para que pudiéramos considerar esa operación como un contrato de compraventa. Es, pues, un contrato traslativo de dominio por su naturaleza."<sup>95</sup>

Según la opinión del jurisconsulto **Floris Margadant**; argumenta al respecto :

"Denominada la compraventa por los romanos como **"EMPTIO-VENDITIO"**, obligaba al vendedor a procurar la posesión y el disfrute de una cosa determinada a otra persona denominada comprador, quien por su parte le entregaba un precio fijado en dinero. **Margadant** define a la compraventa romana como "el contrato por el cual una

<sup>94</sup> -"Contratos Civiles", 4ª. Edic. Edt. Porrúa, México, 1992 p.77

<sup>95</sup> Ob cit .p 124

persona, vendedor, se obliga a transferir a otra, comprador, el poder que tiene sobre determinado objeto, contra el pago de cierta cantidad en dinero".<sup>96</sup>

La compraventa, sin duda alguna constituyó el más importante y el más frecuente de todos los contratos.

**Ramón Sánchez Medal**, agrega que: "La venta romana, a diferencia del Derecho Moderno, tenía únicamente efectos obligatorios: no derivaba de ella ningún derecho real a favor del comprador, sino sólo obligaciones recíprocas entre las partes, no adquiría el comprador el "*dominium*" sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podrían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor. Quedaba éste obligado, ante todo, a entregar la cosa vendida al comprador, entrega que atribuía a este último la pacífica posesión de la cosa "*habere licere*". El vendedor no se obligaba a transferir la propiedad, sino sólo a procurar la posesión pacífica; no estaba obligado a un "*dare*" sino a un "*facere*", esto es, a hacer que el comprador saliera victorioso en el juicio posesorio que eventualmente un tercero se lo promoviera en su contra."<sup>97</sup>

"**Degni** advertía que lo que constituía marcadas disputas era determinar el momento en que tenía lugar la transmisión de la propiedad en la compraventa romana ante textos contradictorios; para algunos se transfería la propiedad al comprador, y para otros cuando el vendedor garantizaba la venta *fidem emptoris secutus est o fidem habuit emptori*."<sup>98</sup>

Antes de adoptar el citado derecho el carácter consensual, la venta, y aún después, cuando el Derecho Civil no se precisaban sus efectos fue costumbre recurrir a la estipulación, mediante la cual el comprador establecía la acción de la cosa, quedando en esta forma obligado el vendedor a transferir la propiedad; también se convenía la libre posesión o la garantía de la evicción o vicios de la cosa; asimismo, se estipulaba la restitución del precio o el pago doble del mismo, como era costumbre derivada probablemente de la Ley de las Doce Tablas.

**Rojina Villegas** cita que **Francisco Degni** en su obra "La Compraventa", señala que el romanista **Albertario** en un diligente examen analítico y comparativo de los textos, llegó a la conclusión de considerar que el momento de la transmisión de la propiedad de la cosa en la compraventa romana debe localizarse en la fase clásica y en la postclásica justinianiana; que en la segunda fase, la transmisión de la propiedad tiene una regulación uniforme en la compraventa de cualquier "*res*", que en la primera aquella era diversa, según se tratara de "*res Mancipi*" o de "*res nec Mancipi*", esto es, según debiera ser

<sup>96</sup> Margadant Floris, N° 220 "Derecho Romano", p.401.

<sup>97</sup> "Contratos Cíviles" 5ª Edic, Edt. Porrúa, México, 1985.

<sup>98</sup> Cfr. por Rojina Villegas. Ob.cit.p.133.

transferida mediante la *mancipatio* o por la *traditio*. Que "si la cosa vendida era *nec mancipi*, y por esto venía puesta a disposición del comprador mediante la *traditio*, la transmisión de la propiedad se verificaba *statim*, en el momento en que tenía lugar la tradición, y no estaba subordinada al pago del precio o a la oferta de una garantía concreta por él. Si la cosa vendida era *mancipi*, y por esto venía *mancipio* data, la propiedad no se transmitía, si el precio no hubiese sido pagado, o si no hubiese dado un *fidejussor* o un *expromisor* o un *pignus*."<sup>99</sup>

Tal evolución del Derecho Romano influyó en el antiguo Derecho Francés en donde a través de formas consuetudinarias se conservaba la "*traditio*" simbólica y ficta; sin embargo, en los contratos se mencionaba la entrega de la cosa, necesariamente, para la transmisión de la propiedad. Así, en el Código de Napoleón, la compraventa no era traslativa de dominio por sí sola, sin la "*traditio*", pero se reconocía que esta podía ser simbólica o ficta.

La evolución que se ha advertido tuvo repercusión enorme en el mundo latino en el que salvo algunas legislaciones el contrato era apto para transmitir el dominio, dejó de tener un simple efecto obligatorio, ya que en la compraventa, la donación, la permuta, su efecto era traslativo de dominio en forma directa e inmediata; ya que no se requería la entrega de la cosa siempre y cuando fuera cierta y determinada. En el aludido Código se amplió el efecto no sólo a la compraventa, sino además, como se señaló, a la permuta, donación, renta vitalicia; se separa dicho Código del derecho romano al establecer que la venta de cosa ajena es nula.

También se estableció en el Código Civil Francés que la enajenación de cosas que no están determinadas individualmente, no transmiten la propiedad hasta que no se haga cierta y determinada, con consentimiento del acreedor. En la misma legislación se definió a la compraventa como un contrato por el cual el vendedor se obliga a entregar una cosa y el comprador a pagarla; así se pudiera pensar que todavía se observaba el Derecho Romano, pero de acuerdo al mencionado principio, si la cosa es cierta y determinada, por el efecto directo e inmediato del contrato, se transfería la propiedad; se confirma lo anterior cuando se impone la obligación al vendedor de garantizar la posesión y responder por la evicción. Todo ello hizo posible su interpretación invocando el antecedente romano.

En el Derecho Español, el Código Civil no admite la transmisión de la propiedad por el mero consentimiento de las partes expresado en el contrato de compraventa, se requiere la tradición o entrega.

---

<sup>99</sup> *Ibidem*, p 135

**Sánchez Medal Ramón**, afirma que: "en el Derecho moderno y concretamente en nuestro Derecho, según se apuntó antes, "la traslación de propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica" (art. 2014), por lo que generalmente la compraventa tiene una eficacia real, pudiendo ser compraventa. "obligatoria" cuando se difiere para después la transmisión de propiedad en los casos de venta con reserva de dominio, de venta bajo condición, de venta de cosa futura, de venta de géneros y de venta de cosa alternativa."<sup>100</sup>

En el actual Código Civil en su artículo 2248, define el concepto del Contrato de Compraventa como sigue:

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

De la lectura del presente artículo puede interpretarse en el sentido de que la transmisión de la propiedad de la cosa vendida se verifica con posterioridad a la celebración del contrato, el cual sólo tendría efectos obligatorios pero no traslativos.

En la Doctrina mexicana, en la práctica judicial, y en nuestra jurisprudencia coinciden en atribuir al contrato de compraventa un efecto traslativo de dominio a favor del comprador.

La transmisión de propiedad tratándose de cosas ciertas y determinadas se verifica entre los contratantes por el mero efecto del contrato, en virtud de que se trata de un contrato consensual, es decir, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho la compraventa es perfecta.

Se considera compraventa obligatoria cuando se difiere para después la transmisión de la propiedad de las cosas, como por ejemplo.- la venta con reserva de dominio, la venta bajo condición, y la venta de cosa futura.

Cabe señalar que en este caso aún cuando la transmisión de propiedad no se verifique en el momento de la celebración del contrato, este se consideraría perfecto si reúne los requisitos de existencia y de validez, por el mero consentimiento de las partes.

En este artículo se impone el requisito de que el precio sea cierto o en dinero para que haya compraventa. En el artículo 2250, establece que dicha contraprestación esté constituida parte en dinero y parte con el valor de otra cosa. En tal caso, declara expresamente que el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o

---

<sup>100</sup> Ob cit p 152

mayor que la que se pague con el valor de otra cosa y de permuta si la parte en numerario fuese menor.

## **3.2 ELEMENTOS Y CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

### **ELEMENTOS DE LA COMPRAVENTA**

Los elementos que deben concurrir en la celebración del contrato de compraventa son de dos tipos: los de existencia que son aquellos sin los cuales no se puede celebrar el contrato y los de validez que son aquellos que una vez que el contrato existe se deben dar a efecto de que el contrato tenga plenitud en sus consecuencias jurídicas.

#### **a) Los elementos de existencia de la compraventa son:**

**1.- Consentimiento:** "Implica el acuerdo de dos o más voluntades en la transferencia de un bien a cambio de un precio, interpretando lo anterior se llega a que una de las partes debe transmitir el bien y la otra debe pagar un precio si no se cumple esto no hay compraventa."<sup>101</sup>

El licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia en su obra "Contratos Civiles", define al consentimiento en este contrato como; " la unión o conjunción acorde de voluntades de las partes contratantes en los términos del supuesto jurídico, para entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho del vendedor al comprador y para pagar como contraprestación del comprador. al vendedor, un precio cierto y en dinero y producir el efecto translativo indicado.

Para que exista consentimiento como elemento del contrato de compraventa, no es suficiente que dos personas se pongan de acuerdo o convengan sobre precio y cosa, sino que se requiere que ese acuerdo sea para transmitir entre ellas la propiedad de la cosa y su entrega a cambio del pago, como contraprestación, de un precio cierto y en dinero."<sup>102</sup>

**2.- Objeto que pueda ser materia del contrato:** El objeto en el contrato está constituido por las obligaciones que nacen de él: obligaciones de dar, de hacer, o de no

<sup>101</sup> Rojina Villegas.Ob.cit p.167.

<sup>102</sup> Ob Cit p 80

hacer contraídas por las partes.

El objeto directo del contrato implica la transmisión del dominio de la cosa o la titularidad de un derecho y el pago del precio cierto y en dinero. Es la forma de conducta de los contratantes.

El objeto indirecto del contrato lo constituye la cosa misma del contrato y el precio.

El hecho positivo como contenido de la prestación de hacer consiste en la entrega de un bien o la documentación de la titularidad del derecho, debe ser posible y lícito. Si no es posible el contrato de compraventa no existe. Si no es lícito, el contrato de compraventa estará afectado de una nulidad absoluta.

La cosa objeto de la compraventa debe:

a) Existir en la naturaleza. - Se pueden presentar dos circunstancias;

1.- Que no exista en el momento de la celebración del contrato pero que tenga posibilidad de existir.

2.- La cosa existe pero se pierde o deteriora al celebrar el contrato, en este caso, la cosa perece para su dueño.

b) Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

c) Estar en el comercio.- Las cosas que no pueden ser objeto de apropiación por su naturaleza son aquellas que no pueden ser poseídas por un individuo en particular; y por disposición de la ley las que ésta declara irreductibles a propiedad particular como son los bienes de uso común y los destinados a un servicio público.<sup>102</sup>

Tal aseveración tiene su fundamento en los artículos 747 y 749 del Código Civil que a la letra dicen:

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

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.

El precio objeto de la prestación debe ser:

- Cierta.- Esto es que debe ser determinado en forma matemática, precisa y exacta.

---

<sup>102</sup> Ibidem p 187.

- En dinero.- Esto es que se debe pagar en numerario, aunque la ley permite una operación mixta; pero para que sea compraventa, es necesario que el numerario sea igual o superior al valor de la cosa .

En relación con lo anterior, tenemos el artículo 2249 y 2250 que nos permiten fundar esta tesis y que dice lo siguiente:

"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."

"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."

- Justo . - Esto es que exista una equivalencia entre la cosa que se entrega y el dinero que se pague por la misma.
- Verdadero.- Esto es que el precio efectivamente se entregue al vendedor, a fin de que no haya simulación.<sup>103</sup>

Concluidos los requisitos de existencia, nos referimos a los de validez interpretando a contrario sensu el artículo 1795, decimos que el contrato para que sea valido, debe satisfacer los siguientes requisitos:

1. Capacidad de las partes
2. Consentimiento exento de vicios
3. Objeto, motivo o fin lícitos
4. *Que el consentimiento se manifieste en la forma que la ley establezca.*

Cabe agregar que estos 4 requisitos de validez son para todos los contratos de manera que ya fueron estudiados en el anterior capítulo, por lo que únicamente nos referimos a aquellos requisitos de validez respecto de los cuales existen reglas especiales en el contrato particular que analizamos.

---

<sup>103</sup> *ibid.*p.211

## b) Los elementos de validez de la compraventa son:

1. Capacidad legal de las partes general para contratar y particular para transmitir el dominio de la cosa, o la titularidad de un derecho en caso del vendedor y para adquirirla en caso del comprador.

La capacidad comprende dos aspectos:

- De goce.- Consiste en la aptitud legal para ser titular de derechos y obligaciones.
- De ejercicio.- Consiste en la aptitud jurídica para ejercitar los derechos que se tengan y para asumir las obligaciones.

El Maestro **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** en su obra "Contratos Civiles". menciona al respecto "La capacidad para contratar es la regla general, la incapacidad, la excepción. Existen varios tipos de incapacidad, entre ellas se encuentran la de goce y la de ejercicio, la general y las especiales."<sup>104</sup>

La incapacidad de goce.- es cuando una persona no es sujeto de derechos y obligaciones, en cuyo caso el contrato es inexistente.

La incapacidad de ejercicio.- es cuando una persona que es titular de derechos y obligaciones, no los puede ejercer por sí misma sino por medio de su representante legal; padre en ejercicio de la patria potestad o tutor.

Cabe mencionar que las partes que intervienen en la compraventa deben tener capacidad de ejercicio.

Ahora bien, respecto a la capacidad en la compraventa, existen requisitos que deben observarse en ciertos casos que son:

a) Los extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles dentro del Territorio Nacional siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos, bajo pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas. ( Artículo 27 Constitucional fracción I )

b) Cuando uno de los copropietarios pretenda enajenar su parte alícuota que le

<sup>104</sup> Ob.cit.p 90

corresponde deberá notificar previamente a los demás copropietarios para que ejerciten el derecho del tanto, ya que de lo contrario la venta no produce efecto legal alguno. Tal aseveración tiene su fundamento en el artículo 973 del Código Civil que dispone: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno."

c) Los hijos sujetos a patria potestad, sólo pueden vender a sus padres los bienes adquiridos por su trabajo. Este inciso tiene su fundamento en el artículo 2278, el cual nos remite al artículo 428 del Código Civil y dispone lo siguiente: "Los bienes del hijos, mientras este en la patria potestad, se dividen en dos clases: 1. Bienes que adquiera por su trabajo; 2. Bienes que adquiera por cualquiera otro título."

d) Las asociaciones religiosas, las instituciones de beneficencia y las sociedades mercantiles, sólo pueden adquirir los bienes que sean indispensables para su objeto.

e) Los tutores, curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios o nombrados en intestados, interventores, representantes, administradores y empleados públicos no pueden comprar los bienes de cuya venta o administración estén encargados.

Así mismo en forma sistemática lo reitera el artículo 2280 y dice así:

"No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

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

## 2.- Consentimiento exento de vicios

La ausencia de vicios del consentimiento, esto es, que el consentimiento no este viciado, que no se haya dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

Generalmente se han establecido como **vicios del consentimiento** en el contrato de compraventa los siguientes:

## El error.

Según la opinión del **Lic. Ernesto Gutiérrez y González** "Es la creencia sobre algo del mundo exterior que esta en discrepancia con la realidad o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad, es la incongruencia de nuestras ideas con la naturaleza de las cosas, esto es, un falso concepto de la realidad."<sup>105</sup>

El error en el contrato origina la nulidad del mismo ejemplo la venta de cosa ajena, por incapacidad o error, se encuentra afectada por nulidad relativa.

**Lozano Noriega**, contempla la incapacidad así: "De todas maneras si admitiésemos que la razón de la nulidad es la incapacidad del vendedor, si es perfectamente explicable el artículo 2271 Código Civil; el vendedor que era incapaz de celebrar el contrato de compraventa porque no era dueño de la cosa, siéndolo ya, puede confirmar ese contrato, porque hace cesar la incapacidad."<sup>106</sup>

Otros tratadistas consideran que al existir el error en la venta de cosa ajena se traduce en la nulidad relativa por ello siguen a **Mazeaud**; quien se expresa:

**a) Fundamento de nulidad:** La nulidad de la venta de la cosa ajena tiene por fundamento el error cometido por el comprador sobre una cualidad esencial de la cosa vendida: su pertenencia al vendedor; y acerca de una cualidad esencial de la persona del vendedor: la de ser propietario.

