



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES.**

**CAMPUS ARAGÓN**

**“IMPORTANCIA DE LA FORMA EN EL  
CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES  
EN EL DISTRITO FEDERAL”.**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
KARLA MARISCAL JUÁREZ**

**ASESOR DE TESIS :  
LIC. OSCAR BARRAGÁN ALBARRAN**

**MÉXICO**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**2002**





Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

**A DIOS**

Eres la luz en mi camino.  
Gracias por estar presente  
en cada momento.  
Esta humilde obra no es mía sino tuya.

**A MI HIJO:**

Eres la alegría de mi corazón.  
Te amo y espero ser un buen  
ejemplo para tí.

**A MI MADRE:**

Gracias por ser mi guía, por tu apoyo  
siempre incondicional, por tu amor  
y tu ternura y por creer siempre en mí.  
Con cariño.

**A MI PADRE:**  
Con cariño.  
Gracias por tu apoyo y tu cariño.

**A MALU Y MAURI:**  
Gracias por su apoyo incondicional.  
Hermana te quiero mucho.

**A MONICA:**  
Gracias por cuidarme desde niña.  
Con cariño.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**A OSCAR:**

Por todo lo que has traído a mi vida.  
Gracias por estar a mi lado  
y por tu ayuda incondicional.  
Te amo.

**A MIS HERMANOS****ARTURO, ARMANDO y PEDRO:**

Con cariño.

**A MIS SOBRINOS****BILLY, HUGO, TANIA, MARIANA,  
AUGUSTO, OSCAR, ARMANDO, BELEN,  
PAMELA, PEDRO y MERLYNA:**

Los quiero mucho, sigan siempre adelante.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**A MIGUEL ANGEL:**

Por diez maravillosos años  
en los que compartimos  
la vida y el amor, y  
por su más bella culminación,  
nuestro hijo. Gracias.

**A MIS AMIGAS**

**MARINA E ISABEL:**

Gracias por tantos momentos  
compartidos. Con cariño.

**A ISABEL y ELIZABETH:**

Aún en la distancia  
nuestra amistad sigue firme  
las recuerdo con cariño.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**A LA LICENCIADA****PATRICIA ONO REYES:**

Gracias, por brindarme la oportunidad de colaborar con usted, por su apoyo para la elaboración de este trabajo, y por sus consejos en momentos difíciles. Con estimación.

**AL LICENCIADO****OSCAR BARRAGAN ALBARRAN:**

Maestro, Gracias por su dedicación y apoyo en este trabajo.

**A MARTHA, MARGARITA, AREHEL,  
MANUEL, ORTELIA, FERNANDO,  
JUAN MANUEL, FEDERICO  
y GUSTAVO:**

Gracias por su amistad y sus consejos en los momentos difíciles

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**A LA MAG. LICENCIADA  
NORMA RAQUEL LAGUNES ALARCON:**  
Gracias a usted conocí el verdadero  
amor y vocación por la carrera judicial;  
gracias por todas sus enseñanzas.  
Con admiración.

**AL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
DEL DISTRITO FEDERAL:**

Institución en la que creo por la integridad  
de su gente; me siento orgullosa de  
colaborar en él cada día con esmero  
y dedicación.

**AL LICENCIADO  
ROBERTO CHAVEZ SANCHEZ:**  
Con admiración y agradecimiento  
por compartir conmigo sus amplios  
conocimientos.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO:**

De quien me siento orgullosa egresada.  
Gracias por brindarme la oportunidad  
de cultivarme y conocer el derecho  
en las aulas de mi Escuela Nacional  
de Estudios Profesionales Campus  
Aragón y del Colegio de Ciencias  
y Humanidades.

**A LOS LICENCIADOS**

**MOISES GARCIA y ALVARO MORA:**

Por su apoyo incondicional y desinteresado  
en todo momento. Gracias.

**A TODOS MIS MAESTROS:**

Gracias por compartir conmigo sus  
conocimientos.

**A TODAS LAS PERSONAS**

que me han apoyado  
a lo largo de mi vida.  
Gracias.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

# INDICE

	Pag.
<b>INTRODUCCION.</b>	XI
<b>1.- MARCO HISTORICO.</b>	
1.1. Roma.	2
1.2. Derecho Español.	14
1.3. Derecho Francés.	16
<b>2.- ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.</b>	
<b>2.1. ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS.</b>	29
2.1.1. Concepto de Contrato.	30
2.1.2. Elementos de los contratos	39
2.1.2.1 Consentimiento.	40
2.1.2.2. Objeto.	45
2.1.3. Requisitos de validez.	52
2.1.3.1. Capacidad.	52
2.1.3.2. Ausencia de vicios de la voluntad.	57
2.1.3.3. Objeto, motivo o fin lícito.	65
2.1.3.4. Forma.	67
<b>2.2. LA COMPRAVENTA.</b>	68
2.2.1. Concepto.	68
2.2.2. Características.	74
2.2.3. Elementos de existencia.	78
2.2.4. Requisitos de Validez.	81
2.2.5. Obligaciones de los contratantes.	90
2.2.5.1. Comprador.	90
2.2.5.2. Vendedor.	93
2.2.6. Terminación.	104

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**3.- MARCO LEGAL DE LA FORMA EN EL CONTRATO DE  
COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.**

	<b>Pag.</b>
3.1. Concepto de forma.	108
3.2. Manifestaciones de la forma.	114
3.3. La forma en la compraventa de inmuebles en el Código Civil.	118
3.4. Consecuencias de la inobservancia de la forma.	125
3.5. Acciones que surgen de la falta de forma.	135
3.6. Convalidación.	138

**4.- IMPORTANCIA DE LA FORMA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE  
INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.**

4.1. Importancia y beneficios de la forma.	141
4.2. Necesidad de reformar el artículo 2320 del Código Civil.	149
4.3. Propuesta de reforma.	151

**CONCLUSIONES.** 157

**BIBLIOGRAFIA.** 171

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## INTRODUCCION

La importancia de la forma en el contrato de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Federal, ha quedado muchas veces marginada, lo cual tiene como consecuencia diversos inconvenientes, tanto para los contratantes como para terceros. En efecto, si desde el momento de la celebración del contrato se cumpliera con los requisitos contenidos en los artículos 2316 a 2322 inclusive, del Código Civil para el Distrito Federal, y en especial con lo dispuesto por el artículo 2320 de dicho ordenamiento, las partes contratantes gozarían de seguridad jurídica plena, es decir, sería menos propenso a invocarse nulo argumentando la falta de alguno de los requisitos de validez o inexistente por carecer de alguno de los elementos de existencia; y en virtud de que el Notario Público ante quien se otorga el contrato ordena por lo general su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el contrato desde el momento de su realización surtiría efectos jurídicos contra terceros, lo cual implicaría beneficios mediatos e inmediatos para los contratantes.

Consideramos que el hecho de que el Código Civil para el Distrito Federal sea flexible en cuanto a la forma en el contrato de compraventa de inmuebles, es la causa de que muchos contratos de compraventa de inmuebles no se realicen con dicho elemento; sin embargo, como ya se dijo aún cuando los contratantes el

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

momento de la celebración del contrato pretendan ahorrar tiempo y dinero, a la larga ese aparente ahorro puede derivar en inconvenientes que acarrearán más tiempo y dinero, tal es el caso de cuando se ven envueltos en un juicio de otorgamiento y firma de escritura; una tercería excluyente de dominio a causa de un embargo, un juicio de saneamiento por evicción, u otra contienda judicial derivada de ello.

Por lo anterior es que se considere la importancia de la forma en el contrato de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal, para lo cual se propone que si tal forma no se lleva a cabo en términos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se impongan sanciones que podrían consistir en el pago de una multa; lo cual haría que, cada vez sea menor el número de contratos que no revista la forma establecida por la ley.

Se considera que dicha sanción de tipo pecuniario, podría pensarse que deparan en una doble sanción para los contratantes en caso de que en el contrato se impusiera una pena convencional para el caso de incumplimiento, sin embargo, precisamente lo que se pretende evitar con la imposición de la sanción pecuniaria (la cual se pagaría ante la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal), es la celebración de contratos de compraventa de inmuebles de manera informal, es decir, se obligaría a los contratantes comprador y vendedor a acudir desde el nacimiento del contrato ante Notario Público a formalizar el contrato, por lo que la posible pena convencional que se podría pactar, sería para el caso de incumplimiento del contrato por otras causas, como puede ser la falta del pago del precio del bien, la falta de su

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

entrega, etcétera; por lo que no podríamos considerar la falta de otorgamiento y firma de escritura como un incumplimiento; en virtud de que el mismo, se formalizaría desde un inicio.

No pretendemos de esta manera restar valor a la voluntad de las partes en la celebración del contrato, sino evitar los inconvenientes que en la vida práctica trae consigo la inobservancia de la forma en los contratos, es decir, reforzar la seguridad jurídica que trae consigo la celebración del contrato, en términos del artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal.

El trabajo que nos ocupa, se desarrollará en 4 capítulos, dentro de los cuales, en el primero de ellos se analizará el marco histórico de la forma en el contrato de compraventa, a efecto de conocer los antecedentes de la misma y su transformación hasta llegar a nuestros días. En el segundo capítulo se expondrán los elementos de los contratos en general, analizando los conceptos de diversos doctrinarios acerca del contrato en general, los elementos de existencia y los requisitos de validez; en este mismo capítulo entraremos al análisis en particular del contrato de compraventa, desde el punto de vista de diversos autores, así como del propio. En el capítulo tercero del presente trabajo recepcional, se abarcará el estudio del requisito de forma desde el punto de vista de nuestra legislación, así como de diversos conceptos que nos da la doctrina. En el capítulo cuarto se plantearán nuestras propuestas a efecto de que en nuestra legislación se haga obligatoria la celebración desde su inicio del contrato de compraventa en la forma que ya tiene prevista la ley.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## **1.- MARCO HISTORICO.**

**1.1. Roma.**

**1.2. Derecho Español.**

**1.3. Derecho Francés.**

## 1. MARCO HISTORICO.

### 1.1. ROMA.

En cuanto a la forma externa de los negocios jurídicos, el profesor EUGENE PETIT, nos dice que: "Mantener la soberanía de la forma en el Derecho equivale a pronunciarse contra la arbitrariedad y en favor de la libertad, puesto que merced a ella se mantienen la disciplina y el orden, se constituye una positiva defensa contra los exteriores ataques, y, por el valor que la forma entraña, se constituye ésta en un elemento avanzado que vela por la libertad jurídica. En definitiva, pues, la forma en el negocio jurídico es una valiosa garantía de los intereses públicos y privados, y debe acompañar siempre al derecho."<sup>1</sup> Nos explica que con lo anterior no se hace necesario un excesivo formalismo, ya que esto dificultaría el desarrollo de múltiples negocios de derecho; sin embargo la forma es indispensable en la mayor parte de los negocios jurídicos, pues de lo contrario los intereses sociales y particulares quedarían abandonados a la suerte o a la mala fe de las personas.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

<sup>1</sup> Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. México. Ediciones Selectas. 1982. Pág. 198.

El Derecho Privado ha sufrido una evolución, sustituyendo al formalismo y simbolismo romanos, y a su excesivo ritualismo por una mayor libertad; sin embargo, cuando la ley somete un acto a determinadas formas y estas no se llevan a cabo, se produce la nulidad del negocio, el negocio no tiene eficacia jurídica ni valor ante la ley.

"A base de la regla *forma dat esse rei*, desde el Derecho Romano hasta el actual, y cuando la ley prescribe el empleo de formas, domina el principio antes expresado, es decir, es esencial en dicho caso el cumplimiento de las formas a la existencia del acto; y si no se observan la nulidad se produce. La única dificultad estará en determinar si la forma se exige por vía de solemnidad o por vía de justificación, *ad solemnitatem* o *ad probationem tantum*; o de otro modo: si la forma es sustancial o meramente testificativa, porque en el caso primero se producirá la nulidad de no observarse, pero no en el segundo."<sup>2</sup>

"El Derecho Romano, en este punto de la forma de los negocios jurídicos, hizo predominar la necesidad de la forma en los actos de derecho, especialmente la forma oral."<sup>3</sup> En algunos casos se añadían a la forma oral algunos actos derivados del contenido del negocio, formas reales o forma simbólica, aunque se inclinó por la primera; no era posible realizar actos de derecho más que mediante formas, y sólo éstas que podrían ser la palabra solemne o el acto ceremonial producían efectos jurídicos, por lo que el Derecho Romano fue en sus primeras etapas formalista. En la

---

<sup>2</sup> *Ibid* Pág. 199.

<sup>3</sup> *Id.*

4

época clásica ya se observaban al lado de negocios libres de forma, otros de tipo formalista antiguo; en la primera época ya mencionada, se daba más valor a la forma en sí que al contenido del acto.

“De todas las suertes, los negocios jurídicos formales del Derecho Romano, que tienen una importancia general por su amplia esfera de aplicación, eran los *per aes et libram*, y dentro de éstos, el de más interés la *mancipatio*; al lado de ésta, la *in iure cessio*, que se encuentra ya en las XII tablas, y la *stipulatio*...”<sup>4</sup>

#### DE LA MANCIPATIO

“La *mancipatio* era ya conocida antes de la ley de las XII tablas. Se realiza *per aes et libram*, por medio del cobre y de la balanza. Es una venta ficticia, imaginaria *venditio* (Gayo, I, 119)”<sup>5</sup>

Se realiza reuniéndose el enajenante y el adquirente ante cinco testigos y un *librepens* o portabalanza. Todos deben ser púberos y disfrutar del comercio. Es necesario que la cosa de la cual se trata de transferir la propiedad este presente, a menos que fuera un inmueble, en cuyo caso esta condición no era exigida. “El adquirente, entonces, coge con la mano la cosa objeto de la *mancipación* y declara ser su propietario según el Derecho civil, por haberla comprado con ayuda del cobre

<sup>4</sup> *Ibid.* Pág. 200.

<sup>5</sup> *Ibid.* Pág. 262.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

y de la balanza. Finalmente golpeaba en la balanza con una pieza pequeña de cobre, que entrega al enajenante, para simular el precio, consumándose de esta manera la transferencia de la propiedad. La Ley de las XII tablas confirma expresamente las cláusulas formuladas en la declaración o nuncupatio del adquirente. En caso necesario, esta traslación puede ser probada por los testigos que asistieron al acto."<sup>6</sup>

Las anteriores formalidades encuentran su explicación en el derecho primitivo, probablemente los cinco testigos representaban las cinco clases del pueblo quien estaba llamado a consagrar la adquisición. La presencia del portabalanza, proviene de que en el origen el metal que servía de precio en las ventas se apreciaba por su peso. Esta operación era indispensable en una venta verdadera, debía reproducirse fictamente en una venta imaginaria. El nombre de este acto venía del hecho de que el adquirente cogía con la mano el objeto de la mancipación.

El objeto de la mancipación era el traspaso inmediato de la propiedad, cuyo efecto no podía suspenderse por ningún término ni condición, ya que las palabras que pronunciaba el adquirente aseguraban un derecho actual y verdadero; no daba la posesión, sólo cuando la cosa era entregada al adquirente. Si el enajenante no hacía la tradición en el momento de la mancipación, el adquirente le podía forzar ejercitando la acción rei vindicatio.

---

<sup>6</sup> Id.

## DE LA IN JURE CESSIO.

Esta forma de adquirir es anterior a las XII tablas, exige la presencia del magistrado.

"El cedente y el adquirente comparecían in jure, es decir, delante del tribunal del pretor en Roma, y del presidente en las provincias. La cosa debe estar presente. Siendo un inmueble, era menester transportarle a éstos lugares; pero es probable que en la época clásica no fuese exigida esta condición, contentándose con llevar un fragmento que representase el inmueble (Gayo, IV, § 17). El adquirente poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el Derecho civil, y el magistrado pregunta después al cedente si opone alguna pretensión contraria, el magistrado la sanciona, addicit, y declara propietario al adquirente."<sup>7</sup>

Nos dice el autor Eugene Petit que la in jure cessio es la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio en que las partes están de acuerdo, y todo se termina por la adhesión del demandado a la pretensión del demandante. Gayo lo llama una legis actio, la cual no podía ser usada por las personas en potestad.

---

<sup>7</sup> Ibid. Pág. 264.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El efecto de la in jure cessio, era transferir inmediatamente al adquirente la propiedad de la cosa; la posesión sólo la tiene el adquirente una vez que exista la tradición; se usaba para la constitución de derechos reales como usufructo, uso y servidumbres prediales urbanas, y perdió su utilidad principal cuando se permitió que estos derechos se podían establecer por cuasi tradición.

### LA FORMA EN EL CONTRATO ROMANO.

El Doctor Guillermo Floris Margadant S., nos dice que la forma en el contrato tenía gran utilidad en la vida jurídica, ya que proporciona medios probatorios seguros, reduce la variada vida económica a combinaciones de "tipos" netos de negocios, evita que se tomen decisiones bajo impulsos momentáneos y favorece la claridad y la seguridad. "La forma es a los negocios jurídicos lo que el cuño a las monedas (Jhering)."<sup>8</sup>

"...la debida forma en los negocios jurídicos crea la presunción de que éstos son válidos y señala inmediatamente que clase de negocio es..."<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Floris Margadant, Guillermo S. El Derecho Privado Romano. México. Editorial Esfinge, S.A. DE C.V. 18a. Edición. 1992. Pág. 349.

<sup>9</sup> Id.

En el mundo preclásico existía un formalismo rígido, que no distinguía entre vicios ligeros y graves, lo cual no beneficiaba mucho a los actos jurídicos, puesto que con un ligero defecto en la forma quedaba frustrada la voluntad de las partes.

En la época preclásica, era más importante la forma, que el consentimiento y la causa como elementos del contrato, a tal grado que los actos jurídicos más importantes se convirtieron en pequeñas obras de teatro por la serie de ritos que se tenían que realizar al celebrar el contrato.

"Desde sus orígenes, la teoría del contrato tendió paulatinamente a un subjetivismo abandonando este subjetivismo externo. Así el elemento de la forma cedió, poco a poco, su lugar a los elementos subjetivos (consentimiento, causa)." <sup>10</sup>

En el siglo pasado llegó el apogeo de la libertad formal, en materia contractual.

En la época clásica, el contrato real requería para su perfeccionamiento la entrega física de una cosa; el contrato consensual se perfeccionaba por el mero consentimiento de las partes. "Para la manifestación de tal consentimiento, el derecho Romano no requería ninguna forma especial; podía hacerse verbalmente, por escrito, por signos, e inclusive, tácitamente." <sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Ibid. Pág. 350.

<sup>11</sup> Ibid. Pág. 351.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

De lo anterior se desprende que el contrato consensual de nuestro derecho actual tiene similitud al contrato en Roma, en el sentido de que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, tal como lo dispone el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal.

Como se puede observar, en una época la forma llegó a ser el más importante de los elementos del contrato, pero posteriormente fue restringida a ciertos contratos.

#### CONSECUENCIAS DE LA AUSENCIA DE FORMA EN EL CONTRATO ROMANO.

Cuando la ley exige una determinada forma para que un contrato se celebre válidamente y por alguna razón la formalidad requerida se omite, la regla general es que el contrato no existía en virtud de la ausencia de requisito formal y por consiguiente no puede producir ningún efecto, además no es susceptible de confirmarse ni ratificarse atendiendo en este sentido la ley no sólo al interés de las partes, sino al interés social al establecer como esencial el requisito de forma.

En relación a la inobservancia de las formas establecidas para la celebración de los negocios jurídicos es necesario analizar los siguientes aspectos:

a) En virtud de las diferencias que existían entre los modos de adquirir derivados del derecho civil y los derivados del derecho de gentes, un contrato no se consideraba realizado cuando teniéndose que efectuar por algunos de los medios por el derecho civil, se utilizaban formas distintas a las que este prevenía. Esta situación desapareció al unificarse el derecho civil con el derecho de gentes. Un ejemplo de esto es la venta de una cosa mancipi que se efectuara por mera tradición, conforme al derecho civil no se considera realizada dicha venta.

b) Se presentaba una situación en virtud de la cual el acuerdo de voluntades manifestado por las partes con la intención de producir un efecto jurídico nunca adquiriría la forma prevista para el tipo de negocio que fuere y simplemente se quedaba en la etapa en que la oferta había sido aceptada, o sea, en el acuerdo de voluntades, esta situación para los contratos consensuales no tenía ninguna trascendencia ya que éstos se perfeccionaban con el simple acuerdo de voluntades, sin embargo para aquél tipo de contratos en los que cubrir una formalidad es indispensable, ese acuerdo de voluntades se consideraba como un simple pacto y la regla general era que éste no producía consecuencias exigibles, situación que fue cambiando con el tiempo hasta alcanzar un gran número de estos pactos eficacia jurídica.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## LA COMPRAVENTA EN ROMA.

La compraventa llamada (emptio-venditio) era un contrato consensual, que no requería de formalidades para su celebración, se perfeccionaba por el mero consentimiento de las partes.

**CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA.**- "Se podría definir como el contrato por el cual una persona, vendedor, se obliga a transferir a otra comprador, el poder que tiene sobre determinado objeto, contra el pago de cierta cantidad de dinero" <sup>12</sup>

Cabe mencionar que antes de ser consensual, éste contrato se servía del rito de la mancipatio, pero no se permitía la venta a crédito. "Por el contrato literis (a re, in personam) podía formalizarse eventualmente una venta a crédito." <sup>13</sup>

Para compraventa de cosas, menos importantes (res nec mancipi) únicamente era necesario la entrega a cambio de dinero, o la entrega del objeto y el pacto para que el comprador pagara el precio en una fecha posterior.

El Profesor Eugene Petit nos dice que: "Hay compraventa, en la época clásica, cuando dos personas convienen que una debe procurar a la otra la libre

---

<sup>12</sup> Ibid. Págs. 401, 402.

<sup>13</sup> Ibid. Pág. 402.

posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada, mediante el pago de un precio fijado en dinero. El que debe la cosa es el vendedor; ha hecho una venditio. Tiene contra el comprador para forzarle a pagar el precio, la acción venditi o ex venditi. El que debe el precio es el comprador; por su parte la operación se llama emptio. Tiene contra el vendedor, para obligarle a ejecutarlo la acción empti o ex emptio." <sup>14</sup>

### CARACTERISTICAS DE LA COMPRAVENTA.

El Doctor Margadant en su obra "El Derecho Privado Romano", nos proporciona las características de la compraventa romana en la forma siguiente:

1.- No era un contrato translativo de dominio; el vendedor sólo se obligaba a transmitir, y la transmisión misma tenía que tomar después de la celebración del contrato, la forma de una macipatio, in iure cessio o traditio. En vez de ser un contrato translativo de dominio, la compraventa romana dio lugar a una obligación de entregar.

2.- El vendedor sólo estaba obligado a trasladar la posesión y no necesariamente la propiedad del objeto del contrato. El Derecho Romano posibilita lo anterior la venta de cosas ajenas, remediando los inconvenientes de este hecho con el desarrollo de la figura de la evicción y del saneamiento.

<sup>14</sup> Petii, Eugene. Op. Cit. Pág. 389.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

3.- El precio debía pagarse en dinero y tener los siguientes requisitos:

- a) Consistir en dinero.
- b) Ser fijo, es decir determinado o determinable. Podía ser fijado por un tercero, pero Justiniano impuso que si el tercero se negaba a fijar el precio, el contrato no llegaba a tener vida jurídica.
- c) Ser verdadero no simulado.
- d) Ser justo.

#### OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR.

##### COMPRADOR:

- a) Pagar el precio y en caso de que la cosa le hubiese sido entregada pagar intereses moratorios.
- b) Recibir la cosa.

##### VENDEDOR:

- a) Guardar la cosa hasta la entrega.
- b) Transmitir al comprador el objeto vendido en el lugar en donde se celebraba el contrato. Entregar los Frutos vendidos.
- c) Responder de la evicción y vicios ocultos del objeto.

## 1.2. DERECHO ESPAÑOL.

El derecho español no menciona a la forma como un elemento de validez de los contratos, sino es hasta con el proyecto de García Goyena que se enuncia a la forma como un elemento nuevo, ya que el consensualismo absoluto que venía operando no otorgaba seguridad en los contratos y es por esto que evoluciona tal situación retornando al formalismo, sin entender éste en ningún momento al estilo romano como fórmula, simbolismo o ritual indispensable para que el acto produjere sus efectos, sino, por el contrario para que la voluntad de las partes conste de una manera auténtica, evitando problemas de interpretación y determinando el alcance jurídico de lo expresamente pactado.

La compraventa en el derecho español es un contrato consensual, ya que se va a perfeccionar por el simple acuerdo en la manifestación de voluntades, independientemente de que se exija alguna formalidad para proveer a esas voluntades de orden y seguridad.

El derecho español, exige un acto material para que se de la transmisión de propiedad, ya que el simple consentimiento en el contrato de compraventa no transmite al propiedad, sino que es menester que exista la tradición o entrega material de la cosa, en este sentido el autor Manresa establece que: "La compraventa en nuestro derecho ni siquiera puede decirse que produzca la obligación de transmitir el dominio sino únicamente la posesión de la cosa. En efecto

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

el vendedor se obliga, como dice el artículo 1,445, a entregar la cosa, y se entiende entregada, según el 1,462, cuando se pone en poder y posesión del comprador. El sistema procede del derecho romano." <sup>15</sup>

En conclusión la compraventa en el derecho español es un contrato consensual, sin embargo en si misma no transmite la propiedad por lo que va a requerir de la tradición de la cosa para que produzca todos sus efectos.

"Proyecto de García Goyena.- Es en el proyecto citado en donde se menciona, al enunciar los requisitos de validez en el contrato a la forma como un elemento nuevo. Se explica en este proyecto que el consensualismo puro del Ordenamiento de Alcalá y de la Novísima Recopilación no era una garantía eficaz ni una seguridad en los contratos; que principalmente la forma en el derecho moderno ya no es un simple símbolo, como aconteció en el Derecho romano; que la forma es indispensable para la seguridad de los contratantes, para que conste de una manera auténtica la voluntad, porque existen problemas de interpretación respecto a las obligaciones de las partes y al alcance jurídico de los términos en que cada parte quiso obligarse." <sup>16</sup>

<sup>15</sup> Manresa y Navarro. Concordancias, Motivos Y Comentarios Del Código Civil Español. Madrid, Tomo X. Editorial Reus, 1929. Pág. 23.

<sup>16</sup> Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. México. Tomo Quinto. Obligaciones. Volumen I. Quinta Edición. Editorial Porrúa. 1985. Pág. 354.

"En el antiguo derecho español se regula en el Ordenamiento de Alcalá que pasa a la Novísima recopilación, el consensualismo puro en los contratos, en virtud de que se dice que los contratos obligan, independientemente de la forma o solemnidad que se hubiere empleado; que de cualquier manera que aparezca que uno se quiso obligar, resultará obligado sin que sea necesaria una estipulación, que quiere decir promesa con cierta solemnidad. Expresamente en el Ordenamiento de Alcalá se suprime la estipulación del Derecho romano y se reconoce lo que después, en el Derecho moderno se enuncia diciendo que el consentimiento en los contratos consensuales se perfecciona por la simple manifestación de voluntades, sin requerir formalidad alguna para su expresión." <sup>17</sup>

### 1.3. DERECHO FRANCES.

El autor Rafael Rojina Villegas citando al jurista Bonnacase, nos dice que: "El mencionado jurista francés estima que no ha habido un renacimiento del formalismo, sino más bien una supervivencia de él; pero le da al citado término una acepción más amplia, pues considera que no sólo debe comprender los actos jurídicos solemnes del derecho francés, sino también aquellos que se sujetan a determinadas formalidades y los que requieren una manifestación de voluntad expresa. No acepta

<sup>17</sup> Id.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

que el formalismo se confunda con el simple requisito probatorio exigido por el Código Civil."<sup>18</sup>

"Bonnecase distingue tres conceptos respecto al acto jurídico: El concepto psicológico, el formalista y el mixto." <sup>19</sup> En cuanto al concepto psicológico nos menciona que considera al acto jurídico como una declaración unilateral de voluntad que tiene el objeto producir consecuencia de derecho, por lo que la voluntad de las partes debe ser que se produzcan consecuencias jurídicas, independientemente de la forma que revista. El concepto formalista comprende que el acto jurídico tiene validez únicamente en cuanto la voluntad se manifieste en la forma exigida por la ley; por lo que por sí solo es inoperante. En cuanto al concepto mixto, considera un doble aspecto, es decir entre las partes lo esencial es la declaración unilateral de voluntad, independientemente de la forma que se de al expresar esa voluntad; sin embargo respecto a terceros no tiene validez la modificación que se hiciere através de contradocumentos, que sólo surtirán efectos entre los interesados, del conformidad con el Código Civil francés que dispone que: "Los contradocumentos sólo producen efectos entre las partes contratantes: No tienen efecto contra terceros."

"Considera Bonnecase que de acuerdo con las reglas del Código de Napoleón, puede hablarse de una manifestación atenuada del formalismo en la actualidad, pues en dicho Ordenamiento no se exige sino en forma excepcional la

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, Pág. 346, 347.

<sup>19</sup> *Ibid.*, Pág. 347.

solemnidad para que el acto jurídico tenga existencia y validez, bastando en la mayoría de los casos que la voluntad sea expresa. De esta suerte el consentimiento expreso en oposición al consentimiento tácito viene a desempeñar una papel equivalente al de la forma, entendiendo este término en su sentido limitado y estricto. Sin embargo, debe precisarse que sentido tiene en la doctrina francesa la distinción que ya nosotros hemos expresado respecto a las dos formas del consentimiento. Aclara Bonnacase que el pensamiento del legislador francés no es claro en relación con este problema, y lo propio ocurre con la jurisprudencia, pues no siempre se emplea el término 'voluntad expresa' en oposición a 'voluntad tácita'.<sup>20</sup>

Ihering considera que la forma reporta inconvenientes más ostensibles que beneficios; las dos desventajas las resume en dos manifestaciones: peligro en cuanto a la suerte que corran los actos jurídicos, e incomodidad en la celebración de los mismos; el peligro existe porque entre más numerosas son las formalidades que requiere el acto, hay más posibilidad de incurrir en un vicio de forma que origine la nulidad del acto. La incomodidad se da en virtud de que en la mayoría de los casos no hay posibilidad de hacer constar por escrito los compromisos ni revestir las formalidades exigidas por la ley para los convenios.

Los beneficios que Ihering considera como beneficios del formalismo son, la garantía de seguridad jurídica para los terceros y las partes mismas. Además de lo

---

<sup>20</sup> *Ibid.* Págs. 347 y 348.



anterior los tribunales no tienen dificultades para distinguir los actos válidos de los nulos; de la misma manera manifiesta Ihering que otra ventaja es la que señalaba Savigny al decir que los pactos no se celebren precipitadamente, sino con prudencia, reflexionando con madurez todas sus consecuencias. Otra ventaja es que los compromisos no quedan a la memoria ni a las múltiples interpretaciones que se les pudieran dar, puesto que se hacen ostensibles a través de la escritura y la publicidad.

"En el balance que formula Ihering respecto a las ventajas y desventajas del formalismo, concluye reconociendo la necesidad de que en el derecho en general se mantenga la observancia de determinadas formalidades para la validez de los actos jurídicos." <sup>21</sup>

"En el Código de Napoleón no se enuncia, al hablar de los elementos de validez de los contratos, a la forma como un requisito para que el contrato surta efectos legales; simplemente el artículo 1108 de éste Código Civil dice así: "Cuatro condiciones son esenciales para la validez de un convenio: el consentimiento de la parte que se obliga; su capacidad de contratar; un objeto cierto que forma la materia de la obligación; una causa lícita en la obligación." <sup>22</sup>

No obstante que el Código de Napoleón no requiere en forma general como elemento de validez en los contratos el de la forma, en la reglamentación particular

---

<sup>21</sup> Ibid. Pág. 351.

<sup>22</sup> Ibid. Pág. 353.

de determinados contratos principalmente en los translativos de dominio exige la forma escrita; y en especial en el contrato de donación se exige esta forma no sólo como elemento de validez sino como solemnidad, de tal modo que el contrato será inexistente si la donación no se otorga por escrito en términos del Código Civil francés.

En Código de Napoleón, los contratos que requieren de solemnidad son los siguientes: "El contrato de matrimonio que reglamenta los intereses patrimoniales de los esposos (art. 1394); 2º La donación (art.931); 3º La constitución de la hipoteca (art.2127); 4º La subrogación de la hipoteca legal de la mujer casada (L. 23 de marzo de 1855, art 9); 5º La subrogación en los derechos del acreedor cuando es consentida por el deudor (art. 1250-2º)." <sup>23</sup>

Nos dice Marty al examinar la libertad contractual desde el punto de vista de la forma, que el Código Civil francés recogió los resultados de esta nueva evolución y admitió que, en principio, el simple consentimiento basta para crear obligaciones.

"...Se llegó a admitir que el simple consentimiento basta para transmitir la propiedad, cuando menos en las relaciones de las partes entre si. Así se produce lo que se ha llamado espiritualización del derecho. El derecho de aleja del formalismo para reconocer la fuerza creadora del simple consentimiento." <sup>24</sup>

<sup>23</sup> Ibid. Pág. 354.

<sup>24</sup> G. Marty, Derecho Civil, Teoría General De Las Obligaciones. Puebla, México. Volumen I. Editorial José María Cajica Jr. 1952. Pág. 26.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

No obstante lo anterior, Marty menciona que el formalismo ha subsistido siempre en algunos contratos solemnes con el fin de proteger a los contratantes; y en caso de litigio, se debe probar la existencia de las obligaciones creadas con el consentimiento de las partes, por lo que en el terreno de la prueba se mantiene cierto formalismo.

"...El deseo de certidumbre y de seguridad, al mismo tiempo que el de rapidez, han provocado, en nuestros días, cierto renacimiento del formalismo, que se advierte, particularmente, al estudiar el derecho mercantil." <sup>25</sup>

#### CODIGO DE 1870.

Fue aprobado por decreto del congreso el 8 de diciembre de 1870 entrando en vigor de acuerdo con el mismo decreto el 1º de marzo de 1871, sus fuentes primordiales fueron el Código Civil francés, el portugués y el proyecto de García Goyena. El presente Código expedido para el Distrito Federal y el Territorio de Baja California influyó en los demás Estados de la República.

---

<sup>25</sup> Ibid., Pág. 27.

En cuanto a la forma que debían observar los contratos, se inclinó por un consensualismo, establecido en su artículo 1932: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que son conforme a la buena fé, al uso o a la ley."

Confirmando el precepto que antecede no incluye como requisito de validez una forma determinada y en esta sentido su artículo 1395 disponía: "Para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones: 1ª. Capacidad de los contrayentes; 2ª. Mutuo consentimiento; 3ª Objeto lícito."

No obstante lo anterior el legislador de 1870 después de inclinarse por un consensualismo reglamenta una serie de formas en lo particular que debían observarse en determinados contratos, proporcionando con esto una mayor seguridad jurídica a las partes.

Así es como éste Código al parecer consensualista al establecer como anteriormente se dijo que los actos se perfeccionan y obligan por el mero consentimiento, no lo es, ya que no obstante la omisión como requisito de validez de la forma, le impuso a casi todos los contratos que regulaba una forma determinada "incluyendo entre ellos la compraventa de inmuebles"<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Rojas Villegas, Rafael. Op. Cit. Pág. 406.



## CODIGO DE 1884

Sustituyó al código de 1870 modificándolo en cuestiones secundarias, sin embargo en relación con el presente tema introduce el formalismo, argumentando los legisladores: "El principio de seguridad jurídica, que pusiera fin a los constantes litigios que se originaban por la falta de fijación de los términos pactados cuando éstos se dejaban sólo a la palabra; olvidados de buena o mala intención que multiplican los litigios."<sup>27</sup>

El Código Civil de 1884 dispone en su artículo 1276: "Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también de todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fé, al uso o a la ley".

Es importante destacar la primera parte del artículo que antecede que habla de "Contratos legalmente celebrados..." y confrontarlo con la primera parte del artículo 1392 del Código Civil de 1870 que dice: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento..." es aquí donde opera el cambio de un definido consensualismo observado en el código de 1870 a un formalismo requerido en el código de 1884, ya que el artículo 1276 del citado código se complementa con el 1279 que establece como elemento de validez del contrato la forma, dicho artículo a

---

<sup>27</sup> Gutierrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. México. 5ª edición. Editorial Cajica, S.A. 1978. Pág. 250.

la letra dice: "Para que el contrato sea valido debe reunir las siguientes condiciones:

I.- Capacidad de los contratantes; II.- Mutuo consentimiento; III.- Que el objeto materia del contrato sea lícito; IV.- Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley."

Esta última fracción del artículo 1279 es la que lleva al código de 1884 a un criterio formalista, criterio que se ratificó con el texto del artículo 1323 del propio ordenamiento, de acuerdo con el cual:

"Ningún contrato necesita para su validez más formalidades externas que las expresamente prevenidas por la ley".

Por lo que se refiere al contrato de compraventa el código civil de 1884 lo definió en su artículo 2811 de la siguiente manera: "Es el contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero".

Es importante destacar la similitud de la definición anotada con el concepto de compraventa que daban los romanos, ya que al parecer el código de 1884 no obliga a transferir la propiedad de la cosa, como sucedía en el derecho romano, sin embargo esta situación confusa en cierto grado es aclarada posteriormente por el mismo Código.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por otra parte se establece el uso de formas obligatorias para la venta de inmuebles fijando un límite máximo de quinientos pesos a fin de que el contrato se otorgara en escrito privado firmado por las partes en presencia de dos testigos, si el valor del inmueble excedía de esa cantidad la venta se debería efectuar mediante escritura pública, en tratándose de bienes muebles el código exenta de toda formalidad la compraventa que recayera sobre los mismos.

### LEGISLACION VIGENTE.

Nos referimos específicamente al código civil de 1928, ordenamiento del cual en este punto hablaremos someramente, ya que se ahondará en él al desarrollar los capítulos siguientes.

El treinta de agosto de 1928 se expidió un nuevo Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, sustituyendo al anterior Código de 1884. El código civil en cuestión entró en vigor el primero de octubre de 1932.

En términos generales el Código Civil vigente parece orientarse a un completo consensualismo como se ve en la primera parte de los artículos 1832 y 1796, sin embargo ambos artículos posteriormente limitan ese consensualismo adoptando por el principio de la "seguridad jurídica" estableciendo en ambos casos el requisito formal siempre que así lo establezca la ley.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El artículo 1832 del Código Civil vigente dispone: "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."

Por su parte el artículo 1796 del ordenamiento en cita establece que: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley."

Independientemente de lo anterior el legislador de 1928 en el artículo 1795 interpretado a contrario sensu establece los requisitos de validez de los contratos, contemplando en su fracción IV el requisito formal.

En relación con la compraventa con posterioridad se analizará el requisito formal sin embargo es conveniente adelantar que en relación a la forma del contrato de compraventa se establece una distinción entre bienes muebles e inmuebles, dejando la ley exenta de toda formalidad a la compraventa que recae sobre muebles y exigiendo determinadas formalidades para la compraventa sobre bienes inmuebles.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Atendiendo a todo lo anterior, nos podemos dar cuenta de la evolución que ha tenido la forma tanto en los actos jurídicos y en el contrato de compraventa en particular, prevaleciendo el respeto a la libertad contractual, pero siempre teniendo en consideración la necesidad de respetar la forma para determinados actos jurídicos, a efecto de asegurar jurídicamente a los contratantes.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## 2.- ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.

### 2.1. ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS.

2.1.1. Concepto de Contrato.

2.1.2. Elementos de los contratos

2.1.2.1 Consentimiento.

2.1.2.2. Objeto.

2.1.3. Requisitos de validez.

2.1.3.1. Capacidad.

2.1.3.2. Ausencia de vicios de la voluntad.

2.1.3.3. Objeto, motivo o fin lícito.

2.1.3.4. Forma.

### 2.2. LA COMPRAVENTA

2.2.1. Concepto.

2.2.2. Características.

2.2.3. Elementos de existencia.

2.2.4. Requisitos de validez.

2.2.5. Obligaciones de los contratantes.

2.2.5.1. Comprador.

2.2.5.2. Vendedor.

2.2.6. Terminación.

## 2. ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.

### 2.1. ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS.

Antes de pasar al estudio del contrato de compraventa y su forma específica en el caso de la compraventa de inmuebles, es necesario el estudio del contrato de manera general, por lo que en el presente capítulo expondremos diversas definiciones de autores distintos sobre el contrato, su clasificación, características, sus elementos y requisitos.

Para su desarrollo en la sociedad el hombre requiere intercambio de bienes y servicios y este intercambio se lleva a cabo entre otros medios a través de los contratos.

En un principio las relaciones económicas se regulaban de manera espontánea, perfeccionándose poco a poco hasta llegar a las codificaciones modernas que permiten evitar abusos e irresponsabilidad.

"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 de las transacciones de suerte que constituya el minimum ético deseable." <sup>28</sup>

### 2.1.1. CONCEPTO DE CONTRATO.

El contrato es una fuente creadora de obligaciones, es la más importante de todas, según nos expone el maestro Ernesto Gutiérrez y González en su obra "Derecho de las Obligaciones."

El contrato es una de las fuentes de las obligaciones, Saleilles menciona que es la fuente ordinaria o normal de las obligaciones. En las obligaciones contractuales "...las partes crean y modelan ellas mismas su ley, pues dan al lazo obligatorio que las va a unir el carácter que ellas quieren, determinan el objeto, la duración y las modalidades del mismo, deciden la combinación de obligaciones con varios acreedores o con varios deudores, regulan el modo de ejecución y las consecuencias del incumplimiento"<sup>29</sup>

Ramón Sánchez Medal nos dice respecto a la "libertad del contrato" es un principio admitido por nuestro Código Civil. El dogma de la autonomía de la voluntad surgió del individualismo y liberalismo del siglo pasado. "La autonomía de la

<sup>28</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles. México, Segunda Edición. Editorial Porrúa. 1994. Pág. 3.

<sup>29</sup> Sánchez Medal, Ramón. De los contratos Civiles. México, Décimo Séptima Edición. Editorial Porrúa. 1999. Pág. 4.

voluntad se reducía fundamentalmente a sostener, primero, que salvo muy raras excepciones todas las obligaciones contractuales, nacían de la soberana voluntad de las dos partes libres iguales y, segundo, que eran justas todas esas obligaciones creadas por la voluntad." <sup>30</sup>

Los abusos de los patrones a sus trabajadores, la desigualdad económica; la aparición de los contratos de adhesión que prescinde de toda discusión precontractual entre las partes, demostraron como la teórica igualdad jurídica no siempre es suficiente para asegurar la libertad y justicia del contrato y debilitaron el principio de la autonomía de la voluntad. Las necesidades sociales obligaron al Estado a intervenir en la formación y ejecución de diversos contratos aunque no se ha llegado al extremo de hacer desaparecer la libertad contractual, sino sólo a constituir limitaciones sobre dicha libertad, por lo que se creó el denominado "dirigismo contractual" <sup>31</sup>

Leopoldo Aguilar Carbajal nos da el siguiente concepto de contrato: "Es un acto de voluntad de cada uno de los contratantes, cuya conjunción forma el consentimiento, para la obtención de efectos de derecho, consistentes, según nuestro Código Civil, en la creación o en la transmisión de derechos y obligaciones,

---

<sup>30</sup> Ibid. Pág. 5.

<sup>31</sup> Ibid. Pág. 6.



quedando reservado el término convenio para la producción de otros efectos jurídicos como son la modificación o la extinción de ellos." <sup>32</sup>

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, dispone en su artículo 1792 que:

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

El artículo 1793 del mismo ordenamiento legal dispone:

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

"De donde resulta que el contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones."<sup>33</sup>

El citado autor Leopoldo Aguilar Carbajal nos dice que en el estudio de las obligaciones se afirma que el contrato es una fuente muy importante, "porque se estructura por los mismos contratantes mediante un acuerdo de voluntades de ambos y que a esta convergencia se le llama consentimiento. Los efectos que

<sup>32</sup> Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. México. Segunda Edición. Editorial Porrúa. 1997. Pág. 4.

<sup>33</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones. México. 10a. Edición. Editorial Porrúa. 1995. Pág. 213.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

produce el contrato generalmente están previstos de antemano y son queridos por las partes, aún cuando algunos se produzcan independientemente de la voluntad, directamente de las disposiciones legales."<sup>34</sup>

El contrato según Ramón Sánchez Medal de acuerdo con la definición que nos brinda el Código Civil no puede dar nacimientos a obligaciones y a sus correlativos derechos de crédito, sino también puede crear o transmitir derechos reales, como acontece en el contrato de hipoteca y en el de compraventa. "Por ello, se indica que el contrato puede tener efectos obligatorios y efectos reales."<sup>35</sup>

"Savigny define al contrato como el acuerdo de muchas personas sobre una manifestación común de voluntad, destinada a regir sus relaciones jurídicas."<sup>36</sup>

Es importante dentro del concepto de contrato, mencionar la clasificación de los contratos; así tenemos que, nuestro Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 1835 a 1838 inclusive dispone la clasificación de los contratos en unilaterales, bilaterales, oneroso, gratuito, oneroso conmutativo y oneroso aleatorio.

El contrato es unilateral cuando impone obligaciones para una sola de las partes sin que la otra asuma ninguna obligación, como en el contrato de donación, en el que el donante se encuentra obligado a la entrega de la cosa sin recibir

<sup>34</sup> Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. Pág. 6.

<sup>35</sup> Sánchez Medal, Ramón. Op. Cit. Pág. 5.