**b) Requisitos de nulidad:** La mala fe del vendedor no es un requisito de nulidad; porque, incluso si el vendedor se cree propietario, el consentimiento del comprador está viciado por el error.

El error cometido por el comprador es un requisito de la nulidad, por lo tanto, el contrato es válido cuando el comprador supiere que el vendedor no era propietario.

La venta de cosa ajena es nula sólo cuando recae sobre un cuerpo cierto.

**c) Efecto de nulidad:** Relaciones entre el comprador y el vendedor: como toda nulidad basada sobre un vicio del consentimiento la nulidad de la venta de la cosa ajena es una nulidad relativa."<sup>107</sup>

<sup>105</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". 4ª Edic. Edt., Porrúa México 1996 p. 92.

<sup>106</sup> Derecho Civil-"Contratos". Ob cit.p.142

<sup>107</sup> Crf. Pérez Fernández del Castillo., Ob.cit.pp.94 y 95.

<sup>108</sup> Ob Cit.p.96.

De lo anterior concluye el maestro **Bernardo Pérez Fernández del Castillo**: "al ser la compraventa obligacional, puede adquirirse el objeto posteriormente, para cumplir la obligación de transmitirlo por lo que se considero que la venta de cosa ajena es válida y puede rescindirse o modificarse cuando el vendedor no adquiere el bien objeto de la operación para cumplir con su obligación."<sup>108</sup>

### **Aspectos registrales.**

El Registro Público de la Propiedad, mediante la publicidad de sus inscripciones es una Institución encaminada a dar seguridad jurídica al adquirente tercero de buena fe. Deroga el principio general "primero en tiempo, es primero en derecho", sustituyéndolo por el de "primero en registro es primero en derecho".

Cuando existe la enajenación de un inmueble a dos personas distintas, va a prevalecer la que se inscriba primero en el Registro Público de la Propiedad.

Otro vicio de la voluntad que se manifiesta en el contrato de compraventa es la **violencia** esta puede ser física, que se traduce en presiones a nivel orgánico o moral refiriéndose a posibles amenazas o amagos en contra de las personas antes mencionadas que importen peligro de perder la vida, la honra, la salud o parte de su patrimonio. A este respecto existe una excepción, conocida como temor reverencial que consiste en el temor que puede tener uno de los contratantes en desagradar a alguien si no realiza determinado acto, sin que para esto haya mediado presión de algún tipo.

### **El dolo en la compraventa.**

Consiste en una conducta falta de probidad seguida por una de las partes o por un tercero con conocimiento de este para engañar a su contraparte. Se distinguen dos tipos de dolo, el primero conocido como dolo bueno que consiste en la exaltación de las características de algún producto sin que se influya en forma determinante en la voluntad del que celebra el acto; el segundo conocido como dolo malo que consiste en las maquinaciones utilizadas para hacer caer en el error a una persona y obtener su voluntad a efecto de que celebre un contrato, y produzca la anulación del contrato. (art. 1816 y 1821 del Código Civil Vigente).

Que su objeto, motivo o fin sea lícito esto es, que no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres; el objeto se compone de la cosa y el precio. La cosa debe cumplir con los requisitos de ser lícita y estar en el comercio; y el precio debe ser

---

cierto y en dinero (artículos 1795 fracción III, 1830, 1831 y 2225 del Código Civil Vigente).

Ejemplo.- La compraventa entre cónyuges casados bajo el régimen de sociedad conyugal, la cual no produce efectos jurídicos en virtud de lo que vende uno de los cónyuges al mismo tiempo lo recibe el otro por lo que no se transmite nada.

El consentimiento se debe manifestar en la forma que la ley establece; la compraventa de bienes muebles no requiere ninguna formalidad, sin embargo cuando se trata de bienes inmuebles se debe realizar por escrito y en contrato privado firmado ante dos testigos o escritura pública, debiendo inscribirse en ambos casos en el Registro Público de la Propiedad ya que de lo contrario no produce efectos contra terceros. (artículos 2317, 2318 y 2319 del Código Civil vigente).

Art. 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 y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Gobierno 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 párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, 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 Gobierno 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".

En el párrafo que antecede se habla del protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, cabe señalar que en la Ley del Notariado para el Distrito Federal publicada en el Diario oficial del Distrito Federal el 8 de Enero de 1980, en su artículo

42 establece la existencia del Protocolo Especial para actos y contratos en que intervengan las autoridades del Distrito Federal, así como las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, cuando actúen, para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble en el Distrito Federal.

La actual ley del Notariado para el Distrito Federal sólo habla del protocolo ordinario, y fue derogado lo relativo al protocolo especial por lo que en el artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal en su último párrafo existe error en su redacción.

Art. 2318. - Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos. observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834.

Art. 2319. - De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público.

En relación a la Compraventa de Bienes Inmuebles deben otorgarse en escritura pública, por lo que el notario se sujetara a las formalidades establecidas en la Ley del Notariado para el Distrito Federal. Cabe señalar que el hecho de que los contratantes celebren su escritura de compraventa ante notario tienen la ventaja de que este es un perito en derecho, tiene la obligación de redactar con claridad las circunstancias y contenido de los contratos, previa orientación a las partes de manera imparcial. previéndolas y explicándoles el contenido, valor y consecuencias legales del contrato. responsabilizándose de la legalidad del instrumento, se garantiza también la conservación del instrumento y la posibilidad de su fiel reproducción ya que queda asentado en el protocolo.

Sin embargo, en la actualidad debido a la ignorancia y a diversos problemas económicos la mayoría de las personas realizan contratos privados de compraventa de Bienes Inmuebles, mismos que son redactados sin previa asesoría y en su mayoría por una persona que no es perito en la materia, sí se extravía el documento no existe matriz de dónde sacar copias y al no ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad el comprador no tiene protección para que su contrato surta efectos frente a terceros y corre el riesgo de que exista una doble venta, o de que el inmueble se encuentre gravado y por lo general dichos contratos no son imparciales.

## CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Dentro del cuadro general de clasificación de los contratos, la compraventa por su naturaleza se considera un contrato que a continuación describiremos:

### **Principal.**

En virtud de que tiene existencia jurídica propia, es decir, que no depende de ningún otro contrato para producir plenamente sus efectos.

### **Bilateral.**

Porque establece derechos y obligaciones recíprocas entre los contratantes. El vendedor transmite el dominio de la cosa o la titularidad de un derecho y el comprador paga por ella un precio cierto y en dinero.

### **Oneroso.**

Porque confiere provechos y gravámenes recíprocos para los contratantes. La entrega de la cosa por parte del vendedor y pago del precio por parte del comprador.

### **Commutativo.**

Por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas desde el momento de la celebración del contrato.

### **Aleatorio.**

Cuando se adquieren bienes futuros esto es, en los casos en que adquieren los frutos de la cosa, corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero se debe pagar siempre el precio.- El Código Civil estatuye en el Art. 2309.- Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por el capítulo relativo a la compra de esperanza.

## Consensual en oposición al formal.

El contrato de compraventa es consensual porque para que exista únicamente se requiere que las partes se pongan de acuerdo en el precio y en la cosa para que el contrato produzca sus efectos, aunque el primero no se haya satisfecho ni la cosa sea entregada, esto es, tratándose de bienes muebles.

## Formal.

El contrato de compraventa sobre inmuebles requiere de una formalidad específica para que tenga validez. La forma se traduce, en la elevación a escritura pública de ese contrato cuando el valor del avalúo es superior a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación. (Art.2317 del Código Civil ). La inobservancia de la forma trae aparejada la nulidad relativa. Tal aseveración tiene su fundamento en el art. 2321 del Código Civil vigente que dice: "Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

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

- **Instantáneo:** Cuando la operación se realiza en un sólo acto cumpliendo de las obligaciones y las prestaciones pactadas inmediatamente.
- **De Tracto Sucesivo:** Cuando las partes convengan diferir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.
- **Consensual en oposición a real:** Ya que no es necesaria la entrega de la cosa para la validez del contrato.

### 3.3 LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

De acuerdo a lo que estipula nuestra legislación Civil en estudio; las partes que intervienen en el contrato de compraventa son : el comprador y el vendedor y para celebrar este contrato requieren sólo de la capacidad general para contratar (art. 1798 del Código Civil vigente).

Según el Licenciado **Manuel Bejarano Sánchez**; "son partes quienes celebran un acto jurídico plurilateral por su propio derecho, o resultan válidamente representados en él; ejemplo: el comprador y el vendedor en la compraventa".<sup>109</sup>

Como se puede deducir de lo anteriormente expuesto que las partes (vendedor y comprador) que intervienen en la celebración del acto jurídico, necesitan en primer instancia tener la capacidad para disponer del bien objeto del contrato, en virtud de quien tiene la capacidad general (goce y ejercicio), tiene la capacidad para disponer.

**Ramón Sánchez Medal**, en su obra "De los Contratos Civiles" hace referencia a **Mazeaud** quien afirma " que existe como regla general la libertad para vender o para comprar, pero al lado de esa libertad se dan diversas restricciones, unas de carácter legal, así como en casos muy raros, ciertas restricciones judiciales".<sup>110</sup>

Asimismo, las llamadas restricciones convencionales derivan de un pacto expreso entre las partes, como ejemplo tenemos el pacto para no vender a determinada persona fundado y motivado en el artículo 2301 Código Civil vigente "Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna".

Es válida la estipulación por la que se convenga que la cosa no puede venderse a una o más personas siempre que éstas se encuentren determinadas individualmente. la infracción del pacto no origina la nulidad de la venta, da lugar a la obligación de indemnizar al primer vendedor por los daños y perjuicios que le ocasione el incumplimiento de la obligación de no hacer.

La cláusula de no vender a persona alguna es nula de pleno derecho ya que la parte final del artículo en comentario es de orden público porque un acuerdo semejante sería coartar absolutamente la libertad de disposición de la cosa adquirida que es inherente a la calidad de dueño y forma parte esencial del concepto de propiedad.

---

<sup>109</sup> Obligaciones civiles ...Ob.cit p. 130

<sup>110</sup> Ob.cit.p 161

Ahora bien, por lo que respecta a las restricciones de carácter judicial que son aquellas limitaciones impuestas por el juez o por el Derecho Administrativo -por ejemplo - la fijación de precios tope para la venta de artículos de primera necesidad ó por el Derecho Civil; el artículo 2256 que estipula:

"El precio de frutos y cereales vendidos a plazo a personas no comerciantes y para su consumo no podrán exceder del mayor que esos géneros tuvieren lugar, en el período corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha".

Las restricciones de carácter legal, establecidas por el Derecho Civil tienen su origen frecuentemente en la falta de legitimación para celebrar el contrato de compraventa de que se trata y nuestro Derecho Civil los interpreta como "incapacidades de derecho" que es una incapacidad natural o legal (art. 450 del Código Civil) y también se llama incapacidad de hecho, para contrastar su denominación con aquélla.

Estos casos de incapacidad especial o llamados también falta de legitimación en materia de compraventa y establecidas por el Derecho Civil son los siguientes:

"1.- La incapacidad especial de los extranjeros para comprar bienes inmuebles dentro de la zona prohibida, que es un caso evidente de nulidad absoluta.

2.- De los extranjeros para comprar inmuebles fuera de la zona prohibida, que requieren como formalidad habilitante el permiso que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores, previa la renuncia de la protección que pudiera pedir el adquirente extranjero a su país, esta renuncia es conocida en nuestro Derecho como la "Cláusula Calvo".

3.- De los consortes entre si no pueden celebrar la compraventa a menos que entre ellos estén casados bajo el régimen de separación de bienes (en el supuesto de la sociedad conyugal, con respecto de un bien no incluido en esta), requiriendo de autorización judicial .

4.- Las incapacidades especiales de magistrados, abogados, jueces, peritos, defensores, agentes de ministerio público, etc. ,están impedidos para comprar los bienes que son objeto de los juicios en que por razón de su respectiva función dichas personas intervengan a menos de que se trate de adquirir la porción hereditaria de un coheredero o derechos que afecten a bienes de la propiedad de aquellos.

5.- Los mandatarios, tutores, curadores, administradores, albaceas, interventores, peritos, corredores y los empleados públicos que no pueden comprar los bienes de cuya venta están encargados. Esta prohibición ha de matizarse conforme a las observaciones

hechas a propósito del contrato consigo mismo."<sup>111</sup>

Las restricciones de carácter judicial son las limitaciones impuestas por el juez a propósito de la venta, puede citarse como ejemplo, cuando al heredero al que se le han adjudicado bienes y a quien el juez le prohíbe enajenarlos, cuando su coheredero en lo tocante a los otros bienes heredados es embargado o vencido en un juicio por hechos o causas anteriores a la muerte del autor de la herencia.

### 3.4 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

El contrato de compraventa asemeja de la *emptio-venditio* romana, se presenta como un contrato bilateral obligatorio, significando que tanto a el vendedor como el comprador quedan obligados a cumplir una serie de obligaciones y derechos.

Como fuente objetiva del contrato la teoría normativa de esta dice que las cláusulas constituyen normas jurídicas que van a imponer a los contratantes determinadas obligaciones reconociéndoles correlativos derechos por medio de cuyo cumplimiento y goce se logra el fin último del contrato.

En cuanto a la situación del vendedor, encontramos las siguientes obligaciones y deberes:

1. Transferir el dominio de la cosa: que se traduce con la transmisión de la propiedad que se verifica por mero efecto del contrato. El artículo 2014 dispone:

" En las enajenaciones de cosa 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 tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público."

Ahora bien, cuando la cosa es incierta o indeterminada, la transmisión de la propiedad, se verifica cuando se hace cierta y determinada para conocimiento del comprador.

Artículo 2015 dispone:

En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá

---

<sup>111</sup> Sánchez Medial, Ramón. Ob. cit. pp.161 y 163.

sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor."

Además, cabe agregar que la obligación fundamental y esencial derivada de la compraventa a cargo del vendedor, es el deber de transmitir al comprador, la propiedad de la cosa o de un derecho, ya que todas las demás obligaciones son derivadas de la principal y además puede modificarse con pactos especiales y en ocasiones hasta suprimirse.

2.- La segunda obligación, consiste en hacer entrega de la cosa al comprador, siendo esta la obligación que el contrato de compraventa impone al vendedor; su cumplimiento constituye la causa fin de la obligación correlativa del comprador de pagar el precio. (Artículo 2283 fracción I Código Civil).

Entregar significa, transmitir al comprador la posesión de la cosa vendida, esto es sustituir a una persona (comprador), a otra (vendedor) en el ejercicio del poder sobre la cosa de modo que el sucesor queda convertido en nuevo propietario.

De acuerdo con el artículo 2284 del Código Civil, se distinguen tres formas de hacer la entrega que es:

"La entrega puede ser real, jurídica o virtual, la entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida o en la entrega del título si se trata de un derecho".

Hay entrega jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

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.

Para que la obligación de entregar la cosa sea efectiva el vendedor ha de realizar todos los actos necesarios a fin de ponerla en posesión del comprador. Tales actos pueden ser materiales, como en el caso de la entrega real, o virtuales como en la entrega jurídica y la llamada entrega virtual.

"En la Doctrina Francesa se sostiene, y con razón que la entrega de la cosa será siempre insuficiente si la misma no implica que la cosa haya sido puesta a disposición del comprador, para que este pueda usarla y disfrutarla según la naturaleza y los fines del contrato. La entrega real satisface estos requisitos. No así los otros dos, pues aun en caso de que la ley determine que la cosa ha sido entregada o que lo ha sido virtualmente

puede darse el caso de que el comprador se vea limitado en el uso y goce de la cosa por actos del propio vendedor o de terceros imputables a éste.<sup>112</sup>

Por analogía, existe entrega jurídica, cuando el comprador y vendedor convienen en que la cosa quede en poder de un tercero o del propio vendedor pero con otro título, arrendador, usufructuario, etc. Como entrega virtual podemos entender la entrega de llaves de un automóvil o departamento, por ejemplo, o el otorgamiento de las escrituras respectivas.