<sup>36</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. Pág. 5

ninguna contraprestación del donatario. "No hay que 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 sólo se obliga una de las partes." <sup>37</sup>

El contrato es bilateral o sinalagmático cuando por virtud del contrato nacen obligaciones recíprocas para las partes que intervienen en él, como ejemplo tenemos el contrato de compraventa, en el que el comprador está obligado a entregar el precio y el vendedor se obliga a entregar el bien. "De acuerdo con la doctrina causalista, en los contratos bilaterales la obligación de uno de los contratantes tiene como causa la obligación de otro." <sup>38</sup>

El contrato oneroso según el artículo 1837 del Código Civil, "es aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos..." como ejemplo podemos poner el contrato de compraventa en el cual el comprador recibe el provecho de la cosa y tiene la obligación de entregar el precio, y el vendedor recibe el precio y tiene el deber de entregar la cosa.

El artículo señalado en el párrafo anterior, nos dice que el contrato gratuito es "...aquél en que el provecho es solamente para una de las partes." Como ejemplo tenemos el contrato de donación, en el que el donante tiene la obligación de

---

<sup>37</sup> *Ibid.* Pág. 42.

<sup>38</sup> *Ibid.* Pág. 43.

transferir el bien sin recibir ninguna prestación del donatario; y éste no tiene para con el donante ninguna obligación.

El contrato oneroso a su vez se subdivide en oneroso conmutativo y oneroso aleatorio; el contrato oneroso conmutativo es aquél en que las prestaciones que deben otorgarse los contratantes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal forma que éstos conocen inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa. Como ejemplo tenemos el contrato de compraventa.

El contrato oneroso es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible conocer la ganancia o pérdida que se va a obtener, sino hasta que el acontecimiento se realice. Como ejemplo podemos poner el contrato de esperanza.

Otra clasificación que se desprende del Código Civil en cuanto a los formalismos, los contratos se clasifican en solemnes, reales, formales y consensuales.

Solemne: "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. En realidad nuestro derecho positivo solo reconoce la solemnidad en el testamento y matrimonio."<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Ibid. Pág. 48.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Real: "...es el que crea para una de las partes la obligación de constituir a favor de la otra, un derecho real, y para constituir ese derecho real, se precisa que entregue a la otra parte, una cosa mueble, específica y determinada."<sup>40</sup>

Formal: "...es aquel donde la voluntad de las partes por exigencia de ley, debe externarse bajo cierta forma escrita que ella dispone. Si la forma no se cumple el acto existirá, pero no podrá surtir la plenitud de sus efectos jurídicos, en especial contra terceras personas."<sup>41</sup>

Consensual: "... es el que se perfecciona y para surtir sus efectos plenos de Derecho entre las partes y frente a terceros basta el solo acuerdo de las voluntades, sin necesidad de que éstas revistan forma alguna hablada o escrita específica, prevista por la ley."<sup>42</sup>

Contratos típicos y atípicos.- Los contratos típicos son aquellos que se encuentran regulados expresamente por el Código Civil, y los atípicos o innominados que no están regulados por la ley, y nacen de la voluntad de los contratantes, se regulan por la teoría general de los contratos, al respecto el artículo 1858 del Código Civil dispone: "Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este código se regirán por las reglas generales de los contratos;

---

<sup>40</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. Pág. 225.

<sup>41</sup> Ibid. Pág. 227.

<sup>42</sup> Id.

por las estipulaciones de las partes y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento."

Contratos instantáneos.- "Son aquellos que se crean y consuman en un solo momento, como la compraventa al contado."<sup>43</sup>

Contratos de tracto sucesivo.- "Las prestaciones se van cumpliendo de momento a momento, como en el contrato de arrendamiento."<sup>44</sup>

Contratos de ejecución de diferida.- "Las obligaciones se cumplen en una sola exhibición posterior a la celebración."<sup>45</sup>

Contratos de ejecución escalonada.- "Las prestaciones se repiten en intervalos periódicos, por ejemplo en el suministro."<sup>46</sup>

Contratos de adhesión.- En estos contratos "...el consentimiento, como acuerdo de voluntades, propiamente no existe."<sup>47</sup> La anterior consideración resulta en virtud de que en este tipo de contratos una de las partes impone las cláusulas y condiciones del contrato, y la otra únicamente las acepta y se adhiere a las mismas. Como ejemplo tenemos el suministro de luz, el transporte.

<sup>43</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op. Cit. Pág. 50

<sup>44</sup> Id.

<sup>45</sup> Id.

<sup>46</sup> Id.

<sup>47</sup> Aguilar Carbajal, Leopoldo. Op. Cit. Pág. Pág. 45.



Contrato principal: "es el que para su validez y cumplimiento le basta con su sola existencia, y no requiere de un acto adlatere que lo refuerce, pero de existir ese acto adlatere, no implica menoscabo en la fuerza propia del acto principal."<sup>48</sup>

Contrato accesorio: "es el que tiene vida y existe en la razón y medida que sirve para garantizar el cumplimiento de una deuda en un derecho de crédito convencional o indemnizatorio. Por ello su razón de ser y existir va en función y medida de la vida de esa obligación."<sup>49</sup>; como ejemplo de contrato accesorio tenemos la hipoteca.

Contrato intuitus personae: "Es el que se celebra precisamente en atención a las buenas o malas calidades o cualidades de una persona."<sup>50</sup>

Contrato indifferens personae: "es el que se celebra en atención a una conducta que desean realizar las partes, sin importar con quién se realicen."<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. Pág. 230.

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> Ibid. Pág. 234.

<sup>51</sup> Ibid. Pág. 235.

## 2.1.2. ELEMENTOS DE LOS CONTRATOS.

Una vez que se ha analizado el concepto de contrato es conveniente hacer referencia a aquellos elementos que deben concurrir a su celebración para que éste se pueda realizar y surta sus efectos plenamente. Algunas legislaciones como la francesa no hace la distinción entre elementos de existencia y requisitos de validez de los contratos, sino que enumeran ambos en forma genérica; circunstancia que también aconteció en nuestro Código Civil de 1870 y 1884; y es hasta nuestro Código Civil vigente cuando se hace una clasificación distinguiendo los elementos de existencia y los requisitos de validez.

El artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal, enumera los elementos necesarios para la existencia del contrato y dispone:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I Consentimiento;

II Objeto que pueda ser materia del contrato."

Los elementos de existencia son aquellos que tal y como su nombre nos lo indica, deben concurrir para la celebración de un contrato, a fin de que este exista; estos elementos como establece nuestro Código Civil: el consentimiento y el objeto.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Nos dice el maestro Bejarano: "El acto jurídico es la manifestación exterior de la voluntad tendiente a la producción de efectos de Derecho sancionados por la ley. Como todo ser real o conceptual, precisa para su formación de ciertos elementos esenciales sin los cuales no existe."<sup>52</sup> El citado autor nos dice que los elementos de existencia del acto jurídico son la voluntad, el objeto posible hacia el cual se dirige esa voluntad y ocasionalmente la solemnidad para exteriorizar esa voluntad.

### 2.1.2.1. CONSENTIMIENTO.

Por consentimiento en los contratos debe entenderse el acuerdo de dos o más voluntades, que se unen a efecto de crear o transferir derechos y obligaciones.

El consentimiento "Es el acuerdo de dos o más voluntades que tienden a crear, transferir, conservar, modificar o extinguir, efectos de derecho, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior."<sup>53</sup>

Del concepto antes señalado, se desprende que es indispensable que existan por lo menos dos manifestaciones de voluntad que sean coincidentes en algún punto de interés jurídico, siendo este último en materia de contratos la creación o transmisión de derechos y obligaciones.

---

<sup>52</sup> Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Cíviles. México. Tercera Edición. Editorial Harta. 1990. Pág. 49.

<sup>53</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. Pág. 245.

Es necesario que la voluntad que tienen las partes en celebrar el contrato, se exteriorice ya sea en forma expresa o tácita.

El consentimiento se compone de dos elementos:

A.- Propuesta, oferta o policitación; y

B.- Aceptación.

Cada uno de estos elementos por sí mismos producen efectos de Derecho aún cuando no lleguen a formar el consentimiento.

Propuesta, oferta o policitación, algunos autores consideran que policitación significa "múltiples ofertas o múltiples licitaciones", por lo que debe emplearse el término "licitación"; sin embargo el Maestro Ernesto Gutiérrez y González nos dice que él se inclina por el término "policitación" pues licitación significa ofrecer precio a una subasta y en cambio, "policitar", era en Roma una promesa unilateral hecha a un Municipio o a el Estado, se hablaba así de "pollicitatio".

Policitación.- "Es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

enuncia los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad.<sup>54</sup>

La oferta a una persona presente, debe ser aceptada en forma inmediata, lisa y llanamente, a menos que el oferente hubiere concedido algún plazo, si la aceptación no se hace además en forma lisa y llana quedará sin efectos la oferta, considerándose como nueva oferta la aceptación así emitida.

Para la oferta hecha a una persona ausente o no presente, existen varios sistemas que pretenden establecer cuando se perfecciona el consentimiento, o sea, cuando una oferta se considera aceptada, estos sistemas son:

- A) La declaración.
- B) La expedición.
- C) La recepción.
- D) La información.

Sistema de declaración.- Establece que el consentimiento se perfecciona en el momento en el que, el posible aceptante manifiesta por cualquier medio o de cualquier forma su aceptación.

---

<sup>54</sup> Ibid., Pág. 247.

**Sistema de expedición.-** En éste, el consentimiento se perfecciona cuando el destinatario de la oferta expide su aceptación y sale de su control.

**Sistema de recepción.-** El consentimiento se perfecciona en el momento en el que la aceptación llega y es recibida por el oferente.

**Sistema de información.-** El consentimiento se perfecciona desde que el oferente se entera o informa de la aceptación que hizo el destinatario de la misma.

Nuestro Código Civil en su artículo 1807 se apega a que el contrato se perfecciona desde que el proponente recibe la aceptación, es decir al sistema de recepción.

El consentimiento de las partes contratantes se puede manifestar de cualquier manera; sin embargo, es necesario que la voluntad revista una forma que permita conocer su existencia; ya que si hay dos voluntades internas que no se manifiestan al exterior, no implica que se otorgue el consentimiento; es decir la voluntades deben ser las partes deben hacerse saber su voluntad.

“Para estudiar la formación del contrato por el acuerdo de las voluntades, se acostumbra descomponer este acuerdo en dos actos sucesivos. Necesariamente una de las partes toma la iniciativa y es la primera en manifestar su voluntad; una persona propone a otra, contratar sobre bases determinadas; tal es la oferta o

policitación. La otra persona acepta la proposición que se le hace, consiente en ella; lo que constituye la aceptación; el contrato se ha concluido." <sup>55</sup>

La oferta es una expresión del pensamiento, debe hacerse en forma expresa, ya sea escrita o verbal. La aceptación igualmente puede manifestarse de forma escrita o verbal, pero también puede ser tácita, deducirse de ciertos hechos que indiquen la aceptación de su autor.

"La aceptación es necesariamente posterior a la oferta aunque sólo lo sea por algunos instantes; puede seguir a la oferta inmediatamente o hacerse esperar por algún tiempo. Cuando el intervalo es apreciable, el momento de la formación del contrato es aquél en el cual se produce la aceptación y no en el que se hace la oferta." <sup>56</sup>

"El consentimiento no es un simple hecho psicológico; pues si así fuese no podría engendrar ningún efecto jurídico. La voluntad de obligarse no adquiere valor jurídico más que a condición de ser conocida por la otra parte. Se ve, pues, que la expresión del consentimiento prácticamente tiene una gran importancia." <sup>57</sup>

<sup>55</sup> Planiol, Marcel y Ripert, Gerges. Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos. Contratos Especiales. Volumen V. México. Segunda Edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. 1991. Pág. 22

<sup>56</sup> Ibid. Pág. 24.

<sup>57</sup> Ripert, Georges y Bulanger, Jean. Tratado de Derecho Civil, Tomo IV. Las Obligaciones (1ª parte). Volumen I. Buenos Aires. Editorial La Ley. Pág. 98.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

De esta forma, el consentimiento en los contratos es la expresión de la voluntad de los contratantes, ésta debe ser expresa, sea cual sea la manera en que esta se manifieste, con la característica de que los contratantes deben hacerse saber recíprocamente su voluntad de contratar, en virtud de que aún cuando tengan la intención de contratar, si esa voluntad no es manifiesta, el consentimiento no se perfeccionará y por tanto el contrato no existirá en la vida jurídica; es decir que la falta de consentimiento en los contratos trae como consecuencia la inexistencia del contrato, es la nada jurídica.

Ahora bien, existe el caso en que la simple manifestación de la voluntad de contratar no sea suficiente, y sea necesario que dicho consentimiento se exprese en formas determinadas; esta hipótesis se da para los contratos solemnes, como el matrimonio.

#### 2.1.2.2. OBJETO.

Constituye el otro elemento de existencia de los contratos; una vez que se otorga el acuerdo de voluntades, ese acuerdo debe volcarse hacia una cosa, esto es el objeto en los contratos; sin el cual el contrato no nace a la vida jurídica.

Ripert establece en concordancia con otros autores como Rojina Villegas que: "un contrato no tiene objeto; tiene efectos y estos efectos consisten en la producción de obligaciones; son esas obligaciones las que tienen un objeto."<sup>58</sup>

Por su parte Rojina Villegas en el mismo sentido establece y aclara la situación, dice: "El objeto en el contrato no es la cosa o el hecho. Este es el objeto de la obligación, pero como el contrato crea la obligación y la obligación tiene como objeto la cosa o el hecho, la terminología jurídica por razones prácticas y de economía del lenguaje, ha confundido principalmente en los códigos, el objeto de la obligación con el objeto del contrato."<sup>59</sup>

Al respecto nuestro Código Civil también nos habla de objeto de los contratos en su artículo 1824 que dispone:

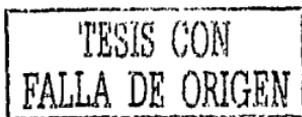
"Son objeto de los contratos:

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

El objeto del contrato reviste tal importancia, que si bien las partes han llegado a un acuerdo, manifestado su consentimiento o voluntad para celebrar un contrato, la razón por lo que lo han hecho va a recaer en forma inmediata sobre el objeto.

<sup>58</sup> Ibid. Pág. 162 y 163.

<sup>59</sup> Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Obligaciones. Tomo V. Volumen I. México. Antigua Librería Robredo. 1951. Pag. 325.



Al hablar de objeto del contrato, es necesario hacerlo en un doble aspecto, en que se distingue el objeto directo o inmediato y el objeto indirecto o mediato.

El objeto directo, se traduce en la conducta del deudor, la cual consiste en una prestación de dar, hacer o no hacer; y el objeto indirecto es la cosa o el hecho relativos a la conducta antes señalada.

Ahora bien, para que un objeto pueda ser materia de un contrato se requiere:

Que el objeto sobre el cual va a versar el contrato, sea posible tanto física como jurídicamente. La posibilidad física se refiere en tratándose de obligaciones de dar a que la cosa exista en la naturaleza, en este sentido habrá imposibilidad física para celebrar el contrato cuando no existe, ni hay posibilidad de que exista. Por otro lado, cuando se trata de obligaciones de hacer habrá imposibilidad física cuando por alguna ley de la naturaleza, la realización del hecho resulta imposible para cualquier persona, ya que si existe algún sujeto que pueda realizar la prestación no habrá imposibilidad física.

Al hablar de posibilidad de que exista la cosa, se desprende que no se requiere que sea necesariamente cosas que existan al momento de celebrar el contrato, en este sentido el código civil establece en su artículo 1826 que: "Las

cosas futuras pueden ser objeto de un contrato...", de esto se desprende que tanto las cosas presentes como las futuras pueden ser materia de un contrato, siempre y cuando las futuras tengan posibilidad real de existir. Aquí surge una excepción consagrada por el precepto indicado al establecer el que: "Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento."

Además de que el objeto debe ser posible físicamente, también se requiere que lo sea jurídicamente, esto es, respecto a obligaciones de dar, que la cosa se encuentre determinada o sea susceptible de determinarse y que se encuentre dentro del comercio.

La determinación de la cosa objeto del contrato puede ser en forma individual, en cuanto a su especie y en cuanto al género. Se determina una cosa en forma individual cuando se establecen las características propias del objeto, de tal manera que se distingue de cualquier otro bien, aun siendo de la misma especie. La determinación en especie consiste en fijar el género, cantidad y calidad de la cosa, en caso de que no se fijare la calidad de la cosa, se entenderá que es de mediana clase. La determinación en especie consiste en fijar el género, carece de relevancia para el derecho, ya que en realidad no existe una determinación precisa del objeto, por ejemplo, una persona se compromete a vender cereal a otra, no se establece ni que cantidad, ni que tipo de cereal por lo que el objeto va a quedar prácticamente indeterminado.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

Asimismo para que la cosa sea jurídicamente posible debe encontrarse dentro del comercio, la regla general en relación con esto, es que todas las cosas están dentro del comercio y por excepción quedan sustraídas algunas, como por ejemplo cabe citar el estado y la capacidad de las personas; las sucesiones futuras; los bienes de dominio público, que son inalienables.

Podemos decir que en términos generales están dentro del comercio todas aquellas cosas susceptibles de apropiación particular.

Por lo que se refiere a las obligaciones de hacer, la posibilidad jurídica se funda en que no exista alguna norma que impida de plano que la prestación tenga lugar y por lo tanto que se integre el contrato, en este caso se trata de una norma que constituye un obstáculo insalvable para que el contrato se realice, como ejemplo tenemos la venta de armas prohibidas.

Lo anterior no se debe confundir con la ilicitud en el objeto, situación en la que el acto jurídico si llega a realizarse, ya que la norma no impide que el contrato tenga nacimiento, como ejemplo de esto podemos mencionar nuevamente la venta de armas prohibidas cuyo objeto será lícito cuando no vaya en contra de normas de orden público, ni de las buenas costumbres.

"El hecho que constituye una obligación puede ser positivo o negativo. En el primer caso toma el nombre de prestación; en el segundo caso, el de abstención."<sup>60</sup>

De todo lo anterior podemos concluir que el objeto de un contrato debe ser cierto, posible y lícito, a efecto de que el contrato nazca a la vida jurídica y por tanto exista.

El objeto, "... es una conducta que debe observar el obligado, ya sea de dar, hacer o no hacer, y la segunda forma del objeto, es la cosa material que se debe dar."<sup>61</sup>

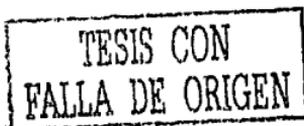
El objeto puede ser directo o indirecto. El objeto directo, es el crear derechos y obligaciones, esa obligación a su vez tiene un objeto, ese es el objeto indirecto del contrato, que puede ser dar, hacer o no hacer.

Ernesto Gutiérrez y González, haciendo una crítica del artículo 1824 del Código Civil, nos dice que si el objeto del contrato es crear o transmitir obligaciones, y el objeto de las obligaciones es dar, hacer o no hacer, entonces ese artículo debió decir que el objeto de los contratos es la conducta de dar la cosa, hacer un hecho o abstenerse de hacer un hecho; así, nos dice que el precepto citado debió establecer:

"Son objeto de los contratos:

<sup>60</sup> Ripert, Georges y Bulanger, Jean. Op. Cit. Pág. 163.

<sup>61</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. Pág. 272.



I.- La conducta de dar una cosa, el hecho que el obligado deba hacer, o la abstención que deba observar.

II.- En su caso, las cosa que el obligado debe dar."

Los requisitos que debe satisfacer la cosa objeto del contrato, de conformidad con el artículo 1825 del Código Civil son:

"la cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza. 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3o. Estar en el comercio."

De la misma manera, el hecho o la abstención que se deban prestar por el obligado deber ser posibles.

"Un hecho o abstención, son posibles, cuando van de acuerdo con las leyes de la naturaleza y las jurídicas de orden público; en sentido contrario, no podrá constituir el objeto de un contrato aquel hecho o abstención que va contra una ley de la naturaleza que necesariamente debe regirlo, bien contra una norma jurídica cuyo obstáculo es insuperable, bien finalmente, porque pugne simultáneamente con una ley natural y una jurídica."<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Ibid. Pág. 289.

### 2.1.3. REQUISITOS DE VALIDEZ.

#### 2.1.3.1. CAPACIDAD.

En forma genérica, la capacidad es la aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones y hacerlos valer, la capacidad es la regla general y la incapacidad es la excepción, por lo que, en principio todas las personas son capaces, exceptuando aquellas que así lo determine la ley, por lo que cualquier persona podrá contratar si no es declarada incapaz por la ley.

Cabe mencionar que la capacidad tiene dos acepciones básicas: Capacidad de goce y capacidad de ejercicio.

La capacidad de goce, la tienen todos los individuos y consiste en la aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones.

La capacidad de ejercicio, la tienen todas aquellas personas que llenan ciertos requisitos determinados por la ley, y consiste en la aptitud jurídica para ejercitar los derechos que se tengan para asumir obligaciones jurídicas.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Bonnecase nos dice que la capacidad es la aptitud de una persona para ser titular de cualquier derecho, de familia o patrimonial y para hacer valer por sí misma los derechos de que esté investida.

La capacidad concebida con este alcance general es, en suma, la expresión a la actividad jurídica íntegra de una persona para ser titular de cualquier derecho, de familia o patrimonial para hacer valer por sí misma los derechos de que esté investida. En realidad la noción de capacidad se descompone en dos nociones totalmente distintas, la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio.

"La capacidad de ejercicio se opone a la capacidad de goce y puede definirse como la aptitud de una persona para participar por sí misma en la vida jurídica, figurando efectivamente en una situación jurídica o en una relación de derechos para beneficiarse con las ventajas o soportar las cargas inherentes a dicha situación, siempre por sí misma."<sup>63</sup>

Bonnecase no considera que la capacidad de ejercicio se oponga a la capacidad de goce, sino que, por el contrario una complementa a la otra integrando, así una capacidad plena.

---

<sup>63</sup> Rojina Villegas. Rafael. Op. Cit. Pág. 444.

Si bien se ha dicho que todas las personas tienen capacidad de goce, es importante determinar en forma efectiva, a partir de que momento se disfruta de la misma, en relación con esto se mencionan dos teorías:

La primera teoría, establece que la capacidad de goce se disfruta desde el momento de nacer.

La segunda teoría establece que la capacidad de goce se disfruta desde el momento de la concepción, nuestro Código Civil no da un criterio determinado y tal parece que adopta una postura ecléctica al establecer en su artículo 22 que:

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

Ahora bien, la capacidad de ejercicio se puede adquirir por dos vías, en forma natural a la mayoría de edad y en forma anticipada por medio de la emancipación.

La emancipación puede tener lugar por dos sistemas, emancipación otorgada o emancipación adquirida.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La emancipación otorgada se da cuando quien ejerce la patria potestad, la concede mediante un procedimiento judicial en el que acredita que el menor está en pleno uso de sus facultades y en aptitud de ejercer derechos y asumir obligaciones; pero el artículo 435 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que la emancipación únicamente será para la administración de sus bienes, con las restricciones para enajenar, gravar o hipotecar bienes raíces.

La emancipación adquirida únicamente se presenta al momento en que un menor contrae matrimonio.

La capacidad de ejercicio puede perderse por varias causas, que, a su vez constituyen los impedimentos para adquirirla ocasionando una incapacidad general de ejercicio y se encuentran previstos por el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual dispone que:

“Tienen incapacidad natural y legal:

I.- Los menores de edad;

II.- 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 sí mismos o por algún medio que la supla.”

El anterior precepto tiene excepciones, dentro de las cuales se puede mencionar lo preceptuado por el artículo 1307 del Código Civil para el Distrito Federal que dice: "Es válido el testamento hecho por un demente en un intervalo de lucidez..."

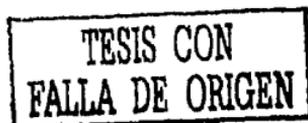
El problema de la incapacidad en los contratos trae consigo la figura de la representación, la cual va a dar solución al mismo, en este sentido Rafael Rojina Villegas afirma que: "Toda incapacidad de ejercicio origina la necesidad de una representación legal, porque si se admite la capacidad de goce, pero si se niega la de ejercicio y no se busca un medio legal para que se ejerciten los derechos que el titular no puede hacer valer directamente se negaría prácticamente también la capacidad de goce."<sup>64</sup>

La representación consiste en la celebración de un contrato o acto jurídico por una persona en nombre y a cargo de otra, por lo que los efectos del acto o contrato se reflejarán en el patrimonio y persona que no intervino y que recibe el nombre de representado, por otra parte quien ejecuta el acto por cuenta y nombre de éste es el representante.

Así entendida la representación es menester mencionar que el que es capaz puede ser representado por otro capaz, sin embargo, el que es incapaz debe ser representado por una persona capaz. Se presenta el problema de la representación

---

<sup>64</sup> Ibid., 449.



irreal, esto es, cuando una persona se ostenta como representante de otro sin serlo, en estos casos el contrato o el acto jurídico será nulo relativamente, ya que podrá ser ratificado por el interesado o su verdadero representante; en caso de que no se ratifique, el afectado podrá exigir el pago de daños y perjuicios a quien se ostenta como representante sin estar autorizado.

"La capacidad es la aptitud de una persona para celebrar un acto jurídico. Si esta aptitud hace falta, el acto jurídico será anulable aun cuando reúna todas las demás condiciones necesarias en cuanto al fondo y a la forma." <sup>65</sup>

Podemos concluir que la capacidad necesaria para celebrar un contrato, es la facultad que tiene una persona para poder ejercer su derechos y cumplir con sus obligaciones por sí mismo, esa capacidad la adquiere de forma natural, o por disposición de la ley.

#### 2.1.3.2. AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD.

Anteriormente expresamos que el acuerdo de voluntades, es decir el consentimiento que otorguen los contratantes es indispensable para que la celebración de un contrato sea válida; sin embargo es igualmente indispensable que las voluntades que concurren para la formación del consentimiento no estén viciadas, esto es, que al momento en que se manifiesten las voluntades no se haga

---

<sup>65</sup> Planiol, Marcel y Ripert Gerges. Op. Cit. Pág. 65.

en forma contraria a la ley; es decir que el consentimiento esté libre de cualquier vicio que pudiera invalidar el contrato.

El artículo 1812 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que:

"El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo."; en este sentido, el acuerdo de voluntades que así se haya manifestado traerá consigo la nulidad del contrato.

"La voluntad del autor o de las partes que celebran el acto debe estar exenta de defectos o vicios. La voluntad, elemento fundamental del acto jurídico, debe ser cierta y libre: debe ser el resultado de una determinación real y espontáneamente decidida." <sup>66</sup>

Se han establecido como vicios del consentimiento: El error; la violencia; el dolo y la mala fe; y algunos autores incluyen la lesión; es importante entrar al estudio de éstos, a efecto de que los contratos no sean nulos a causa de éstos vicios.

**ERROR.-** "En 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

<sup>66</sup> Bejarano Sánchez, Manuel. Op. Cit. Pág. 94.



produce tales efectos jurídicos; es decir, no todo error tiene trascendencia para el Derecho."<sup>67</sup>

Resulta justificado el hecho de que no todos los errores causen la invalidez del acto jurídico, en virtud de que si así fuera se crearía inseguridad para los contratantes, puesto que se podría pretextar haber sufrido cualquier equivocación para invalidar el acto; por lo que hay errores que no repercuten en el acto jurídico, y hay otro tipo de errores que causa la nulidad del acto jurídico.

#### CLASIFICACIÓN DEL ERROR POR SUS CONSECUENCIAS:

Por sus efectos: a) Error indiferente.

b) Error nulidad.

c) Error obstáculo.

Error Indiferente.- "No ejerce influencia alguna sobre el acto. Recae sobre circunstancias accidentales 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."<sup>68</sup>

El artículo 1814 del Código Civil nos habla de este tipo de error, dispone que el error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

---

<sup>67</sup> Ibid., Pág. 95.

<sup>68</sup> Id.

Este tipo de error carece de interés jurídico para la validez del contrato, versa sobre circunstancias incidentales que no tienen trascendencia para la vida del mismo, por lo que en presencia o no de éste error, el contrato se hubiere celebrado, ya que el motivo determinante para que las partes otorgaran su voluntad al celebrar el contrato es correcto.

Error Nulidad.- "Es el que vicia la voluntad. Produce la nulidad relativa del acto jurídico. En nuestro Derecho, el error que recae sobre el motivo determinante de la voluntad del agente."<sup>69</sup>

Este error no impide que el consentimiento se configure, sin embargo la parte que resulte afectada podrá solicitar la anulación del contrato, sea porque el contrato se celebró en atención a que la cosa reunía determinadas cualidades consideradas por las partes como requisitos para la celebración del contrato y en realidad no cubría esas características; o bien porque el motivo que determinó a contratar a las partes atendiera a las cualidades de determinada persona. El primer tipo de error es error sobre la sustancia, y el segundo es error sobre la persona. Este tipo de error origina la nulidad del contrato en términos del artículo 1813 del Código Civil para el Distrito Federal.

---

<sup>69</sup> Ibid., Pág. 96.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Error Obstáculo.- "Impide la reunión de las voluntades. Produce la inexistencia del contrato porque recae sobre un aspecto tan importante y trascendente para la volición, que impide la formación del acuerdo de voluntades de los contratantes y obstaculiza la integración del consentimiento. (de ahí su nombre).

Tal será el error sobre la cosa misma, objeto del contrato, llamada, en Roma, error in corpore."<sup>70</sup>

Este error es de tal magnitud que impide que el consentimiento se integre, ya que en realidad no existe en ningún momento acuerdo de voluntades entre las partes, ya sea porque cada una de las partes cree celebrar un contrato diverso (error in negotio), o bien porque existe un error respecto de la identidad del objeto que va a ser materia del contrato.

Error de Derecho.- Tiene lugar cuando se desconoce el alcance o interpretación de una norma jurídica originando la invalidez del contrato, siempre y cuando recaiga sobre el motivo que lo determina a contratar.

Error de Hecho.- La equivocación se basa en circunstancias fácticas de hecho.

---

<sup>70</sup> Id.

En nuestro derecho, el error que vicia la voluntad en un contrato, es aquél que recae sobre el motivo determinante de la voluntad; y que ese error haya trascendido exteriormente, que sea visible y comprobable; de esta forma si existe error en el hecho determinante que motivó a que cualquiera de los contratantes otorgara su voluntad para la celebración del acto, el contrato será anulable.

**DOLO.**- El artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que: "Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes..."

El error pudo haber sido provocado o mantenido de forma deliberada por maniobras o artificios realizados por uno de los contratantes a por una tercera persona, con anuencia del contratante.

Desde el Derecho Romano se han distinguido dos tipos de dolo, el primero conocido como dolo bueno, consisten básicamente en la exaltación de las características de algún producto sin que influya de forma determinante en la voluntad del que celebra el acto. Al respecto el artículo 1821 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que: "Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato, y que no importen engaño o amenaza alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo y la violencia."

El dolo malo, es propiamente lo que la ley establece como DOLO, consiste en las maquinaciones utilizadas para hacer caer en el error a una persona y obtener de esta forma su voluntad a efecto de que celebre un contrato; lo cual traerá como consecuencia la anulación del contrato; pero si ambas partes se condujeron con dolo, ninguna podrá alegar nulidad por dolo, de conformidad con el artículo 1817 del Código Sustantivo Civil para el Distrito Federal; asimismo, para que sea anulable el contrato por dolo, es preciso que el engaño haya sido causa determinante para la celebración del acto jurídico, de conformidad con el artículo 1816 del citado ordenamiento legal.

MALA FE.- "Por mala fe se conoce la actitud pasiva del contratante que, habiendo advertido el 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." <sup>71</sup>

El artículo 1815 establece en su última parte que se entiende por mala fe "la disimulación en el error de uno de los contratantes, una vez conocido."

De esta forma, si uno de los contratantes una vez que conoce el error en el contrato, mantiene a la otra parte en ese error, el contrato será anulable, sin embargo, para que se de la nulidad, ese error debe ser determinante en la voluntad

---

<sup>71</sup> Ibid. Pág. 99.

de manera que si se hubiese conocido por el co contratante no hubiese celebrado el contrato.

**VIOLENCIA.**- El artículo 1819 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que: "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o un aparte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

La violencia es la presión física o moral que ejerce una persona sobre otra para obligarla a otorgar su voluntad a efecto de que celebre un contrato, que en otras circunstancias no hubiese celebrado.

Tenemos pues que la violencia puede ser física o moral, pero en ambos casos, se va a producir temor, que es el elemento que va a viciar la voluntad, puesto que va a "suprimir la libertad de decisión, la cual debe presidir a todo acto volitivo."<sup>72</sup>

Por lo anterior, se puede concluir que es la voluntad arrancada por temor, lo que anula el contrato, dicho temor debe ser tal que sea la causa por la cual el contratante otorga su voluntad forzada para la celebración del acto.

---

<sup>72</sup> Ibid. Pág. 102.

De esta manera, para que un contrato sea válido, la voluntad otorgada por los contratantes debe ser libremente otorgada, sin que se encuentre viciada por error, dolo, mala fe, o violencia o temor; puesto que, de manera contraria, el contrato será nulo.

### 2.1.3.3. OBJETO, MOTIVO O FIN LICITO.

La licitud en el objeto, motivo o fin se refiere a que ninguno de ellos sea contrario a las leyes del orden público, ni a las buenas costumbres.

Al hablar de licitud en el objeto, se hace entendiendo a éste como prestación, es a lo que se obliga el deudor ya que como se analizó, el objeto tiene diversas acepciones. Por lo que entendido el objeto como prestación, el hecho o la abstención no deberán ser contrarios a las leyes de orden público, ni a las buenas costumbres.

En relación al motivo o fin determinante de la voluntad, es necesario saber lo que se debe entender por motivo o fin: Va a ser la razón subjetiva que induce a cada una de las partes a la celebración del contrato, en tal virtud puede variar de persona a persona, sin embargo el móvil que tienen las partes al celebrar el contrato no deberá ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres; es decir el por qué se celebra el contrato.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Por tanto, tanto el objeto del contrato como el fin de éste deben ser lícitos, o de lo contrario el contrato no tendrá validez y será nulo.

El artículo 1830 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que:

"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

Los particulares tienen libertad contractual para celebrar actos jurídicos al tenor de las estipulaciones que más les convengan, sin embargo, dichos actos jurídicos no deben ir en contra de las leyes ni de las buenas costumbres, puesto que, aún cuando los contratantes hayan otorgado su voluntad para la celebración de determinado acto, si este se encuentra en contraposición con leyes de orden público, siempre prevalecerán éstas sobre la voluntad de los contratantes, ya que, de lo contrario, se estaría transgrediendo la paz social; por lo que se considera ilícito el acto jurídico celebrado, y por tanto carece de efectos jurídicos y será nulo. Cabe mencionar que las buenas costumbres pueden entenderse como una conducta que se considera moral en una sociedad, es decir que la mayoría de los habitantes consideran correcta, que no es ofensiva. se trata de una moral no de cada individuo, sino de la sociedad general.

Así como el acto jurídico debe ser lícito, las intenciones por las cuales se realiza ese acto, deben ser igualmente lícitas, es decir la razón que impulsa a los

contratantes a la celebración del acto, no debe conculcar las normas jurídicas que rigen a la sociedad, puesto que, de ser así, el acto jurídico será igualmente inválido y por tanto nulo; pero para que pueda invocarse la nulidad de un contrato por tener un fin ilícito, debe trascender esos motivos ilícitos, es decir que sean exteriorizados y que vayan en contra de una norma, puesto que de no trascender al exterior, no podrá invocarse nulidad por motivos ilícitos que no afloran.

#### 2.1.3.4. FORMA.

En nuestro capítulo tercero, nos ocuparemos del estudio detallado de la forma; sin embargo es importante mencionar que la forma en los contratos es un requisito de validez que exige la ley para la celebración de un contrato.

Nuestra legislación por una parte maneja en principio de manera general la consensualidad en los contratos; y la formalidad como una excepción.

El Código de 1870 sigue la línea consensual, pero regula ciertas formalidades al hablar de cada contrato en particular.

El Código de 1884, menciona la forma como elemento del contrato.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El Código de 1928 da la fórmula de conciliación perfecta entre forma y consentimiento al establecer en su artículo 1796 que: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley..."

"Si el acto jurídico es una manifestación exterior de voluntad, la forma es la manera como se externa dicha voluntad: es el conjunto de elementos sensibles que envuelven la expresión de voluntad." <sup>73</sup>

## 2.2. LA COMPRAVENTA.

### 2.2.1. CONCEPTO.

Es innegable la enorme trascendencia jurídica y que en la vida diaria tiene el contrato de compraventa sin temor a equivocarnos podemos afirmar que es el acto jurídico que con mayor frecuencia se realiza y que absolutamente todas las personas tienen relación con este contrato porque si bien, no todo el mundo vende, si todo el mundo compra. La actividad comercial de una nación tiene como centro de ella a este contrato y de este se generan múltiples situaciones que orillan a que tenga una perfecta definición, se encuentre reglamentado y regulado de forma tal que todas las eventualidades que de su celebración pudieran surgir, tengan una

---

<sup>73</sup> Gutierrez y González, Ernesto. Op. Cit. Pág. 85.

solución adecuada a las circunstancias. La compraventa aunque no con la idea ni el nombre que tenemos hoy de ella, ha existido desde que el hombre vive en sociedad y se relaciona de manera consciente y razonable. De la doctrina se desprende que el origen de la compraventa proviene de la permuta o trueque, más al aparecer el dinero como denominador común de los valores de cambio, aparece la compraventa como el más utilizado de los actos jurídicos.

"Contrato por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a transferir a otra llamada comprador la propiedad de una cosa o de un derecho, y ésta a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."<sup>74</sup>

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2248, define a la compraventa de la forma siguiente:

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

Podemos decir que la compraventa según el artículo transcrito, es el contrato traslativo de dominio por virtud del cual una parte llamada vendedor transmite la propiedad de un bien mueble o inmueble o la titularidad de un derecho a otra llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

<sup>74</sup> Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. México. Editorial Porrúa. 1980. Pág. 45



La definición de los Códigos de 1870 y 1884 contenidas en los artículos 2939 y 2811 respectivamente, las cuales son idénticas, contienen un problema de interpretación a virtud de que se incluye el concepto romano de la compraventa al mencionarse únicamente la obligación de entregar una cosa y no se hace referencia a la transmisión de la propiedad del objeto indirecto de la compraventa, como se puede apreciar: "la compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero."

Los derechos de transmisión que se deben contener en el contrato de compraventa son los derechos reales de uso, goce y disfrute de la propiedad (utendi, fruendi y abutendi), con las limitaciones propias de la vida en común y delimitadas por la ley.

La compraventa persigue como objetivo principal el transmitir el dominio de las cosas o derechos, bien sea que dicha transmisión opere por el mero efecto del contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas, bien que se efectúe posteriormente, tal como sucede con las cosas determinadas solo en especie, tal como lo establecen los artículos 2014 y 2015 del Código Civil para el Distrito Federal.

Rojina Villegas separa el significado de la palabra transferir y de la de transmitir mencionando que la primera únicamente crea la obligación por lo que hace al cambio de titular y la palabra transmisión incluye también la entrega de la cosa.

Otro concepto de compraventa: "El contrato de compraventa es aquel 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 translativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato." <sup>75</sup>

Los efectos de este contrato, según nos señala el autor de la anterior definición Miguel Angel Zamora y Valencia, son el de transmitir la propiedad del bien objeto del contrato, y crear diversas obligaciones entre los contratantes.

El contrato se perfecciona cuando las partes pactan el precio y la cosa objeto del contrato, aún cuando el precio no haya sido pagado, ni la cosa entregada; lo anterior de conformidad con el artículo 2249 del Código Civil para el Distrito Federal.

El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, nos proporciona su concepto de contrato de compraventa: "Contrato de compra venta es por medio del cual una

---

<sup>75</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. México. 2a. Edición. Editorial Porrúa. 1985. Pág. 75.

persona a la que se designa "vendedor", se obliga a transmitir -por regla general-, la propiedad de una cosa material cierta y determinada, o titularidad de un derecho inmaterial, a otra a la que se designa "comprador", quien a su vez se obliga a pagar al primero, un precio cierto y en dinero."<sup>76</sup> Nos menciona este autor, que la función económica que tiene este contrato, es en virtud de que es el que más frecuentemente se emplea para hacer circular la propiedad y el dominio, y transmite derechos. Por otra parte, la función jurídica del contrato de compraventa en el hecho de que las disposiciones legales que rigen a este contrato, son aplicables a casi todos los contratos.

En el Derecho Argentino, el autor Alberto G. Spota, nos da como concepto de compraventa: "hay compraventa cuando una de las partes, llamada vendedora, se obliga a conferir o transmitir el dominio o condominio sobre una cosa (aprehendida la palabra "cosa" con el alcance del art. 2311), y la otra parte llamada compradora, se obliga a pagar un precio cierto en dinero (entendiendo que se trata de dinero con curso legal en la República y sin perjuicio del supuesto del cheque certificado librado en esa moneda y de la indexación convencional de ese precio."<sup>77</sup> Nos da la explicación este autor, de que si se pacta el precio de una compraventa con moneda extranjera, se estaría en presencia de un contrato de permuta y no de una compraventa, ya que la moneda extranjera no tiene las funciones legales y

<sup>76</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. Pág. 1167 y 1168-

<sup>77</sup> Spota, Alberto G. Instituciones de Derecho Civil. Contratos. Buenos Aires. Volumen IV. 2a. Reimpresión. Ediciones Depalma. 1986. Pág. 10.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

económicas que la moneda de curso legal de aquél país, sin embargo, sí se puede pactar pagar el precio con un cheque certificado.

Podemos observar la diferencia del concepto anterior con nuestro Derecho Mexicano, en el cual el hecho de pactar que el precio del objeto materia del contrato en Moneda Nacional o en moneda extranjera, no implica que se trate de un contrato diverso que el de la compraventa; y en caso de una controversia por ejemplo en cuanto al incumplimiento del comprador en el pago del precio, en caso de que el Tribunal condenara a dicho contratante al pago del precio, si éste se pactó en moneda extranjera, el Juez condenará al pago de dicho precio tal y como se encuentra en el contrato, haciendo la aclaración en la sentencia de que se hará el pago en su equivalente en Moneda Nacional.

En el Derecho Francés: "La venta es un contrato por el cual una persona llamada vendedor, se obliga a transferir a otra, llamada comprador, la propiedad de una cosa, mediante una contraprestación en dinero, llamada precio."<sup>78</sup>

Como podemos apreciar, la diferencia de este concepto con nuestro derecho, es que sólo habla de que se puede ser materia del contrato, no nos habla de que también pueden ser materia del contrato la venta de derechos.

---

<sup>78</sup> Bonnecase, Julien. Elementos de Derecho Civil. Tomo II. Derecho de las Obligaciones, de los Contratos y del Crédito. México. Cárdenas Editor y Distribuidor. 1985. Pág. 527.

### 2.2.2. CARACTERISTICAS.

Resulta importante estudiar las características del contrato de compraventa, la doctrina nos da las siguientes:

**TRASLATIVO DE DOMINIO.-** Debemos tener en cuenta en primer término, que el contrato de compraventa es un contrato traslativo de dominio, puesto que, precisamente su finalidad es la de transferir el dominio del bien materia del contrato.

**PRINCIPAL.-** El contrato de compraventa es un contrato principal, en virtud de que no requiere para su existencia de ningún otro contrato o acto jurídico.

**BILATERAL.-** El contrato de compraventa es bilateral, en virtud de que produce derechos y obligaciones recíprocos; desde el momento en que se perfecciona ambos contratantes contraen derechos y obligaciones.

**ONEROSO.-** Es oneroso "Debido a que otorga provechos y gravámenes recíprocos. En efecto, el provecho que recibe el vendedor cuando se le paga el precio, reporta el gravamen de transmitir el dominio de la cosa y, a la inversa, el provecho que recibe el comprador al transmitirse el dominio de la cosa, acarrea también la carga de pagar el precio." <sup>79</sup>

<sup>79</sup> Treviño García, Ricardo. Los Contratos y sus Generalidades. México. Editorial McGraw-Hill. 5a. Edición. 1999. Pág. 22.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**CONMUTATIVO GENERALMENTE.**- En virtud de que las prestaciones que se van a otorgar los contratantes son ciertas y determinadas, es decir los contratantes conocen perfectamente las prestaciones que van a recibir y el valor del contrato, generalmente el contrato de compraventa es de este tipo; sin embargo hay casos como en el de la compra de esperanza, en el que no se conocen las prestaciones de una forma cierta y determinada; caso en el que el contrato será aleatorio.

**CONSENSUAL.**- Es consensual, en virtud de que se perfecciona por la simple voluntad de las partes; esto cuanto se trata de compraventa de bienes muebles; además de que no es necesario para su perfeccionamiento la entrega de la cosa vendida.

**FORMAL.**- El contrato de compraventa de bienes inmuebles, debe realizarse siguiendo la forma legal que establece el Código Civil para el Distrito Federal, en su **CAPITULO VIII DEL TÍTULO PRIMERO, de la SEGUNDA PARTE LIBRO CUARTO;** que establece en su artículo 2317 que cuando el valor del inmueble no excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, así como la transmisión de derechos reales o garantías de crédito hasta esa cantidad, se deberán otorgar en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos; con la ratificación de firmas ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos en los que el Gobierno de esta Ciudad enajene terrenos o casas para patrimonio familiar o personas de escasos recursos, hasta con valor de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en la entidad, se podrán otorgar en documento privado, si necesidad de ratificación de firmas; lo cual también acontece con los contratos que se celebren en los programas de regularización de tenencia de la tierra que realice el Gobierno de la Ciudad sobre inmuebles de propiedad particular cuyo valor no exceda del mencionado anteriormente; sin embargo, este tipo de contratos también podrán otorgarse en protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, con reducción de cincuenta por ciento en las cuotas conforme al arancel respectivo.

El artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone que tratándose de inmuebles cuyo valor del avalúo exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el Distrito Federal, el contrato se celebrará en escritura pública.