En cuanto al lugar de la entrega de la cosa, el vendedor está obligado a hacerlo en el lugar convenido y a falta de lugar se llevará en donde se encontraba la cosa en la época en que se vendió, siendo los gastos por cuenta del vendedor no así de los demás gastos para trasladar o transportar dicha cosa a un lugar diferente. ( salvo pacto en contrario ).

En cuanto al momento de entrega, el vendedor está obligado a hacerlo simultáneamente al momento en que reciba el pago del precio, pues tiene el mismo vendedor un derecho de retención sobre la cosa mientras no se haya pagado el precio, sin que pueda sostenerse que primero debe el comprador pagar el precio y después el vendedor debe entregar la cosa.

3.- La tercera obligación, consiste en garantizar la calidad de la cosa, el vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, debe conservar la cosa ya que es deudor de la cosa y su pérdida en poder de éste se presume por culpa suya mientras no se demuestre lo contrario" (artículo 2018 Código Civil).

El artículo 2284 dispone: "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".

4.- La cuarta obligación tiene relación con la garantía de hecho que consiste en la obligación del vendedor de abstenerse de toda clase de perturbaciones de hecho o de derecho que en alguna de las formas menoscaben o alteren la posesión del comprador sobre la cosa, ya que esto sería contrario a la buena fe del contrato, es decir, en esta obligación se funda la imposibilidad de que el vendedor trate de reivindicar en contra del comprador la cosa que le vendió, cuando dicha cosa no era de la propiedad del vendedor al momento de la venta, pero que la adquirió posteriormente.

5.- La quinta obligación consiste en la garantía por vicios ocultos. Considerándose como tales todos aquellos defectos no manifestados de la cosa vendida y anteriores al contrato que hagan impropia a dicha cosa para los usos a los que esta destinada o que

<sup>112</sup> Código Civil para el Distrito Federal (Comentado). T.V., Edit. Instituto de Investigaciones Jurídicas. México. 1997.p.24

disminuya de tal manera esos usos, que de haberlos conocido el comprador no hubiere hecho la adquisición o hubiere pagado menos dinero por la cosa.

Es por ello, que al ser la compraventa un contrato conmutativo, se le aplica el contenido del artículo 2142 que dice:

En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los efectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa."

Cuatro son los requisitos que deben tener estos vicios o defectos para generar responsabilidades a cargo del vendedor :

- ) Que sean ocultos o no manifiestos;
- ) Que sean ignorados por el comprador;
- ) Que perjudiquen la utilidad propia de la cosa y;
- ) Que sean anteriores a la venta.

La responsabilidad del vendedor se traduce en el derecho alternativo para el comprador para sea para solicitar la rescisión del contrato y para pago de daños y perjuicios o bien para obtener la reducción proporcional en el precio fijado a juicio del perito.

Estas acciones se extinguen por prescripción negativa en un lapso de seis meses después de la entrega de la cosa.

El antecedente de esta garantía se encuentra en el Derecho Romano en el Edicto de los Ediles, que tenían jurisdicción en los mercados y reglamentaban con la venta de esclavos y de bestias de carga y que después se extendieron por jurisprudencia a todas las demás ventas, por esta causa a las dos acciones ya mencionadas se les llama "acciones edilicias".

Respecto a este comentario, el licenciado **Bernardo Pérez Fernández del Castillo**, corrobora lo anterior al decir:

En caso de que existan vicios ocultos, el comprador puede exigir, o la rescisión del contrato mediante la **acción redhibitoria**, o bien que se rebaje el precio en proporción a los vicios mediante la **acción cuantiminoris**. Ahora bien si se comprueba que el enajenante conocía los vicios de la cosa y no se lo manifestó al adquirente, tendrá que pagar además los daños y perjuicios en consecuencia de la acción redhibitoria “.

5.- La sexta obligación consiste en **garantizar la evicción**; que viene siendo el responder

del saneamiento para el caso que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida.

La regla general se establece en el artículo 2120 que a la letra dice: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato".

Asimismo, la evicción la describe el artículo 2119 al decir:

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

Asimismo, por otro lado tenemos los elementos de la evicción que comenta el maestro **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** y son:

- A).- La privación total o parcial que sufre el adquirente de un bien.
- B).- Por una sentencia que haya causado ejecutoria.
- C).- Fundada en un mejor derecho, anterior a la adquisición.

El momento de la indemnización depende de la buena o mala fe.

Se considera buena fe cuando el enajenante transmite un bien ignorando los vicios del título o que la finca este gravada. En este supuesto la indemnización comprende la devolución:

- a) Del precio;
- b) De los gastos de escrituración,
- c) De las mejoras que se hayan realizado; y
- d) De los erogados por el juicio de evicción y saneamiento.<sup>113</sup>

Además, agrega el autor "que existe mala fe cuando una persona enajena un bien a sabiendas de que no es propietario o de que su título es defectuoso. En este caso, tendrá que restituir al cliente:

- a) El precio de la cosa ya sea al tiempo de la adquisición o al de la evicción;
- b) Los gastos de escrituración;
- c) Los de las mejoras que se hayan realizado;
- d) Los erogados por el juicio de evicción y saneamiento; y
- e) Pagar los daños y perjuicios.<sup>114</sup>

<sup>113</sup> Contratos Civiles. Ob cit. p. 116

<sup>114</sup> Ibídem p. 116

Finalmente el artículo 2140 estipula las causas cuando el que enajena no responde por la evicción:

- I.- Si así se hubiere convenido;
- II.- En el caso del artículo 2123; ( Cuando el adquirente ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción.)
- 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 adquirente luego que sea emplazado, debe denunciar el pleito de evicción al que le enajeno ).
- VI. - Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros, sin consentimiento del que enajeno;
- VII.- Si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente.

7a. - Otra obligación consiste en pagar por mitad los honorarios y los derechos de registro de la escritura tal obligación tiene su fundamento en el artículo 2263 que estipula lo siguiente:

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

Es evidente la razón del legislador para imponer a las partes, salvo pacto en contrario, la obligación de pagar por mitad los gastos de escritura y registro: Si las partes han convenido libremente en las cláusulas del contrato y no han estipulado sobre el particular, ante la reciprocidad de los provechos y gravámenes, ambos contratantes deben soportar los gastos de escritura y registro, en igual proporción.

8ª. La última obligación que se impone al vendedor en el contrato de compraventa es pagar el Impuesto sobre la Renta que se cause por la utilidad que obtenga en la enajenación.

Al respecto comenta **Bernardo Pérez Fernández del Castillo**; "Este impuesto es de índole personal; grava la utilidad obtenida en la venta de un inmueble, cuando una persona física enajena un bien inmueble. el notario tiene que liquidar el impuesto para constatar si hubo ganancia o no por parte del vendedor, y en caso de haberla tendrá que retener un pago provisional sobre la utilidad, la cual será acumulable a la declaración anual. Además, se exime del pago de este impuesto, a las personas que comprueben que han habitado el inmueble enajenado los dos últimos años."<sup>115</sup>

---

<sup>115</sup> Ibid p.117

Es importante mencionar que dicha exención se aplica únicamente tratándose de Bienes Inmuebles destinados a casa habitación ( Artículo 77 fracción XV de la Ley del Impuesto sobre la Renta ).

### 3.5 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Tales obligaciones están mencionadas en el artículo 2293 del Código Civil vigente y son las siguientes:

1. A pagar el precio en el tiempo, lugar y forma convenidos

a) Tiempo del pago del precio esta sujeto a tres variantes artículo 2294 y 2295 del Código Civil.

1- De acuerdo con lo convenido

2- Si no hay convenio al tiempo de que se entregue la cosa vendida.

3- Al ser la compraventa un contrato de prestaciones recíprocas, al no saber quien entrega primero el comprador el precio o el vendedor la cosa vendida, uno y otro lo darán en deposito a un tercero.

b) Intereses sobre el precio en caso de que no se pague puntualmente una vez entregada la cosa; el artículo 2255 del Código Civil señala en su parte conducente ... "La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude".

A este respecto establece el citado Código en el artículo 2296 lo siguiente:

"El comprador debe intereses por el tiempo en que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

I. Si así se hubiere convenido;

II. Si la cosa vendida y entrega produce fruto o renta,

III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105"

Conforme a lo anterior, la mora del comprador en el pago del precio le impone la obligación de pagar intereses moratorios los que se calcularan al tipo legal, es decir, al nueve por ciento anual, salvo pacto en contrario.

La fracción segunda se refiere al caso en que la cosa vendida y entrega produzca fruto o renta, y no se trate de una venta en que se haya convenido en que el precio se pague a plazos, si no que la venta sea de contado; entonces el comprador incumplido en el pago del precio, incurre en responsabilidad y por lo tanto en la obligación de pagar intereses al vendedor aunque no se hayan pactado.

c).- Formas de pago, Este inciso se refiere al precio que debe ser pagado:

- I. En forma anticipada.
- II. Al contado.
- III. A crédito, llamado también al fiado plazo, o en abonos.

d).- Lugar en que se entrega la cosa. Si no se ha fijado lugar, se debe entregar en donde se haga el pago (art. 2294).

e).- Derecho de retención del precio. Cabe agregar como lo corrobora el Licenciado **Bernardo Pérez**, al ser la compraventa un contrato bilateral, una de las partes no está obligada a cumplir si la otra no cumple, o no le asegura mediante fianza que garantice que lo va a hacer.

f). Rescisión.

1ª “La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato o bien la ejecución forzosa” .

2ª Recibir la cosa, ya que de no recibirla el vendedor queda libre de la obligación de cuidar la cosa y se convierte en depositario.

3ª Pagar el 50% de los honorarios y los derechos de registro de la escritura, salvo convenio en contrario.

### 3.6 MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

El citado autor **Bernardo Pérez** comenta que en la “compraventa lisa, llana o pura, las obligaciones se cumplen y consumen en el mismo momento de contratar”<sup>116</sup> Además existen las compraventas sujetas a modalidades, mismas que a continuación citaremos:

---

<sup>116</sup> Contratos Civiles, Ob.cit.p.119

### **1ª. Compraventa con pacto de no venderse a determinada persona.**

El artículo 2301 del Código Civil dice a la letra ; “Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna”.

Este artículo establece la modalidad que consiste en la obligación de no hacer, que reside en la obligación que tiene una persona de no vender a determinada persona, la infracción a esta obligación no origina la nulidad de la venta da lugar al pago de daños y perjuicios.

La cláusula de no vender a persona alguna es nula de pleno derecho, ya que coartaría absolutamente la libertad de disposición de la cosa adquirida que es inherente a la calidad de dueño y forma parte esencial del concepto de propiedad.

### **2ª. El pacto de retroventa.**

Esta prohibido en términos del artículo 2302 del Código Civil que dice .- “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.”

### **3ª. Compraventa con pacto de preferencia.**

En este contrato las partes pactan expresamente que el comprador se obliga a no vender el bien que adquiere como consecuencia de la compraventa sin darle antes preferencia al vendedor para volver a adquirirlo en igualdad de condiciones en que pudiera adquirirlo un tercero, por lo que el comprador deberá notificar oportunamente al vendedor para que este pueda hacer uso de su derecho de preferencia. Este derecho no puede cederse ni pasar a los herederos (artículo 2303 a 2308 del Código Civil vigente ).

### **4ª. Compraventa con reserva de dominio.**

Se da cuando se modifica el efecto traslativo de dominio haciéndolo depender del cumplimiento de una obligación por parte del comprador, ( pago del precio principalmente), esto es, que entre tanto no se cubra el precio la propiedad no se transmite al comprador. El vendedor no puede mientras dure el supuesto vender la cosa o gravarla. Cuando se trata de bienes inmuebles debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros ( artículos 2312 y 2313 del Código

Civil vigente ).

Las consecuencias de la rescisión en el caso de la compraventa con reserva de dominio consisten en restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero si el vendedor ya había entregado el bien, puede exigirle al comprador por el uso del inmueble entregado, el pago de una renta que será fijada por peritos y una indemnización por el deterioro. El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

### **5ª. Compra venta en abonos.**

Se da cuando el vendedor mediante pacto expreso faculta al comprador para que cubra el precio total en cierto tiempo, mediante entregas parciales. Puede ser que se transfiera el dominio de la cosa y en estos casos se combina con el pacto comisorio para que en caso de incumplimiento de las exhibiciones periódicas, el vendedor pueda recobrar la cosa inclusive contra terceros, pero también puede pactarse que la propiedad no se transferirá hasta que se pague íntegramente el precio. Tratándose de Bienes Inmuebles esta modalidad que sea oponible contra terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad . (artículo 2310 del Código Civil Vigente).

En la práctica se acostumbra que junto al contrato de compraventa o en escritura por separado se elabore un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria. dicha hipoteca se inscribe y al pago del adeudo se cancela ésta.

Si se rescinde la venta el vendedor que hubiere entregado la cosa puede pedir el pago de:

- a) Renta por el uso de la cosa y
- b) Indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa. (artículo 2311 del Código Civil vigente).

### **6ª. Compraventa de esperanza.**

Se celebra respecto de cosas que existen por efecto natural con o sin intervención de la actividad humana. Tienen por objeto adquirir por una cantidad determinada los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir o bien los productos inciertos de un hecho que pueden estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.

### **7ª.Compraventa de cosa futura.**

Es aquel por virtud del cual el vendedor se obliga a entregar al comprador a cambio de un precio cierto y en dinero cosas futuras comprometiéndose a que existan y tomando como riesgo su elaboración o fabricación, asumiendo el comprador para si el riesgo de que no lleguen a existir, (artículo 1826 , 2792 y 2309 del Código Civil vigente).

### **8ª.Compraventa a vistas.**

Se celebra respecto a cosas que acostumbra gustar, pesar o medir y no producirá sus efectos sino después de que se haya gustado pesado o medido la cosa, pero el comprador tiene la libertad de adquirirla o no aún cuando la prueba resulte satisfactoria. ( artículo 2257 del Código Civil vigente).

### **9ª.Compraventa sobre muestras.**

Se realiza sobre muestras o calidades de mercancías determinadas y conocidas en el comercio. Las partes disponen de acuerdo no respecto del objeto mismo sino sobre una parte desprendida llamada muestra o sobre su descripción precisando los datos que puedan identificarlo. Se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes en la muestra. ( artículo 2258 del Código Civil vigente )

### **10ª. Compraventa por acervo o a la vista.**

Se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos de la misma especie o calidad o de especies y calidades distintas que están especialmente determinadas, tomando como punto de referencia el continente y no el contenido (artículos 2259 y 2260 del Código Civil vigente).

### **11ª.- Compraventa Ad Corpus.**

Es una modalidad de la compraventa de inmuebles, el precio se fija por el conjunto y no por metro cuadrado; el Código Civil se refiere a ella al decir, " Sí en la venta de un inmueble se han designado los linderos, 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. " ( art.2290) "Sí la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a

scisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso”. (art. 2261 del Código Civil )  
esta modalidad también se denomina “por acervo “ o “precio alzado”. Cuando se trata  
: una negociación mercantil se llama venta “ a puerta cerrada”.

### **2ª.- Compraventa ad mesuram.**

uando se enajena un inmueble señalando el precio por metro cuadrado, la  
ompraventa será ad mesuram. Si después de la venta se hace una nueva medición y  
parecen más menos metros cuadrados de superficie, tendrá que haber ajuste en el  
recio.

## CAPITULO IV

- 4.1 FORMA Y FORMALISMOS.
- 4.2 ACCION PROFORMA.
- 4.3 LA FORMA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.
- 4.4 NATURALEZA JURÍDICA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.
- 4.5 DOCUMENTOS PREVIOS QUE REQUIERE EL NOTARIO PARA LA FORMALIZACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.
- 4.6 ELABORACIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, SU AUTORIZACIÓN PREVENTIVA, ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN DEL NOTARIO.
- 4.7 REQUISITOS POSTERIORES A LA FIRMA DE LA ESCRITURA.
- 4.8 IMPUESTOS SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN Y POR ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES.
- 4.9 IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES E IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO.
- 4.10 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
- 4.11 AUTORIZACIÓN DEFINITIVA DELA ESCRITURA.
- 4.12 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO.

## CAPITULO IV

### 1.1 FORMA Y FORMALISMO

Haciendo remembranza en el Derecho Romano, respecto a la "forma" como elemento esencial del contrato, resulta conveniente recordar que los romanos le daban a la forma un carácter autónomo y supremo, en virtud de la convicción consistente en que si las palabras no eran pronunciadas o escritas de conformidad con lo previsto en el *JUS CIVILE*, el contrato no produciría efectos.

Así encontramos que el Derecho Romano redujo la celebración de los principales negocios jurídicos a formas perfectamente delimitadas como se observa en el *mancipatio*, en estos negocios que fueron encuadrados en formas específicas, el consentimiento y la causa tenían un nivel inferior al requisito formal.

Esta situación fue evolucionando paulatinamente, sustituyéndose poco a poco el rígido formalismo Romano por una mayor libertad en las declaraciones de voluntad. Dando lugar a la existencia de contratos libres de toda forma, esto es, consensuales, contratos cuyo perfeccionamiento se producía por el simple acuerdo de voluntades. No obstante lo anterior, el Derecho Romano siguió exigiendo determinadas formas para la celebración de ciertos contratos, en estos casos, si las formalidades eran omitidas, el contrato no producía efecto alguno.

En este sentido afirma **Petit**, que "la forma es esencial al acto jurídico si el legislador la impone, y como es el único modo o medio de expresar la voluntad, si ésta manifiesta de distinta manera no puede tener el negocio eficacia jurídica ni valor ante la Ley".<sup>117</sup>

Así como la forma después de tener carácter absoluto en cuanto al perfeccionamiento y validez del contrato pasa a ser respecto de los contratos consensuales totalmente accesorio sirviendo como elemento de probanza si las partes elevaban el negocio a una determinada forma.

La forma que los Romanos utilizaron habitualmente fue la "oral" sin embargo se empezó a difundir la costumbre de redactar escritos y así fue como algunos negocios jurídicos que se encontraban exentos de forma se realizaban por escrito, constituyendo el documento en que constaban un medio de prueba, independientemente del contrato en sí.

---

<sup>117</sup> Op cit p 199

En nuestros días la forma es considerada desde otro punto de vista, en que se exige una forma determinada para ciertos contratos, debido al interés público en evitar litigios, para que las obligaciones contraídas por las partes queden perfectamente precisadas.

Desde un punto de vista general la forma para el derecho consiste en el conjunto de elementos o requisitos externos que configuran a todo acto de voluntad. "La forma es la manera como se externa dicha voluntad: es el conjunto de elementos sensibles que envuelven a la expresión de voluntad; en tal sentido, todo contrato tiene necesariamente una forma".<sup>118</sup>

En efecto la forma es un requisito de validez: y es aplicable a ellos la célebre frase de **VonIhering** de que "la forma es, para los actos jurídicos, lo que la acuñación para la moneda".

Por su parte, comenta el Lic. **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** que en los actos jurídicos y en los contratos, la palabra "Forma" provoca confusión por tener diversas acepciones dentro de las doctrinas generales y frecuentemente se confunde con el de formalismo y formalidades.

La "forma" la define como "el signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico". Y los formalismos o formalidades como "El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan como se debe exteriorizar la voluntad para la validez del acto jurídico".<sup>119</sup>

Mientras la forma constituye un elemento de existencia del contrato, los formalismos o formalidades son elementos de validez de los mismos.

La evolución de los formalismos en cierta manera está conectada con la evolución cultural del hombre. En un principio, eran fundamentalmente religiosos y se hacían a través de un sacerdote que intervenía como elemento mágico en toda contratación.

Como ejemplo de evolución de los formalismos a través del tiempo, y adecuando el ejemplo por lo que a nuestro tema atañe, están los modos de transmisión de propiedad en el Derecho Romano, el cual tuvo una existencia fecunda y prolongada, hay un cambio y adquiere un matiz de tipo civil.

---

<sup>118</sup> Bejarano Sánchez.M..ob cit.p.85

<sup>119</sup> Contratos Civiles Ob.cit p 35

## LA MANCIPATIO.

Era un procedimiento que sólo podían efectuar los ciudadanos romanos comerciantes. Tenía por objeto la *res Mancipi*. Se celebraba en presencia de cinco testigos ciudadanos romanos, de un portabalanzas, una balanza y un trozo de bronce. El que habría de adquirir la propiedad golpeaba uno de los platos de la balanza con el trozo de bronce, como símbolo del precio y al mismo tiempo pronunciaba una fórmula solemne, afirmando que la cosa la hacía suya.

## LA IN JURE CESSIO.

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

## LA TRADITIO.

Constaba de formalismos que en un principio consistieron en la entrega física del bien, con la intención del enajenante de transmitir la propiedad y del comprador adquirirla.

En la **traditio** existen tres elementos:

- 1.- La entrega física de la cosa.
- 2.- La intención por parte del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñársela.
- 3.- La justa causa eficiente de la transmisión, que normalmente era el contrato.

Esta evolución sostiene que ese derecho fue formalista, que la transformación de las formalidades hacia la simplicidad no las hizo desaparecer.

"Si el formalismo acaso no se originó en el Derecho Romano, en cambio floreció en él con el vigor particular", según la opinión de **Bonnecase**.<sup>120</sup>

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

---

<sup>120</sup> Cfr. Pérez Fernández: ob.cit p 36

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

Por otro lado, **Ramón Sánchez Medal** afirma que en la actualidad la supervivencia o renacimiento del formalismo obedece a razones diferentes.

"La forma se exige en nuestros días no porque se atribuya a las palabras en sí o a las fórmulas escritas o pronunciadas con determinada fuerza propia, sino por otros motivos: interés público en evitar litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor reflexión a las partes contratantes".<sup>121</sup>

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

- a).- La utilización del protocolo que permite la conservación del documento y su reproducción.
- b).- La actuación del notario, funcionario que busca la legalidad de los actos que ante él se celebran y explica su valor, contenido y fuerza legal.
- c).- La fe de conocimiento que responsabiliza al notario con respecto a la identidad, capacidad de las partes y contenido del contrato.

En consecuencia, el consentimiento o el acuerdo de voluntades, pueden manifestarse por medios directos o sea en forma expresa, ya sea por lenguaje escrito o hablado; o en su defecto por medios indirectos, en forma tácita, considerados por la ley como expresión de la voluntad así, la voluntad se infiere del comportamiento.

Finalmente, el tratadista **Pérez Fernández del Castillo** argumenta que las formalidades del acto notarial, son las siguientes:

- 1.- Contener la voluntad de las partes.
- 2.- Constar por escrito y quedar relacionada o inserta en el protocolo.
- 3.- Otorgarse y firmarse ante notario y en su caso en presencia de testigos, cuanto la ley así lo requiere.
- 4.- Cubrir en su caso los impuestos y derechos que procedan.

<sup>121</sup> De los Contratos Civiles. Edt Porrúa .México.1973.p 41

- 5.- Cubrir los requisitos legales y formalidades que la ley señale en cada caso.
- 6.- Ser autorizada y firmada por el notario. (Entendiendo por autorizar: poner firma y sello).

## 4.2 ACCION PROFORMA

Al ser la forma de manera externa de manifestar el acto jurídico; la acción proforma constituye en nuestro actual Código Civil para el Distrito Federal, el derecho que tiene cualquiera de las partes para pedir judicialmente que el contrato se otorgue en la forma establecida por la ley.

Esta llamada **acción proforma** se encuentra reglamentada en los artículos 1833 y 2232 del citado ordenamiento; y para efectos de análisis serán citados.

"Art. 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."

"Art. 2232.- "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".

De lo anterior podemos deducir, que la forma únicamente se le considera como requisito de validez del acto: pero su falta no impide que éste sea creado, pero si es causa de nulidad.

Al respecto, opina el notario **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** lo siguiente, "Estos artículos protegen los ideales de equidad y justicia, pues si la voluntad ha sido manifestada por los contratantes, aunque no se haya entregado el objeto del contrato, éste produce provisionalmente sus efectos, da derecho a satisfacer los requisitos de formalidad establecidos por la ley y evita que la sanción vaya más allá del derecho que se protege".<sup>122</sup>

Por su parte, el Licenciado **Ramón Sánchez Medal** argumenta, que la acción pro

---

<sup>122</sup> Derecho Notarial..op.cit.p.86

forma "Es una aplicación del principio de la conservación del contrato que se acoge también en otra parte como una regla general dentro de la teoría general del contrato; además esta innovación no implica ninguna contradicción porque si una de las partes demanda judicialmente la nulidad del contrato, la otra parte, al ser emplazada a juicio, puede reconvenir el otorgamiento de la formalidad omitida, en cuyo supuesto debe prevalecer esta última acción frente a la primera por respecto al mencionado principio de la conservación del contrato y también al principio de que nadie puede ir contra sus propios actos "*adversum factum suum quis venire non potest*"; pero si dicho demandado no reconviene el otorgamiento de la forma, con su actitud pasiva y omisa, se conforma prácticamente con dicha nulidad (en forma similar a la vieja "*in jure cessio*"), y se configura entonces en el fondo una retractación o revocación del contrato por parte de los dos contratantes: por parte del contratante que demanda, al intentar la acción de nulidad relativa por falta de forma, y también por parte del otro contratante por virtud de su conformidad tácita a virtud de que no reconvino o intentó la acción "proforma". En este último caso, pues, aunque procede la acción de nulidad no se quebranta ni el principio de la conservación del contrato ni tampoco el principio de que nadie puede ir contra sus propios actos, toda vez que tiene entonces aplicación otro principio en el sentido de que el contrato que nace por mutuo consentimiento, puede también deshacerse o revocarse por mutuo disenso"<sup>123</sup>

En consecuencia, si la parte demandada no reconviene el otorgamiento con la formalidad debida, se está conformando con la anulación del contrato; y el juez puede declarar la nulidad del contrato cuando la parte demandada no hace valer la acción proforma; además que los contratos viciados por falta de forma pudieran valer plenamente; ya que se produce la nulidad relativa. El contrato se puede convalidar ejerciendo la acción proforma de acuerdo a los términos del artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles que expresa:

"El perjudicado por falta de título legal, tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente".

### **4.3 LA FORMA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

El Código Civil para el Distrito Federal manifiesta lo siguiente en el artículo 2316 que a la letra dice:

---

<sup>123</sup> De los Contratos Civiles..ob cit..pp.65 y 66

"El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

De lo anterior, se desprende que la ley no exige una manera especial en los contratos de compraventa de bienes muebles para que se exteriorice el consentimiento y por lo tanto la forma para el contrato es libre y no impuesta; además puede celebrarse en escritura pública, en documento privado con o sin testigos, en forma verbal o por actos o circunstancias que necesariamente supongan ese consentimiento.

Sin embargo tratándose de compraventa de bienes inmuebles estos sí son formales, en virtud que la ley siempre exige una formalidad determinada e impuesta para su validez.

El Licenciado **Bernardo Pérez Fernández del Castillo** considera los siguientes puntos, cuando se trata de bienes inmuebles, estos se pueden celebrar:

1.- En contrato privado celebrado ante dos testigos y ratificadas firmas ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad; así lo establecen los siguientes artículos:

Art. 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 y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Gobierno 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 párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, 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 Gobierno 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”.

"Art. 2318.- Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834."

"Art. 2319.- De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público."

2.- Cuando el valor del inmueble exceda a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo, se realiza en escritura pública; así lo prevén los siguientes:

"Art. 2320.- Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientas 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."

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

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

Cabe citar que esta disposición no se expresa cual es el documento que va a servir de título de propiedad. En nuestra opinión el título de propiedad será el certificado de inscripción firmado y ratificado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Así como también, el registrador hará una nueva inscripción del nombre del adquirente después de que las partes ratifiquen ante él, las firmas puestas en la anotación, previa identificación de los otorgantes y después de que se cerciore que se han cubierto los impuestos que cause la operación.

**Ramón Sánchez Medal**, dice : " ...dicho procedimiento no ha tenido aplicación

práctica; si bien los certificados de participación inmobiliaria, podrían aprovechar este medio de circulación cambiaría de inmuebles”<sup>124</sup>

“Por lo ambiguo de su regulación este tipo de transmisión, conocida como “venta por endoso”, produce inseguridad jurídica, pues al certificado de gravámenes se le comparará con un título de crédito que se puede endosar en propiedad, ratificando las firmas ante el registrador”<sup>125</sup>

Finalmente, si se desea que el contrato de compraventa surta efectos contra terceros, se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad, no obstante que dicha inscripción no es una formalidad; así lo prevé el artículo 2322:

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

Del texto anterior, podemos argumentar que tomando en consideración la conveniencia y necesidad social de que los bienes raíces se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad como medio de información pública de ciertos actos jurídicos, respecto a la situación jurídica de los bienes a los que se refieren, resulta lógico que la venta que debiendo haberse inscrito no la ha sido, no puede producir efectos en perjuicio de quienes con fundamento en los datos del Registro reputaban como propietarios al que aparece inscrito como tal en el Registro Público de la Propiedad.

#### **4.4 NATURALEZA JURÍDICA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.**

La escritura pública que eleva el contrato a la forma debida. En primer lugar, hay que distinguir en otorgar en escritura pública, protocolizar y ratificar un contrato.

Cuando el notario hace constar un contrato en la forma notarial, no está ratificando una firma, certificando un hecho, protocolizando un documento, sino está constituyendo un contrato o acto jurídico, lo está moldeando, dándole las formalidades establecidas por la ley, se responsabiliza de su actuación; da fe de conocimiento, de capacidad y de la manifestación de voluntad de las partes. Puede o no estar precedido de un contrato

---

<sup>124</sup> Op cit p 122

<sup>125</sup> Pérez/ Fernández .op.cit p 108

Este nuevo otorgamiento, no es ratificación del anterior, tampoco protocolización, porque por la naturaleza jurídica de estos actos no se está convalidando el contrato. En cambio con la firma en escritura pública, el contrato se está otorgando de acuerdo con la forma establecida por la Ley, sí se está convalidando.

Lo anterior se funda en la naturaleza jurídica de los instrumentos acta notarial y escritura pública. Así como la protocolización y la ratificación.

Cuando el Notario hace constar un acta se concreta a relacionar los hechos, sin entrar al análisis del fondo. En cambio al escriturar examina el Derecho, da fe del conocimiento y capacidad de las partes y éstas otorgan su consentimiento ante notario; estos elementos configuran la naturaleza de la escritura pública.

El Notario al hacer constar un acto jurídico en una escritura, conforme al artículo 102 de la Ley del Notariado, deberá analizar el fondo contractual del documento examinar los documentos que exhiben las partes y determinara si les asiste el derecho y si el contrato que pretenden celebrar tiene fundamento legal, las partes manifestarán su consentimiento y expresaran estar de acuerdo con el contenido de la escritura; el notario deberá asegurarse de la identidad de los otorgantes, de que tienen capacidad legal, que les leyó la escritura y explicó el valor y consecuencias legales de su contenido, y que los comparecientes otorgaron la escritura en la fecha que firmaron.

El elevar un contrato a la forma legal no es protocolizar, porque esto es “agregar al apéndice” o transcribir en el protocolo, por medio de un acta y lo que la ley exige respecto a los contratos en su otorgamiento en escritura pública (Art.136 y 137 de la Ley del Notariado).

La protocolización sólo prueba la fecha en que se entrega el documento al notario, quien levanta un acta y la incorpora al apéndice del protocolo.

Elevar un contrato a escritura pública tampoco es ratificar puesto que el hecho de ratificar es hacer constar por el notario la autenticidad de una firma por medio de la fe de conocimiento respecto de la persona que lo suscribió, y la declaración de la misma de ser propia, sin que el notario haya intervenido en la redacción y contenido del documento.

**Doctrina relativa a la naturaleza jurídica de la escritura que da forma a un acto jurídico informal.**

### **1. El instrumento público como medio de prueba.**

Los seguidores de esta doctrina sostienen que el instrumento por el cual se da forma a un acuerdo previo, es única y exclusivamente un medio de prueba de la celebración del anterior. La relación jurídica nace por el simple consensualismo, sea expresado en forma verbal o escrita y surte todos sus efectos legales aunque no sean establecidas todas las formalidades de ley. De esta manera el contrato existe, es válido, pero no se puede probar.

### **2. La “*renovatio contractus*”.**

La teoría del procesalista alemán Degenkolb, supera a la teoría del medio de prueba ( forma *ad-probationem*). Considera que con la existencia de un convenio preliminar y consensual y el posterior otorgamiento del documento público, este último queda como un contrato reproductor o reproducido. Es la doctrina de la *renovatio contractus*. Este autor sostiene que si el contrato otorgado en instrumento público contradice el convenio preliminar, prevalece el contenido de este último. “ El contrato reproductivo implica, por voluntad de las partes, una fusión de los materiales del primer acuerdo, una nueva prestación de consentimientos y una refundición de las declaraciones de voluntad”.