El artículo 2321 del Código Civil dispone que tratándose de bienes inmuebles inscritos en el Registro Público, cuyo valor no exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, la compraventa cuando sea de contado se podrá formalizar en el certificado de inscripción de propiedad; ratificándose ante el registrador, quien se cerciorará de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, previa comprobación de pago de impuestos; haciendo una nueva inscripción en favor del comprador.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El hecho de que los contratantes no celebren el contrato de compraventa de inmuebles con la forma exigida por la ley, traerá como consecuencia la nulidad relativa del contrato, de acuerdo con lo dispuesto 2228 del Código Civil para el Distrito Federal. Dicha nulidad producirá sus efectos provisionales, los cuales serán destruidos retroactivamente en caso de que se pronuncie judicialmente la nulidad; es prescriptible, es confirmable y puede alegarse por todo interesado.

**INSTANTANEO.-** El contrato de compraventa es instantáneo en virtud de que produce todos sus efectos al momento de la celebración del contrato; sin embargo puede llegar a ser de tracto sucesivo, por ejemplo en la compraventa a plazos, en la que los efectos del contrato se surten a través del tiempo.

**VOLUNTARIO.-** Es voluntario, en virtud de que los contratantes, tanto el comprador como el vendedor otorgan libremente su consentimiento para la celebración; sin embargo, puede ser forzoso para una de las partes, en el caso por ejemplo de la venta judicial, en la que, aún cuando el propietario del bien no otorgue su consentimiento, basta con el consentimiento del comprador, quien debe cumplir con los requisitos establecidos por la ley.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### 2.2.3. ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

Los elementos de existencia del contrato de compraventa, son aquellos indispensables para la existencia del contrato; y son: CONSENTIMIENTO y OBJETO.

CONSENTIMIENTO.- "En el contrato de compraventa se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero; lo cual implica que la voluntad del vendedor tiene que ir encaminada a transmitir la propiedad de una cosa o un derecho, y la voluntad del comprador a pagar por esa transmisión un precio cierto y en dinero." <sup>80</sup>

En caso de que no se encuentre hecha la manifestación de los contratantes para la celebración del contrato, la compraventa es inexistente.

OBJETO.- La doctrina divide al objeto de la compraventa en dos clases: directo e indirecto.

El objeto directo.- Consiste en transmitir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho por parte del vendedor; y por parte del comprador el objeto consiste en pagar un precio cierto y en dinero por el bien o derecho recibido.

<sup>80</sup> Ibid., Pág. 27.



El objeto indirecto.- Lo constituye la cosa y el precio; pueden ser objeto del contrato todas las cosas y derechos que reúnan los requisitos que dispone el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal que dispone:

"La cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza. 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3o. Estar en el comercio."

En cuanto al primer requisito; aún cuando no exista la cosa objeto del contrato al momento de la celebración del contrato, puede llegar a existir, como en el caso de la compra de esperanza.

El segundo requisito; en cuanto a la cosa determinada, el contrato se realiza sobre un objeto con determinadas características que lo definen específicamente; por ejemplo la compraventa de un bien inmueble; en cuanto a la cosa determinable, la determinación de la compraventa en especie, atendiendo a datos de género, calidad, cantidad, etcétera; por ejemplo un kilo de arroz, un galón de pintura.

El tercer requisito, en cuanto a que la cosa debe estar en el comercio, el artículo 748 del Código Civil para el Distrito Federal dispone: "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley."; de esta forma, no pueden ser objeto de la compraventa por ejemplo los monumentos

**ESTA TESIS NO SALIR  
DE LA BIBLIOTECA**

históricos; en caso de celebrarse un contrato de compraventa de una cosa que esté fuera del comercio; el contrato es inexistente.

El precio.- El segundo aspecto del objeto indirecto es el precio, el cual se puede definir como la contraprestación que debe cumplir el comprador al vendedor por la transmisión que éste le hace de la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho. El precio debe ser cierto y en dinero; en cuanto a que debe ser cierto; significa que debe ser cuantificable su monto matemáticamente en forma exacta; y debe ser en dinero, sea que se fije en Moneda Nacional o en moneda extranjera, ya que en caso de que se pacte el pago de éste una parte con dinero y otra en especie, nos encontraremos, en caso de que el valor de la cosa que se va a entregar por concepto de precio sea mayor que el valor en dinero ante un contrato de permuta.

El precio puede ser fijado por las partes contratantes, aunque se puede pactar que sea un tercero quien fije el precio; como por ejemplo, cuando se remiten a que el precio de la compraventa de un inmueble, será fijado por un avalúo que haga una institución bancaria.

El precio debe ser justo, es decir que exista una proporción entre el bien o derecho objeto del contrato, y la cantidad que se va a pagar por él; ya que en caso de que el contrato denotara un evidente desproporción en detrimento de uno de los contratantes aprovechándose de la ignorancia, notoria inexperiencia o extrema

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

miseria del otro, nos encontraríamos ante una lesión en el contrato de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal.

El precio debe ser serio, real; debe ser en proporción al valor real de la cosa.

"El precio, según Pothier, es verdadero cuando se conviene con la intención de que el vendedor podrá exigirlo. Si de inmediato se hace remisión por el vendedor, no habrá venta, sino donación." <sup>81</sup>

#### 2.2.4. REQUISITOS DE VALIDEZ.

##### CAPACIDAD.

Como quedó establecido anteriormente, la capacidad es la facultad que tiene un individuo para ser sujeto de derechos y obligaciones y se divide en capacidad de goce y capacidad de ejercicio.

En el contrato de compraventa, el vendedor requiere de una capacidad específica en relación al bien objeto del contrato, es necesario que sea propietario del mismo; ya que de lo contrario no podría transmitir el dominio, lo cual es la característica principal de éste contrato.

---

<sup>81</sup> Sánchez Medaf. Ramón. Op. Cit. Pág. 171.

El comprador requiere de una capacidad general; y solamente en caso de que parte del precio del objeto materia del contrato vaya a pagarlo con un bien, requiere la capacidad específica de ser propietario de dicho bien.

Nuestra legislación en algunos casos, requiere para la celebración del contrato de compraventa impone ciertos requisitos y tiene ciertas prohibiciones, los cuales observaremos a continuación.

1.- Se prohíbe a los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 en las costas. (Artículo 27 fracción I Constitucional).

Para que los extranjeros puedan adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios fuera de la faja prohibida, necesitan permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el que se otorgará siempre que convaliden ante dicha entidad en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a los mismos, bajo pena en caso de faltar al convenio, de perder el beneficio de la nación de los bienes que hubieren adquirido, lo cual concuerda con lo establecido en el artículo 2274 del Código Civil para el Distrito Federal.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

2.- A las asociaciones religiosas que se constituyan en términos del artículo 130 de la Constitución, adquirir, poseer o administrar más bienes que los indispensables para su objeto. (Fracción III del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

3.- Las instituciones de beneficencia pública o privada, que tengan por objeto auxilio de los necesitados, investigación científica, difusión de la enseñanza, ayuda recíproca de los asociados o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto. (Artículo 27 Constitucional fracción III).

4.- Las sociedades comerciales por acciones, no podrán adquirir, poseer ni administrar fincas rústicas y las sociedades que se constituyan para explotar una actividad en que se requiera algún inmueble únicamente podrán poseer o administrar la extensión estrictamente necesaria para su objeto. (Artículo 27 fracción IV Constitucional).

5.- Los bancos no podrán tener en propiedad más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto. (Artículo 27 fracción V Constitucional).

6.- Las demás corporaciones, exceptuando los núcleos de población, que de hecho o de derecho guarden el estado comunal o de los que hubieren sido dotados, restituidos o constituidos en centro de población agrícola, no podrán adquirir en

propiedad o administrar por sí bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos con la excepción del edificio destinado al objeto de la institución. (Artículo 27 fracción VI Constitucional).

7.- Los Estados, el Distrito Federal y los Municipios de toda la República tienen prohibido adquirir más bienes raíces que los necesarios para los servicios públicos. (Artículo 27 fracción VI Constitucional).

8.- Los ejidatarios dentro de un mismo núcleo de población, tienen prohibido ser titulares de más tierra que el equivalente al cinco por ciento del total de las tierras ejidales. En todo caso la titularidad de tierras de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV del artículo 27 de la Constitución de la República. (Artículo 27 fracción VIII Constitucional.).

9.- Los cónyuges no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, sino en el caso de que estén casados bajo el régimen de separación de bienes y que obtengan la correspondiente autorización judicial. (Artículo 176 del Código Civil para el Distrito Federal.)

10.- Los magistrados, jueces, ministerio público, defensores oficiales, abogados, procuradores y peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan; con excepción de venta o cesión de acciones hereditarias cuando dichas personas sean coherederas, o de derechos a que estén

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

afectados los bienes de su propiedad (Artículo 2276 y 2277 del Código Civil para el Distrito Federal.)

11.- Los hijos sujetos a patria potestad no pueden vender a sus padres los bienes que adquieran por cualquier otro título distinto a su trabajo. (Artículo 2278 Código Civil para el Distrito Federal).

12.- Los copropietarios no pueden vender su parte alícuota a persona ajena a la copropiedad sino cumpliendo con los requisitos a que hacen referencia los artículos 973 y 974 del Código Civil para el Distrito Federal. (Artículo 2279 del Código Civil para el Distrito Federal.)

13.- Los herederos o legatarios no pueden enajenar su parte de la herencia, sino cumpliendo con los requisitos de los artículos 1291, 1292, 1293 y 1294 del Código Civil para el Distrito Federal. (Artículo 975 del Código Civil para el Distrito Federal).

14.- Los tutores, curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, los interventores nombrados por el testador o por los herederos, los representantes, administradores o interventores en caso de ausencia y los empleados públicos no pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados. (Artículo 2280 Código Civil para el Distrito Federal).

15.- Los peritos y corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido (Artículo 2281 Código Civil para el Distrito Federal.)

16.- Los que ejerzan la patria potestad no pueden gravar de ningún modo los bienes inmuebles o muebles preciosos que correspondan al hijo sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa la autorización del juez competente. (Artículo 436 Código Civil para el Distrito Federal).

17.- El tutor no puede enajenar los bienes inmuebles, los derechos anexos a ellos y los muebles preciosos que correspondan a su pupilo, sino por causa de absoluta necesidad o evidente utilidad, debidamente justificada y previas las conformidades del curador y la autorización judicial. (Artículo 561 Código Civil para el Distrito Federal.)

18.- El emancipado necesita, durante su minoría de edad, de la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de sus bienes raíces. (Artículo 643 fracción I).

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## FORMA.

En este mismo capítulo se mencionó que el contrato de compraventa tiene como característica que es consensual con las excepciones que marca la propia ley; y que se encuentran regidas por los artículos 2316 a 2322 del Código Civil para el Distrito Federal.

En forma general podemos mencionar que el contrato de compraventa es consensual por lo que hace a los muebles y formal por lo que hace a los inmuebles, el artículo 78 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, dispone que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos deben constar en escritura ante Notario, y actualmente todo bien inmueble requiere de tal formalidad puesto que no es posible encontrar uno de menor valor al establecido en dicho artículo.

La falta de forma establecida para el contrato de compraventa producirá la nulidad relativa del mismo, puesto que no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales pudieran ser destruidos retroactivamente cuando un juez pronuncie sentencia de nulidad y la cual puede desaparecer por confirmación o prescripción.

## OBJETO, MOTIVO O FIN LICITO.

Como ha quedado establecido en el presente capítulo al estudiar los requisitos de validez de los contratos en general, por este elemento de validez, entendemos que es la causa que induce a cada una de las partes a contratar y consecuentemente ésta es diferente en cada contrato y de persona a persona, y la cual no debe ir en contra de las leyes que rigen la sociedad, ni en contra de las buenas costumbres; puesto que de lo contrario, produce la nulidad del contrato.

La doctrina clásica distingue la causa en tres clases:

**Causa final.**- Es la que se menciona como elemento de validez en el contrato y se define como el fin abstracto, rigurosamente idéntico en todo contrato de la misma especie, que en forma necesaria se proponen las partes al contratar.

**Causa impulsiva.**- O motivo determinante del contrato que es un elemento extrínseco que consiste en el fin personal que cada parte se propone al contratar, y que por lo tanto, es variable en cada contrato y en cada persona. Son razones móviles muy personales, que cada quien tiene al celebrar un contrato, que no pueden ser idénticas ni siquiera en un contrato especial.

**Causa eficiente.**- Que es la fuente de obligaciones que surge del acto jurídico a celebrar.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD.

Para que el contrato de compraventa sea válido, es necesario que los contratantes otorguen su consentimiento libre de vicios, es decir que la voluntad para la celebración del contrato haya sido otorgada sin que mediara presión de ningún tipo, sin que se encontrara coacción de manera alguna; puesto que de lo contrario el contrato estaría viciado y sería nulo.

Error.- Podemos definirlo como una falsa apreciación de la realidad; conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica; inadecuación de algo o de alguien con la realidad, y por último como discordancia entre lo querido y lo obtenido.

Como ha quedado asentado en el presente capítulo, hay diversas clases de errores, y no todos vician la voluntad. Para que el error en el contrato de compraventa vicie la voluntad, es necesario que sea exteriorizado, y que recaiga sobre la voluntad determinante que impulsó a los contratantes a la celebración de la compraventa; por ejemplo, cuando existe un error en cuanto al bien inmueble que se va a adquirir, si Juan desea vender el inmueble de su propiedad a Pedro, que se encuentra ubicado en el número 10 de la Calle de Manzanas; y Pedro piensa que el contrato lo está celebrando sobre el bien inmueble de Juan ubicado en la Calle de Pirul número 20, tenemos que hay error en el objeto, por lo que el objeto sería nulo, ya que nos encontramos en un error determinante sobre el bien objeto del contrato.

## 2.2.5. OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

En el presente apartado, estudiaremos las obligaciones a cargo de los contratantes en virtud de la celebración del contrato de compraventa.

### 2.2.5.1. COMPRADOR.

Con la celebración del contrato de compraventa, el comprador adquiere las siguientes obligaciones:

#### PAGAR EL PRECIO.

La obligación se desprende tanto de la definición del contrato así como del artículo 2293 del Código Civil, en el que se especifica que debe ser en el tiempo, lugar y forma convenidos. En el caso de que las partes no pacten tales circunstancias de pago, la ley suple esas omisiones.

Si no se ha fijado plazo para el pago del precio, el comprador lo debe pagar al recibir la cosa, y no se hubiere verificado a la entrega de la cosa, tendrá el acreedor que exigirlo en los términos del artículo 2080 del Código Civil, esto es, a los 30 días siguientes a la interpelación que se haga judicial o extrajudicialmente.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En cuanto a la exactitud del lugar de pago, en caso de que los contratantes no fijen el lugar en el que se deba verificar el pago; éste deberá hacerse en el lugar convenido, más si no hubiera alusión al respecto, el artículo 2084 y 2294 coinciden en señalar que será en el lugar donde se entregue la cosa, considerando también que el artículo 2082 establece que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor.

En relación con la exactitud de la sustancia en el pago, el precio debe enterarse en Moneda Nacional del curso corriente, aunque la obligación estuviera pactada en moneda extranjera, si esta va a ser cumplida en la República Mexicana, se solventará entregando el equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se verifique.

Como anteriormente se señaló, se hace necesaria la mención de que para que el contrato sea considerado de compraventa, el precio de la cosa que se ha de pagar en numerario tiene que ser igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa porque de lo contrario nos encontraríamos ante un contrato de permuta.

La forma de pago obliga al comprador a hacerlo en una sola exhibición, más sin embargo, las partes pueden pactar pago en plazos de la que se desprende una de las modalidades de la compraventa como es la compraventa a plazos.

## RECIBIR LA COSA COMPRADA.

Si se ha establecido que el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa, consecuentemente el comprador tiene el derecho y obligación de recibirla sin que se considere como facultativo para este último, puesto que si se niega a recibirla incurrirá en la llamada "mora accipiendi" con la consecuencia inmediata de descargar al vendedor del cuidado ordinario de conservar la cosa y solamente será responsable de su dolo o culpa grave en los términos del artículo 2292 del Código Civil para el Distrito Federal.

MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA, al igual que otros autores, nos dice que en nuestro Código Civil no se encuentra consignada la obligación del comprador de recibir la cosa, solamente lo obliga a indemnizar al vendedor los gastos por el alquiler de recipientes o continentes en los que se contenga lo vendido; pero no da acción de resolución al vendedor si el comprador se constituye en mora de recibir la cosa. Por su parte el autor RAMON SANCHEZ MEDAL, no está de acuerdo en el hecho de que la mora del comprador de recibir la cosa no da acción para la rescisión, por los perjuicios que traería al vendedor la manutención de la cosa.

Además de las anteriores obligaciones del comprador, el vendedor ante él tiene los siguientes derechos: "en caso de que el comprador haya sido declarado en estado de concurso, el vendedor tiene derecho a que se le pague en forma preferente el precio o su saldo, de los bienes vendidos y no pagados, si hace

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta si se hizo al contado o del vencimiento, si la venta fue a plazo.”<sup>82</sup>

Derecho de retención de la cosa, que se contiene en los artículos 2286 y 2287 del Código Civil para el Distrito Federal, para el caso de que el comprador no haya pagado el precio; y cuando después de celebrado el contrato se descubra que el comprador se haya en estado de insolvencia.

“Por último tiene el vendedor derecho, en caso de incumplimiento de las obligaciones del comprador, de demandar la ejecución forzosa o la resolución del contrato con el pago de daños y perjuicios en ambos casos.”<sup>83</sup>

#### 2.2.5.2. VENDEDOR.

El vendedor por su parte adquiere las siguientes obligaciones:

##### TRANSFERIR EL DOMINIO DE LA COSA VENDIDA.

Como se desprende de la propia definición del contrato, la primera obligación del vendedor será la de transferir el dominio de la cosa o la totalidad del derecho que se vende para que la parte compradora pueda disfrutar de dicho dominio. Por lo general ésta transmisión opera simultáneamente a la celebración del contrato y por

---

<sup>82</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit. Pág. 98.

<sup>83</sup> Id.

mero efecto del mismo; bien puede válidamente diferirse dicha transmisión para un momento posterior, como en el caso de la compraventa con reserva de dominio; venta de cosa futura; venta de cosa alternativa y venta condicionada. Igualmente la transmisión puede hacerse en favor de un tercero que intervenga en el mismo contrato si así lo convienen las partes, o en favor de un tercero que designe después el comprador.

Los artículos 2014 y 2015 del Código Civil para el Distrito Federal, disponen que la propiedad se transfiere tratándose de cosas ciertas al momento de la celebración del contrato operará la transmisión del dominio, sin necesidad que exista entrega de ninguna clase, pero dicha transmisión sólo surtirá efectos entre las partes y no respecto de terceros. El artículo 2322 del citado ordenamiento legal dispone de la misma forma que cuando se trate de venta de bienes raíces, la venta no producirá efectos contra terceros, sino después de registrada en los términos del propio Código. Por otra parte en cuanto a las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transfiere sino hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

**CONSERVAR LA COSA HASTA EL MOMENTO DE LA ENTREGA AL  
COMPRADOR.**

Hay ocasiones en las que el vendedor no entrega la cosa al momento de celebrar el contrato por lo que debe conservar la cosa hasta el momento de la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

entrega, debiendo poner cierto grado de cuidado en ello. Por tratarse de un deber análogo al de un depositario, hay obligación de realizar los actos necesarios para la conservación material y jurídica de la cosa y derecho vendido, puesto que de no hacerlo, responde de los menoscabos, daños y perjuicios que sufrieren por su malicia o negligencia, según el artículo 2522 del Código Civil.

Del artículo 2292 se desprende la diligencia que debe operar en la conservación de la cosa que puede ser mínima, en el caso de que el comprador se encuentre en mora de recibir; media que es la conservación normal de depositario que menciona el Código Civil y la máxima en el caso de que sea el vendedor el que se encuentre en mora de la entrega.

El artículo 2017 del Código Civil establece las consecuencias de la pérdida de la cosa cuando de encuentre en poder del deudor, a saber son:

I Si la pérdida fue por culpa del deudor, éste responderá al acreedor por el valor de la cosa y por los daños y perjuicios;

II Si la cosa se deteriora por culpa del deudor, el acreedor puede optar por la rescisión y el pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el estado que se encuentre y exigir la reducción del precio y el pago de daños y perjuicios:

III Si la cosa se pierde por culpa del acreedor, el deudor queda libre de las obligaciones:

IV Si se deteriora por culpa del acreedor, éste tiene obligación de recibir la cosa en el estado en que se halle;

V Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido."

Las reglas anteriores sólo se aplicarán para el caso de que la cosa sea cierta y determinada, puesto que en caso de cosas designadas únicamente por su género y cantidad, sólo después de que la cosa se individualiza, se aplicarán las mismas, según lo establece el artículo 2022 del Código Civil para el Distrito Federal.

#### ENTREGAR LA COSA.

Esta obligación se desprende del artículo 2283 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal.

"El licenciado Agustín García López, en sus Apuntes de contratos civiles dice: "se entiende por entrega de la cosa vendida el hecho de que el vendedor la ponga a disposición del comprador de una manera real, jurídica o virtual"<sup>84</sup>

Celebrado el contrato el comprador se convierte en deudor por lo que respecta al precio, y a su vez el vendedor será deudor del comprador por lo que se refiere a la entrega de la cosa.

<sup>84</sup> Treviño García, Ricardo. Op. Cit. Pág. 37

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

La entrega puede ser real, jurídica o virtual; la entrega real, es la entrega material de la cosa vendida o del título, si se trata de un derecho. La entrega jurídica es aquella cuando aún sin estar materialmente entregada la cosa, la ley la considera recibida por el comprador. La entrega virtual, se da cuando el comprador acepta que la cosa quede a su disposición, y se da por recibido de ella, aunque el vendedor la conserve en su poder, y éste tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

En la doctrina se considera la forma de entrega simbólica y ficta, siendo aquella que se da a través de un símbolo, como ejemplo, la entrega de las llaves de una bodega en la cual se encuentra la cosa vendida, y hasta la que implica confesión por parte del comprador de haberse dado por recibido de la cosa aún antes de la entrega se puede llamar entrega virtual, según lo ya explicado.

En cuanto a la forma o estado en que se debe entregar la cosa, el vendedor se obliga a entregarla en el estado en que se encontraba al momento de perfeccionarse el contrato, incluyendo los frutos, accesorios, rendimientos, acciones y títulos, de conformidad con los artículos 2012, 2013, 2288 y 2289 del Código Civil para el Distrito Federal.

"Venta ad-corpus. Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor está 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 del CCDF).<sup>85</sup>

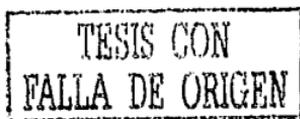
Por lo que hace al lugar en que se debe hacer entrega de la cosa, el vendedor está obligado a entregarla en el lugar convenido y a falta de pacto expreso en el lugar en que se encontraba la cosa cuando se vendió, según el artículo 2291 del Código Civil para el Distrito Federal. Cuando se trata de bienes inmuebles, su entrega necesariamente se hará en el lugar de su ubicación de conformidad con el artículo 2283 del ordenamiento legal invocado.

La entrega de la cosa debe hacerse en el término convenido. Si no se pactó plazo para la entrega de la cosa, ésta se entregará simultáneamente al momento en que se reciba el pago. Si no se estipuló término para entregar la cosa, el artículo 2080 del Código Civil dispone que deberá entregarse treinta días después de la interpelación judicial o extrajudicial, ante un notario o dos testigos, ya que se trata de una obligación de dar. Por su parte el artículo 2295 del citado Código, dispone que: "Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero"

Si el vendedor no cumple con su obligación de entregar la cosa materia del contrato, trae como consecuencia lo previsto por el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, que otorga el derecho alternativo para el comprador de pedir

---

<sup>85</sup> *Ibid*, Pág. 38.



el cumplimiento o la rescisión del contrato con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

## RESPONDER DE LOS VICIOS O DEFECTOS OCULTOS DE LA COSA VENDIDA.

El artículo 2283 fracción II del Código Civil, impone al vendedor la obligación de responder por las calidades de la cosa. Se funda en el deber que impone la buena fe a todo contratante de informar al otro de aquellos hechos o circunstancias importantes que pudieran determinarlo a desistir del contrato.

"Por vicios o defectos de la cosa, deben entenderse aquellas características que hacen una cosa impropia para el uso a que naturalmente está destinada o al uso que las partes hayan pactado en el contrato, y para que proceda la responsabilidad del vendedor se requiere que tal vicio o defecto sea precisamente oculto, es decir, que no esté a la vista, que no lo conozca el comprador y que exista en el momento de la celebración del contrato."<sup>86</sup>

Debe entenderse que el vendedor no responde de los defectos manifiestos o que están a la vista, ni aquellos de los que el comprador estuvo en aptitud de conocer por ser perito, que por razón de su oficio o profesión pudo fácilmente descubrirlos. Igualmente no habrá responsabilidad para el vendedor si la cosa está

---

<sup>86</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. Op. Cit. Pág. 94



ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición." El artículo 2283 fracción III del Código mencionado, impone esta obligación al vendedor.

La evicción puede ser total o parcial. Será total si la sentencia firme declara propietario al tercero acerca de cosa vendida; y la parcial será cuando se de alguna privación en parte de la cosa y cuando la cosa vendida estaba ya gravada antes del contrato con una prenda o hipoteca o tenía constituido un derecho real de usufructo, de uso de habitación, o tenía una servidumbre voluntaria impuesta.

En el caso de la evicción total si el vendedor actuó de buena fe, estará obligado a restituir el precio íntegro que se recibió por la cosa; los gastos causados en el contrato; los gastos causados en el juicio de evicción y saneamiento; y el valor de las mejoras útiles y necesarias realizadas por el adquirente. Si el adquirente actuó de mala fe, además de las obligaciones mencionadas tendrá que devolver al adquirente a su elección el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; el importe de las mejoras voluntarias y de placer que haya hecho a la cosa; y los daños y perjuicios que se causen.

En caso de evicción parcial el adquirente podrá ejercitar la acción rescisoria del contrato con las características de que si se actuó de buena o mala fe señaladas para la evicción total; o podrá ejercitar la acción estimatoria ya mencionada.

La evicción generalmente solo se produce por una causa anterior a la venta, pero por excepción se puede dar por una causa posterior como cuando hay una expropiación inminente al celebrarse el contrato; prescripción adquisitiva a favor de un tercero que se consumó inmediatamente después de la venta o cuando la evicción se deba a un hecho posterior del vendedor como sería el caso de una doble venta.

Dentro de la obligación de garantizar la evicción está comprendido que el vendedor salga a pleito de evicción para que el comprador no tenga problema en el litigio y al efecto el comprador queda obligado a denunciar el pleito al vendedor luego de que sea emplazado antes de la contestación de la demanda, de acuerdo con el artículo 2124 del Código Civil para el Distrito Federal, y 657 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Nuestra legislación establece algunos casos en que el vendedor no responde del saneamiento por evicción, los cuales se encuentran previstos en el artículo 2140 del Código Civil para el Distrito Federal; cuando así se hubiese convenido; cuando el adquirente ha renunciado a ese derecho; si conociendo el adquirente el derecho del que entabla la evicción, lo hubiera ocultado dolosamente al vendedor; si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación no imputable al que enajena o de un hecho del adquirente; si el adquirente luego de que sea emplazado, no denuncia el pleito de evicción al que enajenó; si el adquirente o el que reclama

transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó; y si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente.

**PAGAR LA MITAD DE GASTOS DE ESCRITURACION Y REGISTRO.  
Y PAGO DE GASTOS DE LA ENTREGA DE LA COSA.**

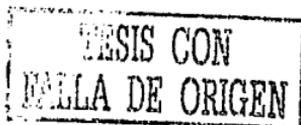
El artículo 2263 del Código Civil para el Distrito Federal consigna esta obligación con la salvedad de que puede haber pacto en contrario en el que en el contrato se pacte expresamente que los gastos correrán a cargo de uno solo de los contratantes.

El artículo 2285 del Código Civil impone al vendedor el pago de los gastos de entrega de la cosa vendida; hecho que, desde luego puede cambiarse por convenio expreso de las partes.

**PAGO DE IMPUESTOS.**

Respecto de bienes inmuebles el vendedor puede ser sujeto y estar obligado al pago de Impuesto Sobre al Renta.

Además de las obligaciones anteriores, el comprador ante el vendedor tiene los siguientes derechos: Derecho de retención del precio, consagrado en el artículo 2299 del Código Civil para le Distrito Federal.



Derecho de exigir del vendedor la entrega de la cosa vendida, es decir el cumplimiento del contrato, o en su caso la acción rescisoria con el pago de daños y perjuicios, consagradas en el artículo 1949 del Código Civil.

#### 2.2.6. TERMINACION.

La terminación del contrato de compraventa, según el maestro Ramón Sánchez Medal puede ser por circunstancias que se presenten al momento de la celebración del contrato, o por hechos que se presenten con posterioridad a su celebración.

Dentro de las circunstancias que se presentan al momento de la celebración del contrato se encuentra la nulidad por incapacidad, por la existencia de algún vicio de la voluntad; por violación de los contratantes a la prohibición del pacto de retroventa y la promesa de venta de un bien que haya sido objeto de compraventa entre los mismos contratantes, de conformidad con el artículo 2302 del Código Civil para el Distrito Federal.

La terminación del contrato de compraventa por causas posteriores a su celebración; se da en primer lugar cuando el contrato por sí mismo llega a su fin, en virtud de que ambas partes han dado cumplimiento a sus obligaciones.

Otra de estas causas, es la rescisión por incumplimiento de alguna de las partes. El incumplimiento del vendedor da derecho al comprador para pedir la rescisión del contrato y al pago de daños y perjuicios, de conformidad con el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal. De la misma manera, en caso de que la parte compradora incumpla con su obligación de pago, el vendedor está facultado para rescindir el contrato; pero cuando la compraventa de inmuebles en abonos se rescinde, para que tenga efectos contra terceros, se requiere se haya convenido expresamente el pacto comisorio y que el mismo se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 2310 del Código Civil para el Distrito Federal. Sin embargo, dicha rescisión sí produce efectos entre las partes sólo con la mención del pacto comisorio. Para que se rescinda el contrato es necesario que el vendedor acuda ante autoridad judicial que declare rescindido el contrato, a menos que se haya pactado expresamente que la rescisión operaría automáticamente. Cuando se da la resolución, del contrato de compraventa sea de bienes muebles o inmuebles la ley determina que las partes se devolverán las prestaciones respectivas, puesto que el comprador debe restituir por el uso de la cosa un alquiler o renta a juicio de peritos y una indemnización por el deterioro sufrido, y el vendedor devolverá las cantidades recibidas con sus intereses. Estas mismas reglas se aplican para el caso de rescisión de compraventa con reserva de

dominio. Lo anterior de conformidad con artículos 2311 del Código Civil para el Distrito Federal.

Otra forma de terminación del contrato de compraventa que es especial y anormal, es la revocación del consentimiento que durante cinco días después de celebrado el contrato otorga el artículo 56 de la Ley Federal de protección al Consumidor otorga al comprador.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

### **3.- MARCO LEGAL DE LA FORMA EN EL CONTRATO DE COMPRVENTA DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.**

**3.1. CONCEPTO DE FORMA.**

**3.2. MANIFESTACIONES DE LA FORMA.**

**3.3. LA FORMA EN LA COMPRVENTA DE  
INMUEBLES EN EL CODIGO CIVIL.**

**3.4. CONSECUENCIAS DE LA INOBSERVANCIA DE  
LA FORMA.**

**3.5. ACCIONES QUE SURGEN DE LA FALTA DE  
FORMA.**

**3.6. CONVALIDACION.**

### 3. MARCO LEGAL DE LA FORMA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

#### 3.1. CONCEPTO DE FORMA.



Antes de pasar al estudio de la forma, cabe destacar lo que es un bien inmueble; una definición genérica de bien inmueble sería: "Aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o substancia, siéndolo, unos por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa en atención a su destino."<sup>86</sup>

Del concepto anterior, se deriva una consideración que atiende a la constitución física de la cosa, esto es a la naturaleza propia de los bienes, sin embargo, además se distinguen como bienes inmuebles independientemente de aquellos que por su naturaleza inherente lo constituyan, otros que así han sido considerados por disposición de la ley o bien por el destino de las cosas. En este sentido Rafael Rojina Villegas, nos dice que los bienes inmuebles no lo son

---

<sup>86</sup> De pina, Rafael. Diccionario de Derecho. México. Editorial Porrúa. Séptima Edición. 1978. Pág. 113.

únicamente por su naturaleza, sino también por su destino u objeto al que se aplican.

"Para catalogar un bien en la categoría de INMUEBLES la ley no toma ya sólo en cuenta su INMOBILIDAD O FIJEZA, y por lo mismo existen ahora varias clases de inmuebles..."<sup>87</sup>

Los bienes inmuebles por su naturaleza son aquellos que es imposible trasladar de un lugar a otro.

Por su destino son bienes inmuebles aquellos bienes muebles por su naturaleza que por ser accesorios a un inmueble al cual están unidos y ser necesarios para su uso o explotación la Ley los considera como inmuebles.

Cuando se habla de inmueble por el objeto al cual se aplican estaremos en presencia de aquellos derechos reales constituidos sobre algún inmueble, lo anterior lo dispone el artículo 750 fracción XII del Código Civil.

El artículo 750 del Código Civil vigente para el Distrito Federal dispone:

"Son bienes inmuebles:

---

<sup>87</sup> De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones, México. Editorial Porrúa.. Cuarta Edición. 1977. Pág. 87.

I El suelo y las construcciones adheridas a él;

II Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares:

III Todo lo que está unido a un inmueble de una manera fija, e modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en los edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

V Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;

VI Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario para la finca, directa o exclusivamente, ala industria o explotación de la misma;

VII Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

VIII Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX Los manantiales, estanques, alijables y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

X Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiofónicas fijas.

Considerando lo expuesto en nuestro primer capítulo respecto a la forma en el derecho romano, 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

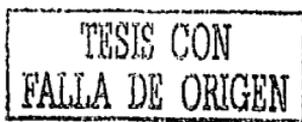
palabras no eran pronunciadas o escritas de conformidad con lo previsto por el Jus Civile, el contrato no produciría efectos. En nuestros días la forma es considerada desde otro punto de vista, en que se exige una forma determinada para ciertos contratos, debido al interés público en evitar litigios, 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.

En los contratos, la forma consiste en aquellos requisitos que debe revestir la voluntad manifestada por las partes. En este sentido, serán contratos formales todos aquellos en los que el consentimiento deba manifestarse por escrito. Fundamentalmente el requisito formal en el derecho contemporáneo, se hace consistir en la manifestación por escrito de la voluntad, bien sea en documento privado o en documento público.

El profesor Julien Bonnecase, citando a Ihering; nos dice que: "El autor expone con perfección, la esencia del formalismo: El acto formal, -dice- puede definirse, como el acto en el cual la inobservancia de la forma jurídicamente prescrita para la manifestación de la voluntad, reacciona sobre él mismo."<sup>88</sup>

<sup>88</sup> Bonnecase, Julien, Op. Cit., Pág. 239.



"Ya sabemos que para que haya contrato válido no basta el consentimiento, o sea el acuerdo de voluntades, sino que es necesario que éstas tengan una manifestación exterior; la manifestación del consentimiento es un elemento extrínseco del contrato, lo que constituye la forma de él." <sup>89</sup>

En la compraventa específicamente, es necesario distinguir cuando se exige una forma determinada o bien cuando existe libertad de forma en la celebración del contrato, estableciendo en su caso en qué consiste dicha formalidad.

Como expusimos con anterioridad, el contrato de compraventa es entendido como un contrato consensual de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, que nos dice que:

"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."

También es necesario analizar que existe para el contrato de compraventa una reglamentación especial respecto de la forma en que se debe manifestar el consentimiento para que el contrato tenga plena validez, reglamentación contenida en el Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 2316 a 2322, los cuales

---

<sup>89</sup> Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. México. Editorial Porrúa. Décima Edición. 1985. Pág. 180.

distinguen en tratándose de bienes muebles o inmuebles, en este sentido el artículo 2316 del ordenamiento en cita menciona que: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

Por lo anterior, para destacar el carácter consensual o formal del contrato de compraventa debemos distinguir cuando recae sobre un bien mueble o inmueble. Concluyendo que la forma en el contrato de compraventa es la manera en que debe expresarse el consentimiento de las partes al momento de la celebración del contrato.

### 3.2. MANIFESTACIONES DE LA FORMA.

La manifestación de la forma, es el modo en que el consentimiento otorgado por los contratantes al momento de la celebración del contrato se va a expresar.

En un contrato formal, debe expresarse siempre la voluntad por medio de la escritura pública o privada; tal es el caso del contrato que nos atañe, que es el de compraventa.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Para el caso de que la compraventa recaiga sobre un inmueble cuyo valor de avalúo no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, podrá realizarse por escrito antes dos testigos, que ratifiquen sus firmas ante un Notario o Juez competente; y en caso de que el valor del inmueble materia del contrato exceda de dicho valor, el contrato se hará en escritura pública; con excepción de lo dispuesto por el artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual mencionaremos en el apartado siguiente.

El Maestro Manuel Borja Soriano, nos dice que: "No basta que un contrato se celebre efectivamente, sino que es necesario que pueda demostrarse su existencia, especialmente a un juez, y que para ello deba tenerse un medio de prueba de que se celebró el contrato."<sup>90</sup>

En el contrato de compraventa de inmuebles, la escritura en la que se otorgue el contrato de compraventa, no sólo va a demostrar la existencia del contrato, sino que va a demostrar que se celebró cumpliendo con las formalidades exigidas por la ley.

El contrato de compraventa puede ser otorgado en documento privado o público; en el primer caso, es un escrito que redactan y firman los contratantes para hacer constar el contrato que celebraron, así como las condiciones del mismo. El documento público es el que autoriza un Notario Público en especial en el contrato

---

<sup>90</sup> Borja Soriano, Manuel, Op. Cit., Pág. 182

de compraventa; de manera que lo que el acto que se celebre ante él, tiene valor probatorio pleno, en virtud de que dicho funcionario tiene fe pública.

En el caso del contrato de compraventa, la manifestación de la forma, como ya se mencionó es únicamente por escrito, ya que el Código Civil no admite que ésta pueda expresarse verbalmente, por teléfono, por telegrama, o por algún otro medio de comunicación; con lo que estamos de acuerdo, en virtud de que la forma escrita es la idónea para el caso de compraventa de inmuebles, en virtud de que no se deja lugar a duda de la voluntad de las partes, así como de los términos en que quisieron obligarse al celebrar el contrato traslativo de dominio de un bien que es de su propiedad, y que en algunos casos puede constituir el único patrimonio del vendedor; así como el precio el único patrimonio del comprador.

Ernesto Gutiérrez y González en su obra Derecho de las Obligaciones nos dice que las manifestaciones de la forma más conocidas son: la solemne, probatoria, publicitaria, habilitante o suplementaria y procesal.

Forma solemne: "Es el elemento externo y de existencia que debe revestir la voluntad del o de los que intervienen en la realización de un acto jurídico. En ausencia de este elemento, la ley niega la existencia y efectos de Derecho a las voluntades para integrar un acto jurídico."<sup>91</sup> Por ejemplo cuando se omiten las

---

<sup>91</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit. Pág. 305.

palabras solemnes que exige el artículo 2059 del Código Civil en caso de la subrogación.

Forma Probatoria.- "Es la que se debe cumplir por exigirla la ley para que el acto valga y surta la plenitud de sus efectos entre las partes frente a terceros; en ausencia de ella el acto se podrá impugnar de nulo." <sup>92</sup> Como ejemplo, en la compra de un inmueble que excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo, debe otorgarse en escritura pública, puesto que si no se hace así, será nulo.

Forma Publicitaria.- "Es la que tiene por misión hacer del conocimiento de cualquier persona interesada, la existencia y realización de un acto jurídico." <sup>93</sup> Por ejemplo, una partida del Registro Civil, que sirve para acreditar que se celebró un matrimonio.

Forma habilitante o suplementaria.- Es la que exige la ley como suplemento para poder ejercitar cierto acto que ya se puede realizar con base en una calidad jurídica previa, que tiene el que va a realizar la conducta jurídica, y así, habilita al que ostenta esa calidad, para la realización de cierto acto que de otra manera no surtirá efectos jurídicos plenos." <sup>94</sup> Por ejemplo el tutor que debe observar una forma que lo habilite para poder vender bienes inmuebles de su representado.

---

<sup>92</sup> Ibid., Pág. 306.

<sup>93</sup> Id.

<sup>94</sup> Id.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Forma procesal.- "Referida al campo de Derecho procesal que tiene una conexión directa con la materia de este libro, puede decirse que es todo aquel trámite o requisito que se exige por la ley para ejercitar o para verificar la defensa de los derechos de quien participa en un procedimiento judicial o administrativo." <sup>55</sup> Por ejemplo, los requisitos que se deben cumplir en la presentación de una demanda.

### 3.3. LA FORMA EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

En nuestro país, antes de la vigencia del Código Civil de 1870, tuvimos el principio de la ley del Ordenamiento de Alcalá, de que de cualquier manera que aparezca que uno quiso obligarse quede obligado, o como dice Sala: "Todo pacto que es conforme a derecho produce obligación siempre que conste la voluntad de obligarse sin que se pueda alegar que no hubo solemnidad, porque ninguna se necesita."<sup>56</sup>

El Código de 1870, en su artículo 1392, con influencia de la antigua legislación española, al igual que el proyecto de García Goyena, decía: "los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan..."; no obstante éste principio era contradictorio en el propio Código, el cual establecía casi para cada contrato una forma.

---

<sup>55</sup> Id.

<sup>56</sup> Borja Soriano. Manuel. Op. Cit. Pág. 186

Los términos del artículo 1392 del Código de 1870 cambiaron en el Código de 1884 cuyo artículo 1275 dice: "Los contratos legalmente celebrados obligan..."

"El Código de 1884, al reproducir el artículo 1395 del Código de 1870, en su artículo 1279, a las condiciones que debe reunir el contrato para ser válido agregó lo siguiente: "IV: Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley." Refiriéndose a esta adición, el señor licenciado don Miguel S. Macedo se expresa así: "Como hemos dicho, al determinar formalidades externas especiales para ciertos contratos, el legislador se ha propuesto evitar litigios y poner a salvo, fuera de toda duda y de todo ataque, los derechos que ha creído de mayor importancia, como son los de propiedad raíz, o que ha considerado más expuestos a abusos, como los de seguros, etc. A fin de proteger este interés social, se han establecido formas especiales necesarias, que no pueden ser modificadas ni dispensadas por contrato: *Privatorum conventio juri publico non derogat.* (Dig., Ley 45, párrafo 1, Tít. XVII, Lib. L). Para dar sanción a este precepto, ha sido necesario declarar nulos los contratos celebrados sin respetarlo, que es lo que se ha hecho al adicionar el artículo en cuestión" (datos, de Macedo, pág. 79)." <sup>97</sup>

El Código Civil de 1884 dispone en su artículo 1322 que: "todo contrato a plazo por más de seis meses y cuyo interés exceda de doscientos pesos, necesita para ser válido constar precisamente por escrito, ya sea otorgándose el contrato

---

<sup>97</sup> *Ibid.* Pág. 187.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

mismo en documento privado, ya otorgándose recibo u otra constancia escrita salvo los casos comprendidos en disposiciones especiales. Si las prestaciones del contrato fuesen periódicas, su cuantía será regulada por el monto de una anualidad. Cuando la persona que deba firmar un documento no supiere escribir, firmará por ella otra persona a su ruego antes dos testigos."

"El artículo 1279 fracción IV, prescribe que para que el contrato sea válido debe haberse celebrado con las formalidades externas que exige la Ley; así es que cuando no se observan esas formalidades el contrato no es válido, o en otros términos, es nulo." <sup>98</sup>

Nuestro Código Civil en primer término en su artículo 1796 dispone que: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley..."

Por su parte, el artículo 2249 dice que: "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."

La situación que consagra el artículo anterior se encuadra perfectamente al contrato de compraventa de bienes muebles, para el cual la ley no exige ninguna formalidad en su otorgamiento.

---

<sup>98</sup> Ibid. Pág. 191.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1832 dispone: " 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"

Los anteriores preceptos, nos hablan de que los contratos y en especial el contrato de compraventa se perfeccionará y será válido, únicamente con la simple expresión del consentimiento de los contratantes, aunque dicho consentimiento no se otorgue con formalidad alguna; sin embargo, en el caso de la compraventa de inmuebles, como ya se ha mencionado y se reitera en el presente capítulo, la ley sí exige que se otorgue con determinadas formalidades; aunque, actualmente, aún tratándose de bienes inmuebles que no se encuentran dentro de las excepciones contenidas en el artículo 2317 del Código Civil, muchas personas no perfeccionan el contrato de compraventa, otorgándolo ante Notario Público, sino que, se limitan a su celebración en documento privado firmado por ellos; lo cual como veremos trae en ocasiones consecuencias posteriores.

Los artículos que reglamentan la forma en que debe celebrarse el contrato de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal, son del 2316 al 2321; los cuales disponen que:

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

**Artículo 2316:**

"El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.";

El artículo 2317 dispone que:

"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."

El artículo 2318 dispone:

"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." El artículo 1834 al que nos remite el precepto transcrito, dispone que: "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. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó."

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El artículo 2319:

"De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público."

Artículo 2320:

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

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, previa comprobación de que están cubiertos los

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador."

Atendiendo a los anteriores preceptos, podemos concluir que si bien nuestro Código Civil nos dice que en un principio todos los contratos son consensuales, él mismo nos da entrada al principio de la forma para aquellos contratos que así lo requieran; por lo que se trata de un sistema mixto entre el formalismo y el consensualismo; específicamente en el contrato de compraventa de inmuebles, (con las excepciones que el propio Código marca), el Código Civil para el Distrito Federal impone a los contratantes la obligación de celebrarlo formalmente, es decir, en escritura pública; no obstante, como ha quedado mencionado en el presente apartado, existen preceptos que permiten a las partes la celebración del contrato de manera informal, por lo que no siempre se cumple con la forma requerida en nuestra legislación.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

#### 3.4. CONSECUENCIAS DE LA INOBSERVANCIA DE LA FORMA.

Como ha quedado establecido, el contrato de compraventa de inmuebles, se requiere que este acto jurídico se celebre con las formalidades que quedaron establecidas en el apartado anterior, no obstante, podemos observar en la práctica,

que no siempre se cumplen con dichas formalidades, teniendo las consecuencias que la propia ley impone, las cuales analizaremos en el presente apartado.