### **3. Doctrina Ecléctica .**

El profesor Meyer, adopta una posición intermedia. Es la doctrina ecléctica. Su opinión es que “el documento reproductivo es probatorio, en cuanto diverja”.

### **4. Un solo contrato con doble forma.**

La elevación a las formalidades establecidas por la ley, no sólo sirve como medio de prueba, sino también para lograr claridad y certeza. Es una declaración de verdad. Son dos formas de un solo acto .“Un negocio no puede tener más de una voluntad ni más de una causa, múltiple encarnación del negocio.”

En conclusión para Carnelutti el segundo contrato es una nueva forma que da eficacia y

claridad probatoria.

## 5. Contrato de fijación jurídica.

El mencionado autor, al referirse a la doctrina de Siegel, que se ha denominado “contrato de fijación jurídica”, analiza dos aportaciones de este jurista que él considera fundamentales: “el contrato de fijación jurídica” y “la situación del contrato primario frente al contrato definitivo”.

**Contrato de fijación jurídica** . Con el nuevo contrato se busca asegurar las relaciones jurídicas contra posibles excepciones. Este contrato no es un medio de prueba, pero tampoco es una nueva causa independiente de la obligación. Las partes al contratar lo que buscan es la firmeza jurídica.

**Acuerdo primario como causa del contrato de fijación.** En este aspecto sigue la distinción entre negocio causal y negocio de ayuda. “El acuerdo primario de las partes aparece como negocio causal: para realizar este negocio causal sirve el negocio auxiliar o de ayuda, el negocio de cumplimiento, por ejemplo el pago. En el caso presente se introduce un estado intermedio, que frente al negocio causal tiene la cualidad de negocio auxiliar y está destinado para preparar el cumplimiento poniendo en claro el contenido del cumplimiento.”

## 6. Doctrina de Rafael Núñez Lagos.

En ella se analiza la escritura como negocio de cumplimiento. Cuando la ley exige escritura pública, las partes están facultadas para pedir recíprocamente el cumplimiento de esta obligación legal. En este caso, respecto del acuerdo previo que obliga y vale en caso de incumplimiento, el otorgamiento de escritura es el cumplimiento de llenar una forma jurídica determinada. “El otorgamiento de la escritura es cumplimiento, y por tanto la extinción, de una obligación de hacer.”

Pero además, la causa de otorgar la escritura pública puede emanar no de la ley, sino de un pacto previo entre las partes. En este caso la escritura será pago o cumplimiento de una obligación contractual en vez de legal. Este autor se centra en el problema de determinar la naturaleza jurídica del cumplimiento de la obligación legal o contractual de otorgar escritura pública. “Establece que esta obligación es de hacer, que obliga no sólo a lo estrictamente pactado, sino a todas las consecuencias que según la naturaleza del *facere* sean exigidas por la buena fe, el uso o la ley. Por la buena fe y el uso, las partes

tienen que colaborar en el cumplimiento de su obligación. Por la ley, tienen que someterse a la legislación notarial “.

Considero que en la mayoría de las ocasiones la teoría que se aplica es la *renovatio contractus*.

En la práctica se presentan dos situaciones :

- 1) Cuando la escritura coincide con el contrato privado;
- 2) Cuando existe divergencia.

En el caso de tener el mismo contenido, se trata de una fijación del contrato, pues la escritura, como medio de prueba, da seguridad al acuerdo de las partes, y satisface el requisito legal de forma, purgando el vicio que producía su invalidez. Esto es porque la escritura coincide con el contrato, tanto en la redacción como en el contenido.

Considero que en derecho positivo mexicano en ocasiones funciona la teoría de fijación del contrato y en otras, la *renovatio contractus*, con base en la aplicación de unas disposiciones del Código Civil vigente.

Los artículos 1833 y 2232 del Código Civil, establecen dos supuestos. En el primero declara que el contrato que no tenga las formalidades de ley, no será válido.

Además, se dijo con antelación que el Código Civil, toma en cuenta el consentimiento que hayan expresado las partes para producir consecuencias jurídicas, de tal manera que se perfeccionan por la sola expresión de éste. Pero, para algunos contratos será necesaria una forma determinada y el contrato se perfeccionará cuando se otorgue con los formalismos de ley. La forma es considerada por el Código Civil como un elemento de validez del acto jurídico. Por tanto, cuando el contrato carece de las formalidades legales puede invalidarse y declare la nulidad relativa.

El segundo de los supuestos de los artículos que nos ocupan, es la posibilidad de exigir que se otorgue el contrato en la forma legal para que la voluntad de las partes conste de manera fehaciente.

En otros términos, hay una obligación de hacer, consistente en otorgar el contrato de acuerdo con las formalidades establecidas por la ley, obligación para ambas partes.

Pero además, si no cumple con esta obligación de hacer, judicialmente puede pedirse la ejecución forzosa. Y, en caso de ser renuente el contratante compelido, firmará el juez en rebeldía.

## **4.5 DOCUMENTOS PREVIOS QUE REQUIERE EL NOTARIO PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

Para el otorgamiento de una escritura pública ó de un contrato de compraventa, que contenga la transmisión de un inmueble, el notario debe de tener o recopilar una serie de documentos previos que en el orden de importancia son los siguientes:

### **1. Certificado De Libertad De Gravámenes**

Este documento debe ser solicitado al Registro Público de la Propiedad, cuya finalidad es la de garantizar al adquirente o en su caso, al acreedor hipotecario que el bien objeto de la venta se encuentra libre de gravamen y limitaciones.

Además el Código Civil establece una prelación especial (Art. 3016) y dispone que el certificado de libertad de gravámenes surte efectos de primer aviso preventivo, respecto de la operación que pretenda realizarse, siempre y cuando tenga las siguientes menciones:

- 1.- Nombre de los Contratantes;
- 2.- Operación y Finca de que se trate; y
- 3.- Antecedente Registral

### **Certificado De Gravámenes**

El artículo 3016 del Código Civil nos dice al respecto :

“Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al Registro Público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral . El registrador, con esta solicitud y son cobro de derechos por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente. nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al Registro Público dentro de las cuarenta y ocho siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente de la fecha de presentación del aviso. Si éste se da entro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra tercero desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo, con vigencia por noventa días, el notario, o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso preventivo a que este precepto se refiere”.

## **2. Boletas Del Impuesto Predial y Por Servicio De Agua.**

Cabe mencionar que la propiedad ó posesión de un bien raíz causa contribuciones que van a cubrirse bajo el nombre de impuesto predial, y que viene siendo un impuesto local; además “permite saber quién es el titular o poseedor, situación que se deriva del empadronamiento o de los avisos que da el notario cuando entera el impuesto de adquisición de inmuebles”<sup>126</sup>

Asimismo, de la citada boleta se deriva el valor catastral que puede observarse bajo 2 criterios: con base en el valor físico o con base en el valor de capitalización de rentas; de tal suerte que la ley estipula como sujetos del impuesto a los propietarios o poseedores de predios urbanos y rústicos. El Código Financiero del Distrito Federal en el artículo 148 que reza lo siguiente:

---

<sup>126</sup> Pérez/ Fernández...ob.cit.p 253

Artículo 148.- 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. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que se posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo anterior y en su caso, los poseedores deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aún en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, durante los dos primeros meses de cada año, así como en los supuestos y plazos a que se refieren los artículos 149, fracción II y 154 de este Código.

Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo.

Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto.

Los datos catastrales, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales.

Ahora bien, por lo que respecta a los derechos por servicio de agua, el artículo 197 del mencionado Código Financiero, establece:

"Las personas físicas y las morales que usen o aprovechen agua residual tratada que suministre el Distrito Federal en el caso de contar con excedentes, así como agua potable proporcionada por el mismo Distrito Federal... pagará derechos conforme a las siguientes cuotas...

En el caso de tomas en el inmueble, los derechos correspondientes deberán pagarse por bimestres naturales a partir del mes de enero de cada año, dentro de los veinte días de calendario siguientes, ante las oficinas autorizadas; en los demás casos, los derechos deberán pagarse antes de la prestación del servicio respectivo.

### **3. Avalúo Bancario ó por Institución.**

El avalúo es el documento en el cual se determina el valor o estimación de una cosa en

dinero.

El Código Civil para el Distrito Federal toma en cuenta el avalúo al determinar que:

Art. 2320.- Si el valor de avalúo de 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

Sin embargo, en virtud de que los avalúos han sido motivo de constantes cambios en cuanto su necesidad y vigencia, en la actualidad se rigen conforme al artículo 158 del Código Financiero. Para que el avalúo surta efectos necesita ser practicado por persona o institución autorizada por el Gobierno del Distrito Federal.

#### **4to. Certificado de Zonificación. ( Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ).**

Conforme a lo que establece el citado reglamento existen tres tipos de certificaciones :

- 1.- Certificación de zonificación para su uso específico;
- 2.- Certificación de zonificación para usos del suelo permitido; y
- 3.- Certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

En los primeros se hace constar si un uso específico está permitido o prohibido para determinado inmueble, y en los segundos, cuáles son todos los usos del suelo permitidos para el mismo; las certificaciones de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, tienen por objeto reconocer cuáles son los derechos de usos del suelo que tienen los propietarios o poseedores de un inmueble, edificación o instalación, con anterioridad a la entrada en vigor de los planes o los Programas. (art. 33 Reg. de la Ley de Desarrollo Urbano del D. F.).

Los interesados en obtener las certificaciones, deberán presentar su solicitud debidamente firmada ante el Registro, la cuál deberá contener :

- I. Los datos y documentos siguientes :
  - a). Nombre, denominación o razón social del o de los solicitantes y, en su caso, del representante legal, señalando su registro federal de contribuyentes, para lo cual se agregarán los documentos que acrediten su personalidad;
  - b). Domicilio para oír y recibir notificaciones;

- c). Domicilio del inmueble a que se refiera la solicitud, señalando cuál es la delegación del Distrito Federal que le corresponde ;
- d). Croquis de ubicación y superficie del predio de que se trate;
- e). Comprobante de pago de los derechos correspondientes;
- f). Copia de la boleta predial actualizada, y
- g). Copia de una identificación oficial.

II. En el caso de las certificaciones de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, adicionalmente se deberá presentar copia de la documentación oficial que haga constar el uso respecto al cual se pretenden acreditar derechos adquiridos. (art. 34)

Las certificaciones de zonificación tendrán una vigencia de dos años para ejercer el derecho que confieren, a partir del día siguiente a la fecha de su expedición. Ejercido el derecho conferido, no será necesario obtener una nueva certificación a menos que se modifique el uso.

Las certificaciones de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos tendrán vigencia indefinida. (art. 35)

Además, el Registro expedirá las certificaciones de zonificación y las de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, dentro de dos y siete días hábiles respectivamente, contados a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud.

Los documentos que deban entregar los particulares al realizar trámites ante las dependencias y entidades del Gobierno del Distrito Federal se remitirán en original o en copia certificada de la autoridad que la expidió, acompañados de una copia simple a fin de que esta última se coteje con los primeros. los que se devolverán al interesado. (arts. 36 y 37).

Una vez que el notario reúne dichos documentos procede a realizar el estudio técnico jurídico de la escritura pública a elaborar y que serán analizados con detenimiento en el siguiente punto.

#### **4.6 ELABORACION DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y SU AUTORIZACION PREVENTIVA.**

Sin duda alguna la escritura es el documento original asentado en el protocolo por

medio de la cual se hace constar un acto jurídico y que lleva la firma y sello del notario; además para determinar el contenido, lenguaje y formulas de estilo al elaborarse una escritura, el notario debe tener en cuenta las disposiciones aplicables de la citada ley del notariado, el Código Civil y de otras leyes para ello necesita revisar de manera minuciosa el instrumento o instrumentos notariales que en la jerga notarial se le conoce como antecedente es decir los documentos y determina física y jurídicamente el objeto del contrato ya que en cumplimiento a lo que dispone la Ley del Notariado (Art. 102) el notario requiere tener a la vista cuando menos el último título de propiedad, de esta manera el notario en primer instancia indicará el proemio de la escritura- ésta consiste en establecer el acto jurídico o contrato a la elaborar, "la obra que va a realizarse".

A continuación presento un ejemplo modelo de proemio:

En el Distrito Federal, a 15 de enero del dos mil uno, Yo..... notario..... de esta ciudad, hago constar EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran de una parte y como VENDEDOR el señor ..... y la otra como COMPRADOR el señor ..... de conformidad con los antecedentes y cláusulas que a continuación se detallan;

El fedatario conmitantemente atiende o revisa la capacidad de los otorgantes, sí es un nombre propio o a través de apoderados que llegan a comparecer; sí es en este último caso revisará el mandato o poder que la exhiben al notario y sí el instrumento contiene facultades de dominio podrán realizar la COMPRAVENTA que se esta preparando. salvo el caso de las personas morales que tienen como objeto la comercialización de bienes inmuebles - bastará que el apoderado tenga facultades administrativas - hecho lo anterior el fedatario procede a narrar los antecedentes; esto es - describir y acentar el origen último del inmueble a transmitir, señalando sus superficies, medidas y colindancias- revisando que el titular registral sea el mismo que aparece en el certificado de libertad de gravámenes y en el título o títulos que se están relacionando.

Una vez hecho lo anterior y establecidas las cláusulas, que contienen la manifestación de voluntad de las partes, que ha sido interpretada y redactada por el notario, en donde ejerce su actividad creadora como abogado y perito en derecho, el notario autoriza preventivamente la escritura de conformidad con el artículo 108 de la ley del Notario que reza lo siguiente:

'Antes de que la escritura sea firmada por los otorgantes, éstos podrán pedir que se hagan a ellas las adiciones o variaciones que estimen convenientes. en cuyo caso el notario asentará los cambios y hará constar que dio lectura y que explicó, de proceder ello a su juicio, las consecuencias legales de dichos cambios.

El Notario cuidará en estos supuestos, que entre la firma y la adición o variación, no queden espacios en blanco”.

Inmediatamente después de que haya sido firmada la escritura por todos los otorgantes, y por los testigos e intérpretes, en su caso, será autorizada preventivamente por el notario con la razón "ante mí", su firma y su sello.

Cuando la escritura no sea firmada en el mismo acto por todos los comparecientes, siempre que no se debe firmar en un solo acto por su naturaleza o por disposición legal, el notario irá asentando solamente el "Ante mí". con su firma a medida que sea firmada por las partes y cuando todos la hayan firmado imprimirá además su sello, con todo lo cual quedará autorizada preventivamente.

De esta manera, cuando se han efectuado los requisitos legales de conformidad con el artículo 110 que dice:

"El notario deberá autorizar definitivamente la escritura, cuando se le haya justificado que se ha cumplido con todos los requisitos legales para ello. La autorización definitiva contendrá la fecha, la firma y el sello del Notario”.

Cuando la escritura haya sido firmada por todos los comparecientes y no exista impedimento para su autorización definitiva, el notario podrá hacerlo de inmediato, sin necesidad de autorización preventiva.

El notario asentará la autorización definitiva inmediatamente después de la nota complementaria en la que se indicare haber quedado satisfecho el último requisito para esa autorización.

En caso de que el cumplimiento de todos los requisitos legales, a que se alude en el primer párrafo de este artículo, tuviere lugar cuando el libro de protocolo o los folios donde conste la escritura relativa estuvieren depositados en el Archivo General de Notarias, su titular pondrá el instrumento relativo razón de haberse cumplido con todos los requisitos, la que se tendrá por autorización definitiva.

Finalmente el notario autorizará y certificará definitivamente la escritura.

Con posterioridad y dentro de las 48 horas siguientes a la escritura pública, el notario deberá dar aviso al Registro Público de la Propiedad, del segundo aviso preventivo de acuerdo con lo que establece el artículo 3016 del Código Civil.

Cabe mencionar, que este segundo aviso preventivo tiene efectos retroactivos a la fecha de presentación del primer aviso, siempre y cuando este segundo aviso ingrese al

Registro Público de la Propiedad dentro de treinta días siguientes a la presentación del mismo.