El artículo 2228 del Código Civil para el Distrito Federal dispone:

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

Nos dice el autor Manuel Borja Soriano que: "Entre el contrato consensual y el solemne cabe el contrato, al que podríamos designar con el nombre de formal (véase Giorgi, t. I, núm. 296), en el que la forma prescrita ni sea simplemente probatoria ni su omisión haga inexistente al contrato, sino que esté sancionada con la nulidad relativa del mismo."<sup>99</sup>

El artículo 1279 fracción IV del Código de 1884 presente que para que el contrato sea válido debe haberse celebrado con las formalidades que exige la ley; de manera que si no se observaban esas formalidades, traía como consecuencia que el contrato no era válido, en otros términos era nulo.

En el Código Civil de 1928 de la misma forma, cuando no se observaban las formalidades establecidas por el Código en General en algún contrato, dicha

---

<sup>99</sup> Ibid., Pág. 189



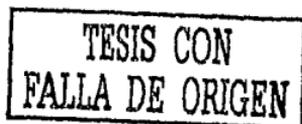
omisión producía la nulidad relativa del contrato: "Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado ...IV Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece." "Artículo 2228. La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes ...produce la nulidad relativa del mismo (acto)." "Artículo 2229. La acción y la excepción de nulidad pro falta de forma compete a todos los interesados." <sup>100</sup>

"Si la ley determina que un contrato debe cumplir con una forma y ésta no se satisface, es incuestionable que el contrato existe, salvo que se trate de una forma solemne, y además el contrato tienen pleno valor mientras una de las partes interesadas no impugne su validez con base en la omisión de ese requisito, ante autoridad judicial." <sup>101</sup> Nos explica el Maestro Gutiérrez y González en su obra Derecho de las Obligaciones, que el hecho de que una acto no cumpla con la forma legal, no significa que el acto no valga, sino que, la ley en sus artículos 2226 y 2227 que hablan de la nulidad absoluta y la nulidad relativa, acepta que estas nulidades no impiden que el acto produzca sus efectos de manera provisional, por lo que si un contrato no observa la forma, la ley establece estará afectado de nulidad relativa, en virtud de que se puede convalidar.

De esta manera tenemos que, la falta de forma en el contrato de compraventa de inmuebles trae como consecuencia la nulidad del mismo y no la inexistencia;

<sup>100</sup> *Ibid.*, Pág. 193.

<sup>101</sup> Gutiérrez y González. Ernesto. *Op. Cit.*, Pág. 307.



puesto que ésta se produce cuando el contrato carece de consentimiento o de objeto, elementos que se han analizado en nuestro capítulo anterior.

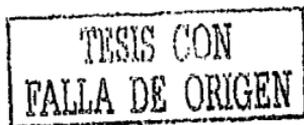
Resulta importante la nulidad que se produce en caso de que el contrato de compraventa de inmuebles no se otorgue en escritura pública, que es la forma que exige el Código Civil para el Distrito Federal; al efecto estudiaremos la nulidad absoluta y la nulidad relativa.

El Maestro Rafael Rojina Villegas en su obra "Derecho Civil Mexicano, nos explica que en nuestro derecho la forma no se eleva a la categoría de solemnidad en comparación con el derecho francés, en el que es un elemento de existencia y no de validez. Este autor considera que un contrato (como es el caso del contrato de compraventa) en el que no se cumplió con la forma prescrita por la ley "...está afectado de nulidad relativa, y según lo dispone el Código Civil, la nulidad relativa siempre surte efectos provisionales hasta que se declare por sentencia para que en forma retroactiva se destruyan esos efectos." <sup>102</sup>

De lo anterior, podemos deducir que la consecuencia legal de que el contrato de compraventa de inmuebles no se otorgue en los términos que la ley dispone es la nulidad relativa del mismo; por lo que se hace necesario el análisis de dicha nulidad, sin embargo repasaremos también la inexistencia y la nulidad absoluta, a efecto de

---

<sup>102</sup> Rojina Villegas, Rafael. Editorial Porrúa. Op. Cit. Pág. 361.



que se aprecie de manera clara el por qué no produce como consecuencia estas dos últimas y sí la nulidad relativa.

**INEXISTENCIA.-** Se presenta en los contratos cuando falta alguno de sus elementos esenciales, esto es, consentimiento y objeto, por lo tanto lo que podría haber sido un contrato, no llega a configurarse como tal en virtud de que no concurren los elementos indispensables para que pueda nacer a la vida jurídica. Aplicado lo anterior al contrato de compraventa podría simplificarse diciendo que si las partes no llegan a ponerse de acuerdo en la cosa y el precio no se podrá celebrar el contrato en virtud de la ausencia de consentimiento, o bien, aún llegando a un acuerdo, si el objeto sobre el cual va a versar la compraventa fuese física o jurídicamente imposible tampoco tendría lugar la compraventa por falta de objeto. Independientemente de lo anterior, la inexistencia no tiene revelaría o aplicación cuando se omite el requisito formal en tratándose de inmuebles, ya que se trata de un requisito de validez y no esencial, por lo que el contrato no llega a configurar existiendo para el derecho, aunque por la omisión del requisito formal se encuentre afectado de validez.

**NULIDAD ABSOLUTA.-** En este aspecto, es obvio que el contrato existe ya que se han dado los elementos esenciales requeridos por la Ley, sin embargo el contrato podrá estar afectado de nulidad absoluta en virtud de la violación a una regla de orden público, la compraventa así concebida podrá producir

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos en forma retroactiva al momento en que se declare la nulidad del contrato por el juez.

Tampoco se encuadra dentro de la nulidad absoluta o de pleno derecho la omisión del requisito formal en la compraventa de inmuebles, ya que en este tipo de nulidad la irregularidad que afecta el contrato no desaparece por la confirmación ni por la prescripción, situación que por falta de forma puede operar en todo tiempo. Además la compraventa de inmuebles afectada en su validez por la omisión del requisito formal siempre va a producir sus efectos hasta en tanto el juez no declare la nulidad.

**NULIDAD RELATIVA.**- Al hablar de este tipo de nulidad, nuestro Código Civil la delimita por lo que podríamos decir que es un sistema de exclusión, ya que establece que será nulidad relativa, cuando no reúna las características de la absoluta y ambas nulidades únicamente tienen como característica semejante la de destruir los efectos del contrato una vez que han sido declarados por la autoridad judicial. De esta forma la inobservancia de la forma en la compraventa de inmuebles trae consigo la nulidad relativa del contrato, ya que el contrato producirá sus efectos y siempre será posible purgar el vicio de nulidad.

Independientemente de lo anterior, el Código Civil establece expresamente en su artículo 2228 aplicado a la compraventa de inmuebles que: "La falta de forma establecida por la ley si no se trata de actos solemnes así como el error, el dolo, la

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo."

Al ser la compraventa de inmuebles un contrato en el que la ley exige que se observe determinada formalidad consistente en su otorgamiento mediante documento privado o documento público ante Notario, se concluye que para el caso de que dicha formalidad sea omitida por las partes, estaremos en presencia de un contrato nulo relativamente, cuya existencia será imperfecta, sin embargo tal vicio no va a constituir un obstáculo insalvable, toda vez que en cualquier tiempo podrá quedar convalidado por su confirmación o por prescripción; pero en ningún momento deja de ser de suma importancia que se observe la formalidad que exige la ley, y tratándose en particular de la compraventa de inmueble es manifiesta esa importancia, ya que si aún constando por escrito surgen en ocasiones confusiones y controversias, qué resultado tendríamos, si no constara de manera fehaciente las bases fundamentales que inclinaron a las partes a contratar; así como el alcance de los derechos y obligaciones a cumplir.

Un contrato que no reúne las condiciones de fondo y de forma prescritas por la ley está afectado de nulidad. No puede en consecuencia producir ningún efecto: quod nullum est nullum producit effectum. La violación de la regla legal es sancionada con la ineficacia del contrato." <sup>103</sup> Nos explican los autores Ripert y Boulanger en su obra, que la nulidad del contrato es la forma de asegurar el

<sup>103</sup> Ripert, Georges y Boulanger. Jean. Op. Cit. Pág. 409.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

cumplimiento de las reglas legales, restringiendo la libertad contractual y la infracción de las leyes, manifiestan que la nulidad cumple una función preventiva.

La idea clásica de las nulidades divide a éstas en dos categorías, nulidad absoluta y nulidad relativa.

**NULIDAD ABSOLUTA.**- Puede ser invocada que tenga interés en ella, no es susceptible de confirmación y no desaparece con la prescripción.

**NULIDAD RELATIVA.**- "Sanción que se aplica a la violación de las reglas que tienen por objeto asegurar la protección de los contratantes, no puede ser invocada más que por la persona a quien la ley ha querido proteger; puede ser cubierta por la confirmación y desaparece por la prescripción decenal." <sup>104</sup>

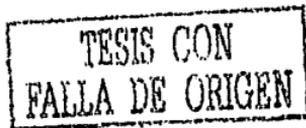
Los citados autores Ripert y Boulanger nos explican que ésta teoría bipartita de las nulidades se da, en función al tipo de interés que las leyes protejan, si es un interés público o es un interés privado.

"La nulidad es absoluta siempre que la regla violada en la conclusión del contrato tenga por finalidad salvaguardar un interés general." <sup>105</sup> No obstante lo anterior, nos aclaran que no por el sólo hecho de que los contratantes violen una disposición de orden público se va a producir la nulidad absoluta, sino en base a

---

<sup>104</sup> Ibid. Pág. 418.

<sup>105</sup> Ibid. Pág. 420.



que el contrato tenga como consecuencia una alteración en el orden jurídico, que un interés superior exija su destrucción, como es el caso de la ilicitud o la inmoralidad del objeto o de la causa.

"La nulidad es relativa cuando la regla transgredida en la conclusión de un contrato esté destinada a asegurara la protección de un interés privado." <sup>106</sup>

Además de la consecuencia legal de la nulidad relativa, consideramos que el no otorgar el contrato de compraventa de un inmueble en forma legal, trae otro tipo de consecuencias entre las partes, en efecto, en la práctica observamos que cuando no se otorga el contrato en escritura pública, las partes cuentan únicamente con un documento privado que no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; en el caso de que le bien inmueble materia del contrato se encuentre inscrito en el Registro a nombre del vendedor, y éste llegase a tener algún adeudo proveniente de un derecho real, y su acreedor decida instaurar un juicio en su contra, en el cual resulte condenado al pago, y el bien inmueble haya sido embargado o hipotecado y sea adjudicado al acreedor, el comprador no podrá oponer su título de propiedad imperfecto, es decir el contrato privado de compraventa, para alegar mejor derecho ante el acreedor del vendedor, en virtud de que al no haberse otorgado en escritura pública no se encuentra inscrito en el Registro, por lo que no surte efectos contra terceros, por lo que el comprador correrá

---

<sup>106</sup> Ibid. Pág. 421.



el riesgo y en su caso perderá su bien inmueble; sin perjuicio de las acciones que puede llegar a hacer valer en contra del vendedor.

Otra consecuencia además de las ya mencionadas, al no perfeccionar el contrato de compraventa de inmuebles, es el hecho de que si en determinado momento, la parte vendedora posteriormente a la celebración del contrato privado de compraventa, se niega a firmar a la compradora la escritura pública correspondiente ante Notario Público; o simplemente la compradora ignora el domicilio del vendedor lo cual lo hace ilocalizable para ella; tiene que acudir a efecto de lograr perfeccionar el contrato, ante la autoridad judicial, a demandar la acción de otorgamiento y firma de escritura consagrada en el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, lo cual implicará tardar más tiempo en la tramitación de dicho juicio, así como erogar cantidades mayores a las que se pudieron haber erogado si se hubiese perfeccionado el contrato desde un principio, puesto que si el comprador no es perito en derecho, deberá asistirse de un abogado; además de correr el riesgo de que al comparecer a juicio el vendedor en su carácter de demandado, se excepcione negándose a la firma de escritura ante Notario; y en caso de que aporte elementos para acreditar su excepción, la parte compradora no obtendrá una sentencia favorable, trayendo esto un perjuicio inminente para ella.

Como estos ejemplos, podríamos mencionar más, de lo que se deduce que indudablemente resulta mucho más benéfico para los contratantes celebrar desde

un inicio el contrato de compraventa de inmuebles apegándose a la forma exigida por la ley.

Podemos concluir que el contrato de compraventa siempre va a producir efectos entre las partes desde el momento en que se perfecciona, inclusive cuando recae sobre inmuebles y no se observa el requisito formal también producirá sus efectos en forma provisional hasta en tanto no sea declarada por la autoridad judicial la nulidad del contrato.

### 3.5. ACCIONES QUE SURGEN DE LA FALTA DE FORMA.

La omisión del requisito de forma al otorgar el contrato de compraventa de inmuebles, da lugar a diversas acciones que analizaremos en el presente apartado.

Por una parte encontramos una acción que podemos decir que es de carácter positivo, ya que con ella se busca que el contrato produzca sus efectos plenamente al quedar salvado el vicio de nulidad que trae consigo la falta de forma, al ejercitar la acción para exigir que el contrato se otorgue de acuerdo con la forma omitida. Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 1833 del Código Civil, que dispone: "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 se dé al contrato la forma legal." El anterior precepto es reforzado con el artículo 2232, que dispone que cuando la falta de forma produzca la nulidad del contrato, si la voluntad de las partes consta de manera indubitable, cualquiera de las partes puede exigir que el acto se otorgue en la forma requerida por la ley.

Por otra parte puede suceder que en lugar de ejercitar la acción mencionada como de carácter positivo, se ejerce otra totalmente contraria y que por los fines que se persiguen al ejercitarla la encuadramos como negativa, ya que pretende que el contrato deje de producir sus efectos al ejercitar la acción de nulidad con fundamento en la omisión del requisito formal, en este caso la parte que resulte afectada podrá si así conviene a sus intereses, contrademandar el otorgamiento de la forma omitida. "El efecto general de la nulidad es muy sencillo; las cosas deben reponerse al mismo estado que tendrían si el contrato no se hubiese celebrado. La sentencia que declara la nulidad posee, pues, la misma retroactividad que la que pronuncia la resolución del contrato." <sup>107</sup>

Encontramos también la excepción de nulidad en virtud de la omisión del requisito formal, excepción que se puede ejercitar en caso de que alguna de las partes exija el cumplimiento de las obligaciones contractuales con base en el artículo 1949 del Código Civil vigente sin antes solicitar que el contrato se otorgue de

<sup>107</sup> Ripert, Georges y Planiol, Marcel. *Op. Cit.*, Pág. 141.



acuerdo con la formalidad omitida, situación en que la parte demandada podrá oponer la excepción de nulidad del contrato en virtud de no haberse observado la forma exigida por la ley. En cuanto a la nulidad como excepción por la falta de forma del contrato, nos explica el Maestro Ernesto Gutiérrez y González que: "Si bien es cierto que la ley concede el derecho a exigir el otorgamiento de la forma, también da la llamada excepción de nulidad del acto; por ello, cuando se pretende que una de las partes de cumplimiento al acto sin que haya cumplido con la forma prescrita, el demandado con la acción de cumplimiento de contrato -no para que cumpla con la forma-, puede oponer la excepción de nulidad del acto." <sup>108</sup>

Nos da un ejemplo el autor mencionado en la cita anterior, de que en el caso de que ambas partes ocurran ante el Juez una por un lado a demandar el otorgamiento de contrato en la forma prescrita por la ley, y el otro invoca la nulidad, prevalecerá la acción que tiene por efecto el cumplimiento del contrato, en virtud de que los actos jurídicos se celebran para que surtan efectos, y no para que se destruyan; con lo cual estamos de acuerdo, sin embargo, si el contrato desde un inicio se otorgara con las formalidades establecidas por la ley, las partes se ahorrarían estas consecuencias.

Como ya hemos mencionado, la acción de nulidad compete cuando es nulidad absoluta a todo interesado, por lo que hace a la nulidad relativa, sólo el propio interesado tiene derecho de ejercitar esta acción; en el caso que nos atañe,

---

<sup>108</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Op. Cit., Pág. 308.

la nulidad que se suscita por la falta de forma en el contrato de compraventa de inmuebles es la nulidad relativa.

### 3.6. CONVALIDACION.

En la compraventa de inmuebles afectada de nulidad relativa por falta de forma se puede purgar ese vicio para ser plenamente válida en virtud de la convalidación.

La convalidación del contrato podrá ser en forma voluntaria, mediante la ratificación tácita o expresa que se haga del mismo, caso en que los interesados no hacen valer la acción de nulidad y en forma voluntaria lo cumplen o lo otorgan o lo otorgan de acuerdo con la forma requerida.

Asimismo el contrato podrá quedar convalidada por la prescripción conocida también como convalidación legal consistente en que aún conociendo el vicio de nulidad que afecta al contrato se deja transcurrir el tiempo necesario para que el contrato quede convalidado.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

El principal efecto de la convalidación, sea ésta voluntaria o legal es darle plena validez al contrato que se encontraba viciado de nulidad relativa por no haber observado la forma requerida por la ley. Los efectos de la convalidación se retrotraen al momento de la celebración del contrato quedando perfectamente válido con todas sus consecuencias desde este momento; al efecto el artículo 2235 del Código Civil dispone: "La confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo, pero ese efecto retroactivo no perjudicará a los derechos de tercero."

El Maestro Rafael Rojina Villegas nos dice que siempre es posible purgar el vicio de nulidad cuando el contrato no reviste la forma exigida por la ley, ya sea ratificándolo expresamente lo cual se verifica cumpliendo con la formalidad que se omitió, o bien mediante ratificación tácita que se da cuando se cumple voluntariamente con la obligación o ejecutando un acto que implique cumplimiento voluntario; asimismo, el acto queda convalidado cuando se deja transcurrir el tiempo necesario para que prescriba la acción de nulidad.

El artículo 2231 del Código Civil nos da el fundamento para la convalidación de un contrato nulo por falta de forma al establecer lo siguiente: "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."

**4.- IMPORTANCIA DE LA FORMA EN EL CONTRATO DE  
COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL DISTRITO  
FEDERAL.**

- 4.1. Importancia y beneficios de la forma.
- 4.2. Necesidad de reformar el artículo 2320 del Código Civil.
- 4.3. Propuesta de Reforma.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

## 4. IMPORTANCIA DE LA FORMA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

### 4.1. IMPORTANCIA Y BENEFICIOS DE LA FORMA.

La compraventa es uno de los contratos más importantes en nuestra sociedad, debido a la frecuencia con la que se presenta, resultando por tanto importante que se otorgue con las formalidades que la ley exige.

Es importante que el contrato de compraventa de inmuebles se celebre desde un inicio en escritura pública ante Notario, ya que esta importancia, va a traer como beneficio la seguridad jurídica para los contratantes. En efecto, por razones de seguridad entre las partes y con relación a terceros, y para evitar controversias e interpretaciones erróneas en la manifestación de la voluntad, resulta importante y benéfica la forma en los contratos de compraventa de inmuebles.

Al celebrar el contrato de compraventa de inmuebles que nos atañe, las partes no pretenden que las obligaciones y derechos que contraen en virtud del mismo queden vagas o indeterminadas, quedando esperanzadas a la buena fe de su

co contratante, sino buscan que consten de manera indubitable en un documento, en virtud del cual las obligaciones queden plenamente precisadas, sin dejarlas sujetas a la memoria de los contratantes, ni a las diversas interpretaciones que podrían salir a la luz del recuerdo de lo que se dijo al celebrar el contrato.

Se pone de manifiesto la importancia que reviste la observancia de la forma en la celebración del contrato de compraventa de inmuebles, debido a la cuantía de estos bienes en la actualidad y a la naturaleza de los derechos que se transmiten.

Consideramos que algunos de los beneficios de la forma además de los ya nombrados son que el contrato tiene plena validez entre las partes y ante terceros, por lo que surte plenamente sus efectos entre los mismos. No puede invocarse la nulidad por falta de forma. El acto jurídico es de conocimiento público al ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Se evitan muchas controversias, como las que se plantearon en el capítulo anterior al plantear el apartado de CONSECUENCIAS DE LA INOBSERVANCIA DE LA FORMA.

El Maestro Rafael Rojina Villegas, citando a Von Tuhr en su Tratado de la Obligaciones dice: "La finalidad y los efectos de la forma cuando la ley prescribe, pueden ser muy diversos. La forma contribuye a que las partes mediten bien sus resoluciones y no se precipiten a tomarlas antes de tiempo. En la fase preliminar de las negociaciones, evita que uno de los contratantes coja a otro por la palabra, antes

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

de haber madurado su decisión. Aumenta la claridad y precisión de las declaraciones. Facilita y asegura la prueba." <sup>110</sup>

De la cita anterior, podemos decir que el autor mencionado concibe que el celebrar el contrato con la forma establecida por la ley, tienen como beneficio y por tanto es importante para los contratantes, ya que éstos tomarán el tiempo necesario suficiente antes de celebrar el contrato ante Notario Público para decidir de manera plena y consciente sobre el acto jurídico que están celebrando.

Aunado a lo anterior, consideramos que el hecho de otorgar el contrato en la forma que la ley exige, va a permitir a los contratantes que las cláusulas del contrato contengan exclusivamente las obligaciones y derechos a los que quisieron someterse, los cuales además serán leídos y explicados por el fedatario Público de conformidad con lo dispuesto por el artículo 102 fracción XX, incisos c) y d) de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Ihering considera que la forma visible y externa de la manifestación de voluntad permite establecer con certeza el contenido de los contratos; dice que el formalismo tiene ciertos beneficios tales como que es una garantía de seguridad. "...Es algo así como la etiqueta que sirve para mostrar ostensiblemente su legalidad. Los tribunales a su vez no tendrán dificultades para distinguir entre los actos válidos

<sup>110</sup> Rojina Villegas, Rafael. Editorial Porrúa. Op. Cit. Pág. 346.



y nulos, así como para poder derivar de los primeros todas las consecuencias que el derecho les atribuya."<sup>111</sup>

En nuestra opinión, la importancia que trae consigo el otorgar en la forma que requiere el Código Civil para el Distrito Federal el contrato de compraventa de inmuebles, implica todos los beneficios para las partes contratantes, quienes obtendrían todos los beneficios que les concede la ley, y se evitarían gastos posteriores, así como pasar por litigios que se podrían evitar, cabe mencionar además que para el órgano judicial, también traería un beneficio, ya que se evitarían miles de litigios de nulidad, u otorgamiento y firma de escritura.