Para que se produzcan estos efectos retroactivos en lo que se refiere a la operación registrable el notario deberá presentar el testimonio de la escritura respectiva dentro de sesenta días siguientes a la presentación del segundo aviso; que deberá contener:

1. Los nombres de los interesados;
2. La operación celebrada;
3. La finca de que se trata;
4. Número y fecha de la firma de la escritura; y
5. Los antecedentes registrales.

Este aviso consiste en establecer un orden de prelación de 90 días, término en que el notario deberá presentar el testimonio de la escritura consignada al Registro Público de la Propiedad con lo que surtirá efectos contra terceros.

Art. 3017.- La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo".

## **4.7 REQUISITOS POSTERIORES A LA FIRMA DE LA ESCRITURA**

Cuando el notario autoriza preventivamente, de acuerdo al anterior punto el instrumento para que puedan ser exigibles los derechos y obligaciones que contiene, es decir hay objetos y consentimiento expresado ante la Fe del Notario, surgen una serie de requisitos que en la práctica se dan y son posteriores a la firma de la escritura, estos son:

1. Presentar segundo aviso preventivo
2. Se genera el crédito fiscal y empiezan a correr los términos para la liquidación y pago de los impuestos.  
Tratándose de una compraventa de un bien inmueble se causan los siguientes impuestos: sobre la renta, adquisición de bienes inmuebles y cuando proceda, el impuesto al valor agregado y de Traslado de dominio.
3. Expedir testimonio; conforme al art. 149; el notario autoriza el testimonio con su firma y su sello.
4. Inscribir al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

5. Asentar los datos registrales en el protocolo; y
6. Finalmente hacer entrega al particular del instrumento notarial.

#### **4.8 IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION Y POR ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES.**

El presente estudio se limitará a elaborar un análisis del impuesto sobre la renta que causan las personas físicas cuando se celebran contratos de compraventa de bienes inmuebles.

La actual ley del Impuesto sobre la renta, entró en vigor el 1º de enero de 1981 y que a través del transcurso del tiempo ha sufrido diversas modificaciones; siendo sus principales elementos los siguientes:

El **sujeto activo** es el titular del Derecho con contenido económico, es decir el Estado Mexicano (Federación) toda vez que se trata de un impuesto de carácter federal, por lo tanto corresponde su recaudación a la Federación, representado jurídicamente por el fisco encargado de vigilar el pago espontáneo de la obligación y en caso de que este no se realice, exigirlo en forma coactiva.

En este punto me referiré al **sujeto pasivo** como la persona física (vendedor), que obtiene ingresos provenientes de una enajenación de casa habitación.

En el impuesto sobre la renta cuando se trata de enajenación de inmuebles son sujetos del impuesto de acuerdo con el artículo 1º de la ley del Impuesto sobre la renta las personas físicas en los siguientes casos:

- I.- Los residentes de México respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.
- II.- Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente o una base fija en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento permanente o base fija.
- III.- Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en el territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente o base fija en el país o cuando teniendo, dichos ingresos no sean atribuibles a estos.

El **objeto** de éste impuesto por enajenación es gravar la utilidad económica (ganancia)

ntraprestación obtenida que fijan libremente las partes por la enajenación de un bien mueble.

En el caso concreto de la compraventa el objeto del impuesto es gravar el ingreso en el patrimonio que obtiene la persona física por concepto del precio pactado en la enajenación de un inmueble.

Asimismo, siendo el contrato de compraventa de casa habitación, el **hecho generador** del crédito fiscal se produce en el momento en que el comprador y el vendedor firman escritura pública de compraventa, si es que dicho contrato se hace constatar ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de la ley tenga funciones notariales, ya que justamente en el momento de la firma de la escritura de compraventa respectiva es cuando se enajena o se transmite la propiedad del inmueble de que se trate a favor del comprador y el vendedor recibe el importe del precio; es decir en ese momento el vendedor recibe el ingreso.

En el supuesto de que la operación de compraventa se haga constar en un contrato privado, el hecho generador del crédito fiscal, se da en el momento en que dicho contrato es firmado por las partes.

De esta manera; la **base gravable** por enajenación de bienes inmuebles, será el resultado de disminuir al ingreso obteniendo por la enajenación, inclusive en crédito, las deducciones autorizadas por la ley, la diferencia que resulte es la ganancia sobre la cual siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96 de la ley se calculará el impuesto. Los impuestos en crédito se gravarán y se calculará el impuesto hasta que realmente sean percibidos.

Para los efectos de la determinación del pago provisional, es aplicable la tarifa del artículo 141 de la ley del impuesto sobre la renta, después de seguir el procedimiento señalado en el artículo 99 de la propia ley, dando como resultado el pago provisional.

La persona que haya obtenido ingresos por enajenación de un bien inmueble, una vez que haya efectuado las deducciones permitidas por la ley, con la ganancia que resulte así determinada se calculará el impuesto como sigue: la ganancia se divide entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación sin exceder de 20 años; el resultado que se obtenga será la parte de la ganancia a la que se le aplica la tarifa del artículo 141. El resultado así obtenido se dividirá entre la cantidad a la que se le aplicó la tarifa y el cociente será la tasa.

El ingreso obtenido por la enajenación admite **deducciones** que al efectuarse determinarán la base gravable. El ingreso por enajenación de bienes, estará disminuido

con las deducciones autorizadas en la ley, que pueden efectuar las personas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes.

El artículo 97 de la ley del impuesto sobre la renta contiene las deducciones que en forma general pueden efectuar las personas físicas por los ingresos obtenidos, tratándose de la enajenación de inmuebles y son:

- I.- El costo comprobado de adquisición que se ajusta en los términos del artículo 99 de la ley.
- II.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. El importe se ajustará en los términos del artículo 99 de la ley.
- III.- Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación pagados por el enajenante. Así mismo serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.
- IV.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones calculadas a opción del contribuyente según lo establecido en este artículo, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto.

El costo comprobado de adquisición, es el equivalente a la contraprestación que hubiera pagado el contribuyente para adquirir el bien, sin incluir los intereses ni cualquier otra erogación distinta a la contraprestación pagada.

Para actualizar el costo comprobado de adquisición y en su caso el importe de las inversiones deducibles, tratándose de inmuebles, se procede como sigue:

Se resta del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como el costo del terreno el 20% del costo inicial. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquel en que se efectúe la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV del artículo 97 se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en que se efectuó la erogación respectiva hasta el mes inmediato anterior a aquel en que se realice la enajenación.

Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes conforme a lo dispuesto en el artículo 97 - A de esta ley.

El artículo 97 - A - menciona que los contribuyentes que sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, disminuirán dichas pérdidas conforme al siguiente procedimiento: La pérdida se divide entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación del bien de que se trate, cuando el número de años transcurridos exceda de diez, solamente se considerarán diez años. El resultado que se obtenga será la parte de la pérdida que podrá disminuirse de la ganancia que, en su caso se obtenga por la enajenación de otros bienes en el año de calendario, de los demás ingresos que el contribuyente debe acumular en la declaración anual de ese mismo año o de la ganancia por enajenación de bienes que se obtenga en los siguientes tres años de calendario.

A la cantidad así obtenida se le denomina ganancia o utilidad en la compraventa.

Para el **cálculo del impuesto** se seguirán los procedimientos establecidos en la ley del impuesto sobre la renta en sus artículos 96 y 103.

El artículo 96 menciona que una vez hechas las deducciones permitidas por la ley, la ganancia se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación sin exceder de 20 años, el resultado que se obtenga será la parte de la ganancia la que se multiplicará por la tasa del impuesto y el resultado es el impuesto a pagar.

El artículo 103 menciona: Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, dando el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deben efectuar en los términos de este artículo, se determinará tomando como base la tarifa del artículo 80, tomando las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectúe

la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para efectos de éste párrafo será igual a la del mes que se efectúe la enajenación. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mensualmente realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el Diario Oficial de la Federación<sup>127</sup>

Sin embargo, la citada ley señala una serie de modalidades que a continuación cito:

- a) Terreno.- En el caso de terrenos, el costo de adquisición se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación.
- b) Terreno y construcción adquiridos en la misma fecha.- Se ajusta el costo comprobado de adquisición del terreno y el de la construcción, la cual deberá disminuirse a la razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y el de la enajenación pero en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial. El costo resultante se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

Cuando no se pueda separar el costo comprobado de adquisición la parte que corresponde al terreno y la que se refiere a la construcción los contribuyentes podrán considerar la proporción que se haya dado en el avalúo practicado a la fecha de la adquisición del bien de que se trate, o bien se podrán considerar las proporciones que aparezcan en los valores catastrales que correspondan a la fecha de adquisición.

- c) Adquisición de terrenos que no coinciden con la fecha de construcción. El importe de las inversiones hechas en construcciones, cuando se enajenen inmuebles, se actualiza en los términos del artículo 99 de la ley del impuesto sobre la renta. Para actualizar el costo comprobado de adquisición y de las inversiones deducibles, se resta del costo comprobado de adquisición la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considera como costo del terreno el 20% del total.

Del importe total de la operación se separará el precio de enajenación, tanto del terreno como de la construcción. Se obtendrá por separado la ganancia relativa al terreno y a la construcción, calculada conforme al artículo 97 de la ley.

---

<sup>127</sup> Crf. Ley del Impuesto sobre la Renta

Tratándose de deducciones que no pueda identificarse si fueron efectuadas por el terreno o por la construcción se considerarán hechas en relación con ambos conceptos en la proporción que les corresponda conforme al precio de enajenación. Las ganancias obtenidas conforme a lo anterior se dividirán entre el número de adquisición y construcción, respectivamente y la de enajenación; la suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año del calendario de que se trate.

Al monto de la ganancia acumulable conforme a lo anterior se le aplica la tarifa del artículo 141 de la ley del impuesto sobre la renta y el resultado que se obtenga se dividirá entre dicha ganancia acumulable. El cociente que se obtenga se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente, cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda, según se trate el terreno o construcción. La suma de los resultados obtenidos, será el monto del pago provisional a enterar.

- d) Construcciones.- Cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, se considerará como costo el valor que se contenga el aviso de terminación de obra. Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones referidas a la fecha de las construcciones. Cuando el valor del avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto del avalúo como costo de las inversiones. En el caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de obra o que no exista la obligación de dar dicho aviso, se considerará como costo de las inversiones en construcciones el 80 % del valor de avalúo que el efecto se practique por persona autorizada, referido a la fecha en que las mismas se hayan terminado.

Tratándose de la enajenación de inmuebles cuyo dominio pertenezca proindiviso a varias personas físicas cada copropietario determinará la ganancia conforme al capítulo IV de la ley del impuesto sobre la renta; a cada proporción de la ganancia resultante para cada copropietario se aplicará lo dispuesto en el artículo 96 de la ley.

Los ingresos por la enajenación de bienes que estén en copropiedad o pertenezcan a los integrantes de una sociedad conyugal, deberán presentarse en una declaración por cada uno de los copropietarios o cónyuges por la parte de ingresos que les correspondan. En estos casos cada contribuyente podrá deducir la parte proporcional de las deducciones relativas al periodo por el que se presenta la declaración y acreditar contra el impuesto que resulte, el equivalente al 10% del salario mínimo a que se refiere el artículo 92 de la ley del impuesto sobre la renta.

Los ingresos obtenidos por las personas físicas en la enajenación de bienes inmuebles que la ley del impuesto sobre la renta considera como ingresos exentos para quienes los obtengan, son los señalados en la fracción XV del artículo 77 de la ley del impuesto sobre la renta: "No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:

XV.- Los derivados de la enajenación de casa habitación siempre que el contribuyente haya habitado el inmueble cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación".

El artículo 77 del reglamento de ésta ley menciona que los contribuyentes deberán acreditar ante fedatario público que formalice la operación, que habitaron la casa habitación de que se trate cuando menos los dos últimos años anteriores al de su enajenación, con cualquiera de los documentos comprobatorios siguientes:

I.- Los comprobantes de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica, telefónico o gas.

II.- Con los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales y de tarjetas de crédito no bancarias.

Los documentos deberán estar a nombre del contribuyente, al de su cónyuge o bien al de sus ascendientes o descendientes consanguíneos en línea recta.

Finalmente, el pago del impuesto en el caso de la compraventa es provisional, conforme a lo establecido en el tercer párrafo del artículo 103 de la ley del impuesto sobre la renta menciona que, en la enajenación de inmuebles que se consignent en éste deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta.

Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

En los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública, es decir, que se haga constar a través de un contrato privado de compraventa, el pago provisional se hará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la enajenación, o sea, la fecha de la firma de dicho contrato, debiéndose presentar declaración por todas las operaciones aún cuando no haya impuesto provisional a pagar.<sup>128</sup>

De igual suerte, este impuesto se encuentra previsto en la Ley del Impuesto sobre la

---

<sup>128</sup> Crf Ley del Impuesto sobre la Renta

Renta y sus elementos son:

- a) El **sujeto activo** en el caso del impuesto sobre la renta por adquisición de bienes inmuebles lo constituye la Federación.
- b) El **sujeto pasivo** se integra por el adquirente persona física cuando existe diferencia entre el precio pactado y el valor del avalúo vigente al momento de formalizar el contrato de compraventa en escritura pública. Es la persona física adquirente cuando una compraventa el valor del avalúo exceda en más de un 10% al monto de la contraprestación pactada.

El **objeto** de este impuesto es gravar la diferencia que existe entre el precio pactado y el valor del avalúo vigente al momento en que se formaliza el contrato de compraventa en escritura pública. Grava el ingreso que se obtiene cuando el valor del avalúo en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación.

Grava al adquirente cuando se considera que en su patrimonio hay ingreso. El objeto de este impuesto es la utilidad o ingreso obtenido en virtud de la adquisición de bienes, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor de avalúo exceda al de la contraprestación pactada.

En el presente impuesto, el **hecho generador** se produce en el momento en que se realiza el avalúo y se eleva a escritura pública el contrato de compraventa.

Es el total de la diferencia entre el precio pactado y el valor del avalúo; es la base gravable.

La tasa, es el 20% sobre la parte en que el valor del avalúo excede al de la contraprestación pactada.

En el artículo 105 de la ley del impuesto sobre la renta se indica que las personas físicas que obtengan ingresos por adquisición de bienes, podrán efectuar el cálculo del impuesto anual, las siguientes **deducciones**:

- I. Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.
- II. Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.
- III. Los pagos efectuados con motivo del avalúo.
- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente.

En caso de efectuarse el pago provisional no se permiten deducciones.

Cuando el valor exceda de un 10% al valor de la contraprestación los notarios deberán calcular el impuesto aplicando el 20% al ingreso percibido sin deducción alguna.

Además, no se aplicará este impuesto cuando la enajenación se realice mediante algún programa de fomento de vivienda auspiciado por organismos descentralizados de la Federación o de las Entidades Federativas.

Asimismo, no se aplicará tratándose de elevación a escritura pública de contratos privados de compraventa de inmuebles o de la celebración del contrato de compraventa de inmuebles ante fedatario público cuando el mismo sea en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, y siempre que se cumpla con lo siguiente:

- I. Que el contrato de promesa de compraventa se hubiera celebrado ante fedatario público.
- II. Que tratándose de contratos de promesa de compraventa que no se hubieran celebrado ante fedatario público o de contratos privados de compraventa de inmuebles, se hubieran timbrado para efectos fiscales, se hubieran registrado dentro de los 6 meses siguientes al día de la celebración del contrato de que se trate, ante las autoridades fiscales de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble que se expidieran a cargo del adquirente o del prominente comprador las boletas de cobre de contribuciones locales que correspondan a dicho inmueble, o bien se hubiere pagado el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondientes a dicho contrato.
- III. Que en su caso, el valor del inmueble que se tomó para efectos de registrar el contrato de promesa o el privado de compraventa ante las autoridades locales o bien para pagar el impuesto local de adquisición de inmueble correspondiente a dicho contrato, no exceda en más de un 10% al precio de la enajenación sin considerar el importe de los intereses como parte de dicho precio.

En el caso de que el adquirente en el contrato que se eleva a escritura pública no fuera la misma persona que adquirió o tenía derecho a adquirir conforme al contrato inicial de promesa de compraventa o privado de compraventa, no pagará este impuesto, siempre que se acredite que pagó el impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, por las cesiones de derechos que se hubieran dado por el inmueble de que se trate, o bien que por dichas operaciones se presentó declaración en los términos del segundo párrafo del artículo 103 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Lo anterior, es bastante proporcional y equitativa, ya que si alguien pagó todos sus impuestos tanto locales como federales generados al momento de la celebración del contrato privado de compraventa, ya no tiene porqué pagar el impuesto sobre la renta por adquisición, aún cuando el valor del avalúo vigente al momento de elevar a escritura pública dicho contrato, sea superior en más de 10% al monto de la contraprestación pactada.

Asimismo, no considero equitativo el hecho de que si una persona no pagó los impuestos generados al momento de la celebración del contrato privado pague el impuesto sobre la renta por adquisición, con motivo de la elevación a escritura pública de dicho contrato, sobre la diferencia que exista entre el monto de la contraprestación pactada y el valor de avalúo vigente al momento de la formalización de dicho contrato, ya que si no pagó fue porque no contaba con el dinero suficiente por lo que no se debe gravar con este impuesto ya que lo que causa es que no lo pueda volver a pagar.

El **pago provisional** se hará mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso. Cuando se trate de diferencias por enajenación de inmuebles por extranjeros, el plazo se contará a partir de la notificación que efectúen las autoridades fiscales.

En operaciones consignadas en escritura pública, en las que el valor del bien de que se trate se determine mediante avalúo, el pago provisional se hará mediante declaración, que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante la citada declaración en las oficinas autorizadas.

Los fedatarios públicos que en los términos de este punto dejen de calcular el impuesto sobre la renta por la adquisición de bienes, deberán presentar aviso dentro del mes siguiente a aquél en que se firme la escritura correspondiente ante la autoridad administradora de su domicilio, señalando las razones por las cuales no se efectuó dicho cálculo y acompañando copias de los documentos en que se constate dichas razones.

## **4.9 IMPUESTO DE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES E IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO.**

Cabe mencionar que este impuesto en su origen fue de carácter federal y posteriormente formó parte de las leyes de Hacienda locales, con la denominación del

Impuesto **sobre traslación de dominio** y posteriormente de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, al coordinarse el Distrito Federal con la Federación y actualmente se encuentra en el Código Financiero del Distrito Federal.

Del año de 1972 y hasta el 31 de Diciembre de 1981, se siguió pagando el **impuesto local de traslación de dominio de** inmuebles por la transmisión del derecho real de propiedad, sólo que con tarifa progresiva que iba del 1.5% al 4% más el 15% adicional. En los casos de prescripción el impuesto se causaba al 10% aplicando directamente a la base gravable más el 15% adicional.

Consecuentemente, por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Diciembre de 1981 fue reformada la Ley de Hacienda del 31 de Diciembre de 1941. En el mencionado decreto se hizo constar la desaparición del Impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, y se incorporó el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles que originalmente fue de carácter federal, como local. El impuesto de referencia se liquidaba aplicando la tarifa del 10% a la base gravable y desapareció el 15% adicional, esto empezó a regir a partir del 1º de Enero de 1982 y tuvo vigencia hasta el 31 de Diciembre de 1994.

Con posterioridad, el 1º de Enero de 1995 entró en vigor el Código Financiero del Distrito Federal derogando a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, el cual tiene disposiciones de orden público e interés general que tienen por objeto regular la obtención, administración y aplicación de los ingresos del Distrito Federal, la elaboración de los programas base del presupuesto de egresos, la contabilidad que de los ingresos, fondos, valores y egresos se realice para la formulación de la correspondiente cuenta pública, las infracciones y delitos contra la hacienda local, las sanciones correspondientes, así como el procedimiento para interponer los medios de impugnación que el mismo establece. Dentro del capítulo referente al Impuesto sobre adquisición de inmuebles establece los aspectos relativos al mismo.

En el impuesto sobre adquisición de inmuebles se grava al adquirente en todo acto traslativo de la propiedad de inmuebles.

Se exceptúa del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, cuando la Federación, Estado o el Distrito Federal, adquieran bienes para formar parte del dominio público, así como los que adquieran los partidos para su uso propio, la época de pago se determina en función de la operación que se genere la obligación de enterar el impuesto ante la oficina autorizada.

Doctrinalmente es un impuesto proporcional, instantáneo y sobre el capital cuya creación fue para servir de instrumento en la política de vivienda.

Es un impuesto proporcional porque la cuantía de la obligación tributaria se ve incrementada al ser mayor el monto de la base imponible, por lo que el efecto económico del impuesto en el sujeto pasivo oscila y varía en razón del elemento objetivo que la ley denomina valor del inmueble.

Los sujetos que participan en este impuesto son:

1. El **sujeto activo** de la relación tributaria es el Estado (Distrito Federal), por tratarse de un impuesto de carácter local.
2. El **sujeto pasivo** es la persona física que adquiera un inmueble que consista en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicadas en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos.

En el caso concreto de la compraventa el sujeto pasivo del impuesto es el comprador.

Por lo que respecta al objeto del impuesto es la transmisión de la propiedad, y de manera más concreta es la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles que consisten en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio del Distrito Federal.

Respecto al hecho generador el artículo sexto del Código Fiscal de la Federación en vigor nos dice “Las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho previstas en las leyes fiscales vigentes durante el lapso en que ocurran”

En relación con la compraventa, el hecho generador del crédito fiscal se produce para efectos fiscales en el momento en que el comprador adquiere el derecho real de propiedad y esta adquisición físicamente hablando se da en el momento en que se firma la escritura pública ante notario o cualquier otro funcionario que tenga funciones notariales, y en este caso es el fedatario ante el que se haga la operación el que de acuerdo con la ley está obligado a liquidar, retener, y enterar dentro del plazo señalado el impuesto correspondiente. En el caso de que se celebre un contrato privado de compraventa, el impuesto se genera en el momento en que dichos documentos sean firmados por las partes y en compraventas en las que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 158 del Código Financiero del Distrito Federal, el valor del inmueble que se considerará para efectos de la liquidación del impuesto será el que resulte más alto de los siguientes:

- 1.- Valor de adquisición o precio pactado.
- 2.- Valor catastral.
- 3.- Valor avalúo practicado por la autoridad fiscal.
- 4.- Valor avalúo vigente practicado por persona autorizada por la autoridad fiscal.

Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas, salvo que demuestre fehacientemente ante la autoridad fiscal, que dichas construcciones se realizaron con recursos del adquirente y que la operación de adquisición del suelo se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Tratándose de inmuebles destinados a vivienda, los propios contribuyentes podrán determinar el valor del inmueble, aplicando el procedimiento y los valores de referencia del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria y de Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores. utilizando los formatos que para tal efecto sean aprobados por la autoridad fiscal.

Para los efectos de la determinación del pago es aplicable la tarifa del artículo 156 del Código Financiero del Distrito Federal, siendo la siguiente:

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR PARA APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DE LIMITE INFERIOR
A	0.10	53,425.00	95.57	
B	53,425.10	85,480.00	96.23	0.03012
C	85,480.10	128,220.00	1,061.84	0.03103
D	128,220.10	256,440.00	2,389.14	0.03104
E	256,440.10	641,100.00	6,371.03	0.03519
F	641,100.10	1,282,200.00	19,909.47	0.04346
G	1,282,200.10	EN ADELANTE	47,782.73	0.04099

Se consideran como un solo inmueble los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona o por sus dependientes económicos en un periodo de 36 meses. De la suma de los precios o valores de los inmuebles adquiridos se tiene derecho a hacer una reducción que se efectúa en la primera adquisición. Cuando se adquiere con posterioridad un inmueble colindante, se ajusta el monto de la reducción y pagará únicamente la diferencia del impuesto que corresponda. Cuando se adquiere

parte de la propiedad, la reducción se hará en la porción que corresponda a dicha parte.

El impuesto se calcula aplicando la tarifa del artículo 156 del Código Financiero, esto es que de la cantidad a gravar se obtiene un excedente al cual se le aplica un factor de ajuste y al resultado se suma a la cuota fija que corresponda al rango que establece la ley.

Cuando el inmueble forme parte de departamentos habitacionales, se aplicará la tarifa atendiendo al valor de cada uno de ellos. Esto no se aplica a hoteles, moteles y en general a cualquier inmueble que se destine al servicio de hospedaje.

Sólo los bienes que la Federación y el Distrito Federal adquieran para formar parte del dominio público estarán exentos de este impuesto.

Finalmente el pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los 15 días siguientes a aquel en que se realice el contrato de compraventa, el cálculo y entero del impuesto lo realizará el adquirente bajo su responsabilidad cuando se trate de un contrato privado. Cuando se haga constar en escritura pública los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a que se firme la escritura.

En ambos casos se incluirá la descripción del inmueble correspondiente, la superficie del terreno y las edificaciones especificando las características de éstas, así como la fecha de su construcción y su estado de conservación.

Se presenta una declaración por todas las adquisiciones aunque no haya impuesto a pagar ya que se deberá pagar al menos una cuota mínima.

Cuando la adquisición opere por resolución de autoridades no ubicadas en el Distrito Federal, el pago del impuesto se hará dentro de los 30 días naturales contados a partir de la fecha en que haya causado ejecutoria la resolución respectiva. Cuando dicha adquisición opere por actos celebrados fuera de la República el impuesto será cubierto dentro de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surtan efectos en la República los citados contratos.<sup>129</sup>

---

<sup>29</sup> Crf. Código Financiero del Distrito Federal

## 4.10 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

En México la ley del impuesto al valor agregado fue aprobada por el Congreso de la Unión en Diciembre de 1978 y entró en vigor el 1º de Enero de 1980, sustituyendo a la ley del impuesto sobre ingresos mercantiles, que era el gravamen general sobre las ventas, así como a varios impuestos sobre consumos específicos.

El concepto de valor agregado es esencialmente económico y consiste en la parte de valor que en cada etapa del proceso de producción y comercialización de un bien se agrega a éste.

Es el gravamen que corresponde al valor que se genera o agrega al acto o actividad realizado por una persona en cada etapa de la actividad económica.

Este gravamen es el saldo a cargo o a favor del contribuyente que resulta de restar del impuesto causado en el ejercicio fiscal, el que le fue trasladado por sus proveedores de bienes o prestadores de servicios y el pagado por el propio contribuyente, en ese mismo ejercicio.

La esencia de la idea del impuesto al valor agregado es la de que si se resuelve gravar el consumo de bienes, el impuesto se vaya aplicando en cada etapa del proceso de producción y comercialización de los mismos sobre la parte de valor agregado al bien en cada etapa.

La suma de todos los valores agregados constituirá el valor final del bien e igualmente la suma de todos los impuestos aplicados sobre el valor final del bien. El efecto será el mismo si en cada etapa se determina el valor total del bien y se resta el valor de los insumos, esa diferencia será el valor agregado que para efectos del impuesto debe ser gravado en esa etapa.

Desde un punto de vista teórico el impuesto al valor agregado suele ser analizado desde dos perspectivas: como un impuesto a las ventas, esto es al consumo, y como un posible sustituto de la imposición al ingreso de las empresas.

La imposición al consumo se puede dividir desde una perspectiva técnico formal en dos grandes grupos: primero, los impuestos sobre el consumo de bienes o servicios específicos y, segundo, los impuestos generales sobre las ventas. Estos pueden ser monofásicos cuando sólo recaen sobre una de las etapas del proceso de producción o comercialización, ya sea a nivel del fabricante, mayorista o minorista, o bien multifásicos cuando gravan dos o más fases de los señalados procesos de producción y distribución.

Estos impuestos sobre las ventas multifásicos y distribución. Estos impuestos sobre las ventas multifásicos pueden, a su vez, asumir dos modalidades, ya que, por una parte pueden recaer sobre el valor total de las ventas, o sólo sobre el valor agregado de cada una de las etapas de la producción y/o distribución.

En México el impuesto al valor agregado es un gravamen federal que causan las personas físicas y las morales que en el territorio nacional realicen los siguientes actos o actividades:

- enajenen bienes,
- presten servicios independientes,
- otorguen el uso goce temporal de bienes,
- importen bienes o servicios.

De esta forma, la ley de impuesto al valor agregado se aparta de los criterios operativos establecidos por otros impuestos al consumo similares que gravan la habitualidad, la comercialización, o la finalidad de lucro, ya que cualquiera de los sujetos señalados, al efectuar alguna de las actividades mencionadas, causará dicho impuesto.<sup>130</sup>

Este impuesto es completamente diferente a los impuestos acumulativos con efectos en cascada y únicamente se parece a éstos en que grava las diferentes operaciones de compraventa que existen en el proceso de producción, pero en el presente impuesto no se produce el fenómeno de la piramidación y la incidencia o impacto no conocidos, en tanto que el causante del impuesto puede deducir el impuesto pagado en la etapa anterior, debiendo cubrir dicho causante, exclusivamente la diferencia resultante entre el impuesto sobre sus ventas y el impuesto que le fue repercutido por los proveedores de los cuales haya adquirido las mercancías y los servicios necesarios para manufacturar a su vez, los artículos sujetos a gravamen en el momento de la siguiente transacción.

Por lo que puede decirse que el impuesto real que debe pagar el comerciante es el gravamen aplicado sobre la diferencia existente entre sus compras y ventas.

Las características más importantes del Impuesto al Valor Agregado son:

Es un impuesto a las ventas: Grava el ingreso total que se genera por la enajenación, prestación de servicios o arrendamiento de bienes.

Es de carácter general: Porque grava todos los bienes o servicios, menos los que se encuentran exentos.

---

<sup>130</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Autónoma de México. Diccionario Jurídico Mexicano, Vol.3. 3ª Edic., Edt. Porrúa, México, 1989, pp 1641-1642.

Grava todas las etapas: Es el de etapas múltiples o plurifásico porque afecta las fases del proceso económico o sea la producción y comercialización de bienes y servicios.

No acumulativo: Por la posibilidad de deducir el impuesto causado en la etapa anterior, sólo grava el valor que se agrega en cada fase sin incluir el propio impuesto con lo que se evita el efecto acumulativo.

Neutral: Porque iguala la carga fiscal de bienes o productos similares, independientemente del número de etapas por las que haya pasado su proceso de producción o comercialización.

Igual a la carga fiscal de los productos importados a la de los productos nacionales al estar ambos productos afectados a la misma tasa.

La estructura del impuesto desalienta y dificulta la evasión por el encadenamiento de la documentación comprobatoria de las operaciones realizadas en las diversas etapas de producción o comercialización, lo que se traduce en autocontrol entre contribuyentes. Esta característica permite que en el caso de evasión en una o varias etapas, se esté en posibilidad de lograr su recuperación en la subsecuente.

## **EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LA COMPRAVENTA**

El impuesto al Valor Agregado grava las enajenaciones de construcciones no destinadas a casa habitación que se analiza como un complemento ya que se aplica a la compraventa de bienes inmuebles.

Los sujetos que intervienen son:

- a) El sujeto activo del presente impuesto es la Federación, al ser un impuesto de carácter federal y por consiguiente su recaudación corresponde a la Federación.
- b) El sujeto pasivo son las personas físicas y morales que en territorio nacional, enajenen bienes inmuebles no destinados a casa habitación.

Según se desprende del artículo 1º de la ley del impuesto al valor agregado el objeto de este impuesto es gravar la enajenación de bienes inmuebles que no se destinen a casa habitación, como el caso de oficinas, empresas, comercios, talleres, bodegas.

**El hecho generador.** El presente impuesto nace en el momento en que ocurre o se realiza la enajenación y para los efectos de la presente ley el artículo 11 de la misma dice: "Se considera que se efectúa la enajenación de los bienes en el momento en que se

realice cualquiera de los supuestos siguientes:

- Se pague parcial o totalmente el precio, salvo en los casos que esta ley señale.
- Se expida el comprobante que ampare la enajenación.

**La base gravable** del presente impuesto tratándose de ingresos por la enajenación de bienes será la contraprestación convenida, esto es, el precio pactado así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos; derechos e intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

En la enajenación de bienes inmuebles, vía contrato de compraventa, la tasa que se aplica para los efectos de la liquidación del impuesto, es la tasa general señalada en el artículo 1º de la ley de la materia. o sea la tasa del 15%.

Un dato importante lo constituye que el presente impuesto no contempla deducción alguna.

También se aplica la tasa al valor base gravamen y el resultado es la cantidad a pagar.

A la base gravable	-----	
Se le aplica la tasa del		15%
El resultado es la cantidad a pagar	-----	

Por lo que respecta a las exenciones; no todas las enajenaciones de inmuebles causan el impuesto al valor agregado, algunas quedan fuera y son las mencionadas en las fracciones I y II del artículo 9º de la ley del impuesto al valor agregado, que dispone:

No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

- I. El suelo.
- II. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación.

Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

Se considera que son casas habitación, las construcciones adheridas al suelo que sean utilizadas para ese fin cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de enajenación. También son casas habitación los asilos y orfanatos.

Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y en su defecto las licencias o permisos

de construcción.

Se considerará destinada a casa habitación, cuando en la enajenación de una construcción el adquirente declare que le hubiera correspondido ante las mismas autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones de este impuesto. Dichas autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste no se destine a casa habitación.

Igualmente se consideran como destinadas a casa habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sea con fines no lucrativos.

Tratándose de unidades habitacionales, no se considerarán como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centro o locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas.

Finalmente por lo que respecta al pago de enajenaciones de bienes inmuebles, por las que se debe pagar el impuesto al valor agregado que se consignen en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura en la oficina que corresponda a su domicilio.

En el caso de que la operación no se haga constar en escritura pública sino a través de un contrato privado, corresponde al vendedor, liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente, también dentro de los 15 días siguientes a la fecha de firma del contrato privado.<sup>131</sup>

## **RESPONSABILIDAD FISCAL.**

En México el notario no es un empleado del fisco y no recibe ninguna remuneración de éste, le es un eficaz colaborador en la aplicación de las leyes : del Impuesto al Valor Agregado; del Impuesto sobre la Renta; Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles; Código Financiero del Distrito Federal y de las leyes fiscales de las entidades Federativas, en especial cuando en un instrumento público hace constar la transmisión de un bien inmueble.

La actividad fiscal del notario tiene doble carácter : liquidador y enterador de impuestos.

---

<sup>131</sup> Cfr. Ley del Impuesto al valor agregado.

El notario como liquidador tiene la obligación de cuantificar, dentro del plazo a que se refiere cada ley y en las formas oficiales, los impuestos que su cliente debe pagar. Aún en el caso de que la operación esté exenta, existe el deber de llenar las mencionadas formas y presentarlas en la oficina recaudadora que corresponda.

Como enterador de impuestos, el notario realiza el pago una vez que ha sido debidamente expensado por sus clientes. De no ser así, no autorizará la escritura en forma definitiva.

Por lo consiguiente, si el notario no cumple con esas obligaciones, incurre en responsabilidad fiscal consistente en el pago de multas y recargos. Además, las obligaciones fiscales que se crean con la firma de una escritura, han propiciado que el legislador de la Ley del Notariado, establezca la distinción entre autorización preventiva y definitiva.

La preventiva procede cuando los otorgantes firman el instrumento y el notario asienta la razón "ante mí" con su firma y su sello. A partir de ese momento se genera el crédito fiscal y la escritura tiene pleno valor probatorio; nacen obligaciones entre las partes y sus derechos se transmiten.

#### **4.11 AUTORIZACION DEFINITIVA DE LA ESCRITURA**

Una vez que se han cubierto todos los requisitos fiscales y administrativos; así como también la escritura ha sido firmada por las partes y por el notario; éste puede autorizarlo definitivamente, poniendo desde luego, la razón de autorización definitiva, su sello y su firma.

Para corroborar lo anterior, el artículo 110 de la ley del Notariado, dice: "El Notario deberá autorizar definitivamente, cuando se le haya justificado que se ha cumplido con todos los requisitos legales para ello. La autorización definitiva contendrá la fecha, la firma y el sello del Notario.

El notario asentará la autorización definitiva inmediatamente después de la nota complementaria en la que se indicare haber quedado satisfecho el último requisito para esa autorización.

En caso de que el cumplimiento de todos los requisitos legales, a que se alude en el primer párrafo de este artículo, tuviere lugar cuando el libro de protocolo o los folios

londe conste la escritura relativa estuvieren depositados en el ARCHIVO GENERAL DE NOTARIAS, su titular pondrá al instrumento relativo razón de haberse cumplido con todos los requisitos, la que se tendrá por autorización definitiva".<sup>132</sup>

En consecuencia, una vez que la escritura ha sido autorizada definitivamente, se puede expedir el testimonio y, cuando sea inscribible, se hará en el Registro Público de la Propiedad y que a continuación se mencionará.

## 4.12 INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO

"La inscripción es un acto potestativo y rogado, indispensable para que la constitución, transmisión de derechos reales y la posesión de inmuebles, surta efectos frente a terceros y sea oponible *erga omnes*. La inscripción inoportuna o la falta total de ella, produce que el título sea inoponible frente a quien lo haya inscrito con anterioridad, de acuerdo con el principio de prioridad: "el que es primero en registro es primero en derecho".<sup>133</sup>

En efecto, cabe mencionar que en la doctrina a esta prelación se le conoce como principio de prioridad o preferencia, que es una de las fundamentales en la materia. El Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 3013 establece lo siguiente:

"La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aún cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que preve el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciere con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aún cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente".

Desde luego, que la protección que da la inscripción de un título en el Registro Público de la Propiedad surte los efectos de la apariencia jurídica de su existencia; le da la protección de la fe pública registral; de la legitimidad de su titular; y la verdad de los

<sup>132</sup> Crf. Ley del Notario

<sup>133</sup> Perez Fernández .op.cit.pp.385 y 386

hechos asentados, dándole seguridad jurídica a su titular desde el momento de su inscripción.

Artículo 3014.- Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieran a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial".

De tal suerte, que las anotaciones preventivas tienen la utilidad de que cuando se inscribe un título definitivamente, desde el punto de vista del principio de prelación o preferencia, la inscripción surte sus efectos desde el momento en que se hizo la anotación preventiva.

Y una vez **realizada la inscripción en el Registro**, se producen entonces los efectos legales en contra de los terceros, ya que hasta entonces estos tendrán conocimientos de la operación registrada (la ejecución del acto registrado está ordenada y autorizada y su omisión prohibida en las normas). La consecuencia legal de producción de efectos o de ineficacia contra terceros es la sanción jurídica por el cumplimiento u omisión a lo ordenado en la ley, pero además el sujeto acreedor del derecho inscribible inscrito es también acreedor a los efectos que produce el acto de registro respectivo por el que ha pagado en dinero los derechos correspondientes requeridos como contraprestación al servicio administrativo prestado o hecho a su favor por el Poder Público.

Como anteriormente se expuso, los contratos una vez perfeccionados surten todos sus efectos legales entre las partes otorgantes o declarantes, pero no podrán surtir efectos frente a terceros hasta que no se inscriban en el Registro correspondiente; esto a través de su publicidad, hace que los efectos de los derechos y actos jurídicos inscritos, una vez declarados lícitos o legitimados por la autoridad pública correspondiente, se extiendan a los demás que no son partes; es decir, los terceros y por lo mismo tendrán eficacia y validez frente a cualquier persona, incluso hasta el Estado, mientras no se modifiquen, extingan o cancelen.

El acto es inscribible, como hecho de las partes por si solo no es legal todavía porque no está realizado conforme a la ley, ni produce efectos contra terceros ni es válido frente a todo el mundo porque sólo existe para los otorgantes, toda vez que le falta ser inscrito en el Registro correspondiente como lo ordena la ley. Es hasta que dicho acto obra inscrito debidamente que adquiere, por medio de la ley, la calidad de legal; y con ello, la presunción de verdad legal de cosa lícita registrada mientras no se extinga o cancele legalmente, con más protección oficial del Poder Público o la indemnización de parte del Estado si así procediere; lo cual constituye los efectos de acto público registrado".

## CONCLUSIONES

**PRIMERA** .- El notario es la base y núcleo central de la seguridad jurídica contractual y testamentaria.

**SEGUNDA**.- La fe pública es un atributo del Estado que éste tiene en virtud del *ius imperium* y es ejercida a través de los órganos estatales y del notario.

**TERCERA**.- La fe del notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad.

**CUARTA**.- La fe notarial es la garantía que da el notario al Estado y al particular, al determinar que el acto se otorgó conforme a Derecho y que lo relacionado con él es cierto, proporcionando así seguridad jurídica.

**QUINTA**.- Los hechos y actos jurídicos contenidos en los instrumentos que certifica el notario tienen carácter de auténticos y valen *erga omnes*.

**SEXTA**.- El Notario presta un servicio público, que satisface las necesidades de interés social, autenticidad, certeza y seguridad jurídica.

**SÉPTIMA**.- El Notario además de dar fe es un asesor de los otorgantes, que interpreta, redacta y da forma legal a la voluntad de las partes.

**OCTAVA**.- La escritura pública es el documento original asentado en el protocolo, por medio de la cual se hace constar un acto jurídico y que lleva la firma y sello del notario.

**NOVENA**.- El contrato de compraventa es consensual en oposición a real y esencialmente traslativo de dominio.

**DECIMA.-** La compraventa es perfecta cuando el acuerdo de voluntades existe, aún cuando el precio no estuviere satisfecho ni la cosa entregada, por lo que el contrato es perfecto sin necesidad de tradición. Tratándose de bienes inmuebles la excepción se refiere a la forma, pues debe constar ya en escritura pública o ya privada, por lo que esta excepción no contraría la regla general de consensualidad.

**DECIMA PRIMERA.-** Tratándose del contrato de compraventa de bienes inmuebles el notario puede encontrarse con dos supuestos :

A).- El primero, cuando existe un contrato privado de compraventa celebrado entre las partes en donde se acordó precio y objeto material del mismo. .

B).- El segundo, cuando los contratantes llegan a un acuerdo sin haber mediado la forma escrita, pero existiendo el ánimo de contratar y los elementos esenciales del contrato (cosa y precio).

En el primer supuesto, desde mi punto de vista, el notario deberá redactar el instrumento con los elementos esenciales que contenga el contrato privado de compraventa, toda vez que el contrato ya existe y sólo carece de la formalidad que se requiere en tratándose de inmuebles, independientemente de los efectos fiscales que esto pueda tener.

En el segundo supuesto, al no existir un contrato privado en donde conste de manera expresa la voluntad de las partes, al solicitar éstas al notario público la prestación de sus servicios, informándole de las condiciones del contrato convenido, el contrato existe y el notario le dará la forma en su instrumento.

**DECIMA SEGUNDA.-** Cuando la escritura coincide con el contrato privado, se trata de una convalidación de contrato, pues la escritura como medio de prueba da seguridad al acuerdo de las partes y satisface el requisito legal de forma, purgando el vicio que producía su invalidez.

**DECIMA TERCERA.-** Cuando al otorgarse la escritura pública se varía lo convenido, nos encontramos frente a un contrato nuevo que nulifica al anterior.

**DECIMA CUARTA.-** El notario moldea y da forma a la materia contractual y las partes tienen que prestar el consentimiento de nuevo ante el notario. Es una renovatio contractus, causada por la intervención de un funcionario público aplicando preceptos de carácter formal.

**DECIMA QUINTA.-** El artículo 2317 del Código Civil prevé que los contratos que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal; cabe señalar que el citado protocolo cambio su denominación a protocolo especial (P.E.) y en la actualidad la Ley del Notariado vigente sólo habla del protocolo ordinario. Por lo anterior, dicho artículo debiera reformarse a fin de que ambas legislaciones coincidan.

**DECIMA SEXTA.-** El notario, aún en menoscabo de sus honorarios, tiene el deber de coadyuvar en la resolución de los problemas sociales de dotación y regularización de la vivienda.

**DECIMA SÉPTIMA.-** Como parte de los requisitos que debe agotar el contrato de compraventa de bienes inmuebles figura el pago de impuestos, los cuales forman cuantitativamente una de las fuentes más importantes de los ingresos públicos que percibe el Estado.

**DECIMA OCTAVA.-** En nuestro concepto no debería existir el impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles, ya que la adquisición está gravada con el impuesto local sobre adquisición de inmuebles.

**DECIMA NOVENA.-** La compraventa de bienes inmuebles destinados a casa habitación no queda gravada con el impuesto al valor agregado, al no ser aquélla un acto comercial. Además, debemos considerar que el impuesto sobre adquisición de inmuebles en el Distrito Federal al ser gravado conforme a una tarifa progresiva resulta más elevado que si se calcula conforme a una tasa fija, lo cual es injusto.

**VIGÉSIMA.-** En resumen, los impuestos que ocasiona la compraventa de bienes inmuebles destinados a casa habitación en el Distrito Federal son excesivos, ya que se fijan conforme a la inflación que en el momento haya en el país y no atendiendo al valor real del inmueble ni a la capacidad contributiva de los ciudadanos.

## BIBLIOGRAFIA

- Bañuelos Sánchez Froylan, **Interpretación de los Contratos y Testamentos** T-I Edt. Jurislatin, S.A., México, 1994.
- Bejarano Sánchez Manuel. **Obligaciones Civiles.** 3ª. Edc. Edt. Harla, S.A., México, 1984.
- Beliver Cano, Antonio, **Derecho Notarial.**
- Carral y de Teresa, Luis. **Derecho Notarial y Derecho Registral.** 13a. Edc., Edt. Porrúa, S.A., México, 1995.
- Castro, Juventino. **Lecciones de Garantías y Amparo.** Edt. Porrúa, S.A. México, 1978.
- De Pina, Rafael, **Elementos de Derecho Civil Mexicano.** Vol. II 7ª. Edic., Edt., Porrúa, S.A., México, 1989.
- Fernández Casado. **Tratado de Derecho Notarial.** T-I. Edit. Porrúa, S.A., México, 1966.
- Giménez Arnau, Neri. **Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial.** Edt. Palma, Buenos Aires Argentina.
- Gutiérrez y González, Ernesto. **Derecho de las Obligaciones.** 4ª. Edic., Edt. Porrúa, S.A., México, 1996.
- 0.- Lozano Noriega, Francisco. **Derecho Civil Contratos.** 6ª. Edc. Edt. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1994.
- 1.- Lemús García, Raúl. **Derecho Romano.** (Compendio). 4ª., edc., Edt. Limsa, México, 1979.
- 2.- Margadant S., Guillermo F. **Derecho Romano.** 1ª. Edc. Edt. Esfinge, S.A., México, 1960.

- 13.- Morales Díaz, Francisco. **Apuntes para la cátedra de Derecho Notarial**, México, 1986.
- 14.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Iconografía Notarial**. Edt. Porrúa. S.A., México, 1990.
- 15.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Ética Notarial**. 2ª. Edc., Edt. Porrúa, S.A., México, 1986
- 16.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, **Contratos Civiles**. Edt. Porrúa, S.A., México, 1978.
- 17.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho Notarial**. Edt. Porrúa, S.A., México, 1996.
- 18.- Petit, Eugene. **Tratado Elemental de Derecho Romano**. Edt. Nacional, México, 1966.
- 19.- Rojina Villegas, Rafael, **Derecho Civil Mexicano**. T-VI Contratos: Vol. I, 5ª., Edc., Edt. Porrúa, S.A.. México, 1985.
- 20.- Sánchez Medal, Ramón. **De los Contratos Civiles**. Edt. Porrúa, S.A., México, 1973.
- 21.- Sandoval, Salmeron. **Las Nulidades y el Instrumento Público**. Edit. Universidad Panamericana, México, 1993.
- 22.- Zamora y Valencia, Miguel Angel. **Contratos Civiles**. 4ª. Edt. Edt. Porrúa, S.A., México, 1992.

## LEGISLACION

- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código Financiero del Distrito Federal.
- Código de Procedimientos Civiles.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- Ley del Notariado para el Distrito Federal.

## DICCIONARIOS

- De Pina, Rafael y/o De Pina Vara, Rafael. **Diccionario de Derecho**, Edt. Porrúa, S.A., México.
- **Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas.** Vol. I., Edt. Porrúa, S.A., México, 1997.
- Garrone, José Alberto. **Diccionario Jurídico** T-II. Edt. Abeledo-Perrot. Buenos Aires Argentina, 1992.
- Pallares, Eduardo. **Diccionario de Derecho Procesal.** 4ª. Edc. Edt. Porrúa, S.A., México, 1963.
- Escriche, Joaquín. **Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia** Edt. Dech Bourcet, París, 1876.
- **Diccionario de Derecho Privado.** Edt. Labor, barcelona, 1950.
- **Enciclopedia Jurídica.** Omeba, Edt. Driskill.
- **Diccionario Larousse Ilustrado.** Edt. Larousse, México. 1991.