A continuación ilustraremos con un ejemplo la importancia de otorgar en la forma legal el contrato de compraventa de inmuebles:

Juan vende a Pedro el inmueble ubicado en la Calle de Pirul, número 2, Colonia El árbol, Delegación Milpa Alta, en esta Ciudad, dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal a nombre de Juan; dicha venta se celebra por la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), el día 5 de enero de mil novecientos noventa y cuatro, Pedro paga el precio del mismo y Juan entrega la posesión, sin embargo, Pedro no ocupa dicho inmueble; Juan y Pedro deciden no formalizar en escritura Pública ante Notario el contrato de mérito. Juan con fecha

---

<sup>111</sup> Ibid., Pág. 351.

diez de marzo del mismo año vende a Felipe el mismo departamento, en la cantidad de \$500,000.00, Felipe entrega el precio del inmueble y entra en posesión del inmueble, sin embargo, deciden no elevar en escritura pública el contrato de mérito.

En el año de 1995 en el mes de junio, Pedro decide que va a entrar en posesión del inmueble que le vendió Juan, y al pretender tomar posesión, se da cuenta de que el mismo se encuentra ocupado por Felipe y su familia; y al realizar las investigaciones correspondientes, se entera de que éste entró en posesión del inmueble en virtud del contrato de compraventa que realizó con Juan.

En virtud de lo anterior, Juan sufre una pérdida patrimonial, ya que tiene que arrendar un bien inmueble al no poder entrar en posesión del bien que compró a Juan; aunado a ello, consulta un abogado, y éste le aconseja demandar a Juan el otorgamiento y firma de escritura, para posteriormente demandar de Felipe la Reivindicación del inmueble; y al efecto cobra por concepto de honorarios por el Juicio de otorgamiento y firma de escritura la cantidad de \$50,000.00 equivalente al diez por ciento del valor del inmueble que se va a recuperar, más los gastos que se generen por motivo del juicio; la demanda inicial se interpone con fecha tres de septiembre de 1995, en dicho juicio Juan impugna de falso el contrato de compraventa, ofreciendo para tal efecto la prueba pericial caligráfica y grafoscópica; para el desahogo de dicha probanza, ambas partes ofrecen un perito, debiendo erogar los honorarios correspondientes a dicho profesionista, y en virtud de que dichos peritajes son substancialmente contradictorios, el Juez del conocimiento

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

nombra un perito tercero en discordia, por lo que ambas partes deben erogar la cantidad correspondiente para el pago de los honorarios del perito; substanciado que es el procedimiento, el Juez decide condenar a Juan al otorgamiento de escritura ante Notario Público; dicha sentencia es recurrida en apelación por Juan; la autoridad superior resuelve confirmar la sentencia definitiva; por lo que Juan decide promover juicio de amparo, en contra de la resolución de la Sala; el Tribunal Colegiado de Circuito que conoce del amparo, decide no otorgar el Amparo y Protección de la Justicia Federal en favor de Juan, lo que trae como consecuencia que la sentencia definitiva dictada por el Juez de Primera Instancia queda firme, sin embargo, en ejecución de sentencia, Juan se niega a acudir ante Notario a otorgar su firma, por lo que el juez firma en su rebeldía, pero para la elaboración de la escritura, Pedro se encuentra obligado al pago del Impuesto Sobre la Renta, así como el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, además de los Recargos por haber adquirido el inmueble con anterioridad y no haber pagado los Impuestos correspondientes al momento de adquirirlo; hecho lo anterior, se lleva a cabo la firma de la escritura ante Notario, quien manda inscribir dicha escritura en el Registro Público de la Propiedad, cumpliéndose finalmente con lo que dispone el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal lo cual ocurre en el mes de febrero de 1998. Una vez que Pedro obtiene su título de propiedad, acude nuevamente a su abogado para que le tramite el juicio reivindicatorio correspondiente en contra de Felipe; el abogado cobra por concepto de honorarios la cantidad de \$60,000.00; iniciando el trámite correspondiente el mes de junio de 1998; se substancia dicho juicio, y en virtud de que el documento con el que Felipe

pretende excepcionar su posesión no es mejor que el de Pedro, en virtud de que el contrato primario lo celebró en el mes de enero y se encuentra inscrito en el registro Público de la propiedad y del Comercio del Distrito Federal, y el de Felipe es de fecha posterior y no se encuentra inscrito, por lo que no es oponible frente a terceros; el Juez del conocimiento reivindica en favor de Pedro el inmueble de mérito, por lo que condena a Felipe a la desocupación y entrega del inmueble con sus frutos y acciones; inconforme con la resolución Felipe apela la resolución, conociendo del recurso la Sala a la cual está adscrito el Juzgado, dicha autoridad confirma la sentencia dictada por el Juez; por lo que Felipe solicita el Amparo y Protección de la Justicia Federal en contra de la resolución emitida por la Sala; negándole dicho Amparo la autoridad Federal, en consecuencia la sentencia dictada por el Juez primario queda firme; sin embargo, Felipe se niega a hacer desocupación y entrega del inmueble; por lo que se procede al lanzamiento de éste, lo cual ocurre con fecha tres de febrero del año 2001, entrando finalmente en posesión de su inmueble Pedro un mes después.

De lo anterior, podemos observar que desde la fecha de celebración del contrato de compraventa del inmueble en el mes de enero de 1994, hasta el mes de marzo del año 2001, transcurrieron 7 años para que el comprador Pedro pudiera entrar en posesión de su inmueble, habiendo tenido que erogar cantidades diversas para el pago de honorario de abogados, renta de un inmueble en el cual poder habitar, gastos de los juicios, impuestos, recargos y honorarios de Notario, entre otros, además de todo el tiempo y desgaste físico y mental que implica el verse

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

envuelto en procedimientos judiciales. De haber formalizado desde un inicio el contrato de compraventa mencionado, Pedro se hubiese ahorrado mucho dinero y tiempo para entrar en posesión de su inmueble, ya que tal vez Juan al haberse formalizado el contrato e inscrito en el registro Público de la Propiedad no se hubiese atrevido a volver a vender el inmueble a una segunda persona; sin embargo, aún cuando lo hubiese hecho, y el inmueble hubiese estado ocupado, Pedro se hubiese ahorrado el juicio de otorgamiento y firma de escritura, y únicamente hubiese promovido el reivindicatorio en contra de Felipe.

Por otro lado, si Felipe hubiese celebrado con Juan el contrato y lo hubiesen formalizado e inscrito en el Registro Público, se hubiese podido oponer a Pedro ante la autoridad judicial, en virtud de que su contrato al estar formalizado e inscrito en el Registro Público, es oponible frente al contrato de éste, ya que el suyo aún cuando fue de fecha anterior, no se encuentra formalizado e inscrito y por tanto no es oponible frente a terceros.

Felipe ahora, al haber sufrido evicción al tener que entregar el bien inmueble adquirido de Juan en compraventa, por una orden judicial, en virtud de que el derecho de Pedro era anterior y mejor que el suyo, tiene la acción de SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, por medio de la cual puede reclamar de Juan el pago de daños y perjuicios por haber sido privado del bien que compró de buena fe, ya que Juan a sabiendas de que ya había celebrado con antelación un contrato respecto del mismo bien con Pedro, lo volvió a vender a Felipe, por lo que actuó con

mala fe; obviamente el juicio que Felipe debe instaurar, también tardará en su tramitación, y traerá como consecuencia a Felipe gastos por pago de honorarios de abogado, gastos de juicio, desgaste físico, e inversión de tiempo, y al final no podrá recuperar el bien, sino que recuperará dinero, debiéndose avocar nuevamente a la búsqueda de otro inmueble que pueda habitar, lo cual se hubiese ahorrado, de haber decidido desde un inicio celebrar el contrato de compraventa con las formalidades que la ley exige.

De lo anterior concluimos que para las partes resulta menos oneroso y más benéfico formalizar el contrato de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal, pagando los impuestos correspondientes, los cuales tarde o temprano tienen que erogar, ya que las necesidades de las personas constantemente son cambiantes, por lo que nadie está exento de necesitar en algún momento demostrar ante un tercero la propiedad de un inmueble, sea para venderlo, hipotecarlo, defenderlo, o cualquier otra causa, por lo que se deberá enfrentar a más perjuicios que beneficios, si postergan la obligación que les impone la ley.

#### 4.2. NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTICULO 2320 DEL CODIGO CIVIL.

Hemos observado la importancia y beneficios que trae consigo el celebrar el contrato de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal; asimismo,

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

estudiamos las consecuencias que trae a las partes contratantes el no celebrarlo en la forma requerida por la ley; dichas consecuencias son reales y tangibles, acarrear diversidad de inconvenientes, tal como quedo descrito en el apartado anterior.

En la vida práctica, observamos que en nuestra Ciudad, son múltiples los contratos de compraventa de inmuebles que deberían celebrarse en escritura pública; sin embargo los contratantes, muchas veces por que la formalización del contrato se les hace un precio demasiado oneroso en virtud de los impuestos, honorarios de Notario, o simplemente por deicida al considerar como pérdida de tiempo en el momento en que contratan; deciden y así lo hacen no llevar a cabo dicha formalización. Lo anterior queda demostrado con los tantos juicios que se entablan a efecto de obtener el otorgamiento y firma de escritura de contrato de compraventa de un inmueble ante Notario Público; por lo que es una realidad la problemática a este respecto; pero, no son únicamente este tipo de juicios en los que se ven envueltos los contratantes que no celebran el contrato en la forma requerida por la ley y no inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal; hay otras controversias entre las que mencionamos el ejemplo práctico que pusimos en el apartado anterior; dichas controversias muchas veces terminan en una forma benéfica para aquél contratante de buena fe que adquirió el inmueble; pero en ocasiones más desafortunadas no sucede así, de modo que podemos concluir que existe la necesidad en nuestra sociedad de inculcar a los contratantes el criterio de los múltiples beneficios que trae consigo el celebrar el contrato de compraventa de inmuebles en esta Ciudad en la forma establecida por

el artículo 2320 de nuestro Código Civil; y este criterio debe ser inculcado por la propia ley, de manera que los contratantes tomen conciencia de que si celebran el contrato en la forma establecida por la ley, tendrán un beneficio inmediato que es el que se propondrá en nuestro siguiente apartado y todos los beneficios mediatos que quedaron establecidos en nuestro apartado anterior; asimismo, que en caso de no celebrar el contrato en la forma exigida por la ley, traerá consigo no sólo los perjuicios que ya mencionamos, sino también una sanción que expondremos en nuestro apartado siguiente.

Se hace en consecuencia necesario que el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal, se apegue a la realidad y a las necesidades de nuestra sociedad a efecto de proporcionar a éstas un beneficio y una utilidad inminente, trayendo como consecuencia que las partes al celebrar el contrato de compraventa de un inmueble, opten por formalizarlo, por ser esta efectiva y prácticamente la mejor opción.

#### 4.3. PROPUESTA DE REFORMA.

Las leyes que rigen una sociedad, deben ser acordes con las necesidades de la sociedad en la que imperan, y en medida que la sociedad va evolucionando y transformándose, nuestras legislaciones deben ir a la par con esa evolución, ya que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

en caso de quedarse estancadas, perderían el espíritu para el cual fueron creadas, es decir para regular la convivencia entre los habitantes de una población.

Consideramos que el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal es necesario que se reforme, a efecto de que lo que dispone en la actualidad, sea respetado y cumplido por nuestra sociedad, y al mismo tiempo para que los Ciudadanos nos veamos beneficiados con la reforma que se propone.

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

Como ha quedado de manifiesto, el precepto anterior en la mayoría de los contratos de compraventa de inmuebles que se encuentran dentro de esa hipótesis no es cumplido, puesto que los contratantes prefieren celebrar el contrato en documento privado, aún cuando esto les acarree diversos perjuicios; consideramos que en primer término en dicho precepto se podría otorgar un incentivo a los contratantes al igual que se otorga en los casos que previene el artículo 2317 del Código Civil en su párrafo cuarto que dispone: "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 caso reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.”; en efecto, nuestra propuesta de reforma consiste en que a los contratantes que celebren contrato de compraventa de inmuebles cuyo valor del avalúo exceda de 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, y lo realicen desde el momento de la celebración del contrato, se les reducirá en un cincuenta por ciento los honorarios del Notario Público ante quien lo celebren; esta disposición indudablemente beneficiará a los contratantes y aún más sería como un incentivo, ya que reduciría en cierta medida el costo de celebrar el contrato en la forma que la ley requiere y los contratantes se percatarían de que resulta conveniente y menos oneroso la celebración del contrato en escritura pública desde un inicio, que posteriormente; además de que no sólo se ahorrarían en un cincuenta por ciento los honorarios del Notario ante quien se otorgara la escritura, sino que se evitarían todos los inconvenientes que trae consigo el no celebrar el contrato de mérito en la forma que la ley exige.

De la misma manera, se propone a efecto de que los contratantes tomen conciencia y decidan celebrar el contrato de compraventa de inmuebles en la forma que la ley exige, que en caso de no otorgarse en escritura pública, cuando el valor del avalúo excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, se imponga una sanción pecuniaria por parte de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal, misma sanción que

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

sería retenida por el Notario Público ante quien se acuda a formalizar el contrato, cuando éste no se haya celebrado desde su inicio en la forma legal; dicha sanción pecuniaria consistiría dependiendo del valor del inmueble materia de la compraventa, en un porcentaje sobre el valor del mismo, que podría ser de diez por ciento sobre el valor del inmueble al momento de otorgarse la escritura, no se propone que sea sobre el valor del precio en el que se compró el inmueble en virtud de que los contratantes verían como ventaja el no formalizar el contrato, sino hasta pasado el mayor tiempo posible, a fin de reducir el costo de la pena pecuniaria; dicho porcentaje deberá ser pagado entre los dos contratantes, es decir cinco por ciento el comprador y cinco por ciento el vendedor; y en caso de que el vendedor se negare a otorgar la firma y tuviese en todo caso que firmar en su rebeldía el Juez que conociera del juicio de otorgamiento y firma de escritura, éste giraría el oficio respectivo al Gobierno del Distrito Federal a efecto de que hiciera efectiva la sanción pecuniaria al demandado contumaz. Con ésta sanción aunada con el incentivo que se menciona con anterioridad, no dudamos, el hecho de que los contratantes decidieran desde un inicio el celebrar el contrato en escritura pública, ya que de no hacerlo de esa forma, tendrían que pagar los respectivos impuestos de Adquisición de Bienes Inmuebles para el que compra, Impuesto Sobre la Renta para el que vende, recargos sobre dichos impuestos, Honorarios del Notario Público al ciento por ciento de lo que marca el arancel respectivo y Gastos de escritura; sino que además tendrían que pagar la sanción pecuniaria antes mencionada; resultando evidente que en cuanto a ahorro económico y a beneficios y seguridad jurídica presente y futura, el contrato de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal

debe otorgarse desde su celebración en escritura pública, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal; lo cual se pretende hacer concientizar a los contratantes con la reforma que se propone en los siguientes términos.

"Si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2310.

En caso de que los contratantes celebren el contrato en escritura pública desde un inicio, y hasta dentro de los treinta días siguientes a aquél en que se perfeccionó el contrato, los honorarios del Notario se reducirán en un cincuenta por ciento; transcurrido ese plazo los honorarios del Notario, deberán ser cobrados conforme al arancel correspondiente.

Para el caso de que los contratantes no celebren en la forma que este artículo establece el contrato, dentro del término de treinta días siguientes a que la compraventa quedó perfeccionada, se les impondrá una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento sobre el valor del inmueble al momento de que acudan ante Notario a firmar la escritura correspondiente; sin perjuicio de los impuestos y recargos que marcan las leyes correspondientes."

CONCLUSIONES.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- Desde el Derecho Romano la forma era un elemento importante para los contratos en los cuales se transmitía la propiedad de un bien, hubo una etapa en la que la forma era de hecho el elemento más importante; sin embargo con el tiempo la rigidez en la forma fue cediendo, hasta que la mayoría de los contratos eran consensuales y la forma se requería únicamente para ciertos contratos; para el contrato de compraventa no se requería en la época clásica de formalidad alguna, por medio de éste contrato se transfería la posesión de una cosa.

SEGUNDA.- En el derecho español no se exigía la forma como elemento de validez de los contratos, y no es sino hasta el proyecto de García Goyena donde se exige cierta formalidad, la cual es únicamente para que la voluntad de las partes conste auténticamente y otorgar seguridad jurídica. El contrato de compraventa era consensual y únicamente se transmitía la posesión no el dominio de la cosa. En el ordenamiento de Alcalá y la Novísima recopilación se practicaba el consensualismo.

TERCERA.- En el Derecho francés el Código de Napoleón, no exigían formalidades, sino únicamente que la voluntad sea expresa, para los contratos traslativos de dominio se requiere la forma escrita, actualmente, la necesidad de

seguridad jurídica ha provocado el renacimiento del formalismo en el Derecho francés.

CUARTA.- En nuestra legislación, el Código Civil de 1870, se inclina por el consensualismo en los contratos, sin embargo dispone para determinados contratos ciertas formalidades a efecto de obtener seguridad jurídica, tal es el caso de la compraventa de inmuebles.

QUINTA.- En el Código Civil de 1884, impera el formalismo para los contratos que así lo requerían, para el contrato de compraventa de inmuebles se exige que se haga por escrito ante 2 testigos si el valor del avalúo era menor a \$500.00, y en escritura pública si excedía de esa cuantía.

SEXTA.- Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos orienta hacia el consensualismo en los contratos, el cual se ve limitado por la seguridad jurídica en los casos en que el requisito formal es exigido por la propia ley. En el contrato de compraventa de inmuebles, exige determinadas formalidades.

Podemos percatarnos de la evolución del formalismo en nuestro derecho, que, en un principio se rigió por el total consensualismo, concluyendo en la actualidad con el formalismo para ciertos contratos; y en el contrato de compraventa de inmuebles hace énfasis en la forma en que se debe formalizar, considerando

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

positiva la evolución del formalismo, principalmente en el contrato de compraventa de inmuebles, a efecto de conservar la seguridad jurídica de los contratantes.

SEPTIMA.- El contrato, es un acto por medio del cual concurren las voluntades de dos o más personas a efecto de crear o transferir derechos y obligaciones, la voluntad debe exteriorizarse y otorgarse de una manera libre de vicios y el objeto del contrato debe ser posible y lícito, y en su caso otorgarse con las formalidades que establece la ley.

OCTAVA.- En el contrato de compraventa, podemos decir que es el más importante para la actividad comercial, en virtud de que todas las personas celebran dicho acto jurídico. El contrato de compraventa es aquél por medio del cual una persona llamada vendedor transfiere la propiedad de un bien mueble o inmueble o un derecho; y otra llamada comprador se obliga a pagar por dicho bien o derecho un precio que debe ser cierto y en dinero.

A efecto de celebrar el contrato de compraventa los contratantes deben gozar de capacidad plena, tanto de goce como de ejercicio, cualquier persona entonces podrá celebrar dicho contrato, con las excepciones que marca la ley y que quedaron establecidas en nuestro capítulo segundo; el contrato de compraventa es consensual, excepto cuando recae sobre inmuebles, cuyo valor de avalúo exceda de 365 veces el Salario Mínimo general Diario Vigente en el Distrito Federal, en cuyo caso se otorgará en escritura pública.

**NOVENA.-** Al celebrar el contrato de compraventa, las partes contratantes adquieren diversas obligaciones; pro lo que hace al comprador, se encuentra obligado al pago del precio fijado en el contrato en el lugar y forma convenidos, o en su defecto en los términos que marca el Código Civil; el precio debe ser cierto y en dinero, en moneda de curso legal en nuestro país; el comprador además tienen obligación de recibir el objeto del contrato, puesto que en caso de no recibirlo se constituirá en mora de recibir, debiendo responder por el alquiler de bodegas o vasijas en que se contenga el bien, esto en caso de cosas muebles; y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario, respondiendo sólo en caso de dolo o culpa grave.

El vendedor por su parte tiene la obligación de transferir el dominio del bien objeto del contrato en la forma pactada; en caso de que la entrega del bien se estipule para un momento posterior al de la celebración del contrato, el vendedor tiene obligación de conservar el bien, pues en caso contrario es responsable de los daños y perjuicios que sufre el bien. El vendedor está obligado a entregar la cosa dicha entrega debe ser en el mismo estado en que se encontraba el bien al momento de perfeccionarse el contrato. El vendedor está obligado a responder de los vicios ocultos de la cosa y por último está obligado a garantizar la posesión pacífica de la cosa, incluyendo el saneamiento para el caso de evicción.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

En caso de que los contratantes incumplieren con las obligaciones convencionales y que marca la ley, ésta les otorga la facultad de reclamar el cumplimiento o la rescisión del contrato. Ambos contratantes está obligados al pago de impuestos, así como al pago de gastos de escrituración del contrato.

DECIMA.- El contrato de compraventa puede terminar por diversas causas tales como nulidad, la cual mencionamos en nuestro capítulo segundo; porque el propio contrato se de por concluido al haberse cumplido las obligaciones por ambas partes; así como por causa de rescisión, invocada por cualquiera de las partes.

DECIMA PRIMERA.- Cuando se celebra un contrato de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal, es necesario que el mismo se otorgue en la forma establecida en nuestro Código Civil; entendiéndose por bien inmueble todo aquél que no es factible de trasladar de un lugar a otro, ya sea por su naturaleza, como en el caso de la compraventa de un departamento en condominio; asimismo son bienes inmuebles aquellos bienes muebles que por su destino se encuentran unidos a un bien inmueble y son necesarios para su uso adecuado; nuestra legislación se avoca también en la fracción XII del artículo 750 del Código Civil, al estudio de los bienes inmuebles por el objeto al cual se aplican como son los derechos reales constituídos sobre un inmueble, precepto legal que además nos indica cada uno de los bienes que conforme a la ley se consideran inmuebles.

DECIMA SEGUNDA.- Consideramos a la forma como el conjunto de requisitos externos de que debe estar investido un acto jurídico; son contratos

formales todos aquellos en los que el consentimiento debe ser expresado por escrito ya sea en un documento privado o en un instrumento público.

**DECIMA TERCERA.-** El contrato de compraventa en general es un contrato consensual, ya que nuestro Código Civil nos dice que la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se ha convenido sobre al cosa y su precio, aunque éstos elementos no hayan sido entregados recíprocamente pro las partes; sin embargo este precepto es aplicable generalmente para los bienes muebles, ya que para la compraventa de bienes inmuebles el propio ordenamiento legal exige determinados requisitos; es decir, nos exige una forma determinada para la celebración del contrato.

**DECIMA CUARTA.-** La forma es la manera en que las partes van a expresar su consentimiento al momento de la celebración del contrato, en nuestra doctrina las formas más conocidas son la forma solemne, forma probatoria, forma publicitaria, forma suplementaria y la forma procesal.

**DECIMA QUINTA.-** El Código Sustantivo Civil para el Distrito Federal dispone que tratándose de enajenación de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda del equivalente a 365 veces el Salario Mínimo General Diario Vigente en el Distrito Federal al momento de la operación, podrán ser otorgadas en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos con ratificación de firmas ante Notario Público, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad; ésta es la primera

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

forma marca el ordenamiento legal invocado para el caso de compraventa de inmuebles de cuantía menor.

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 cuyo valor no exceda de la cantidad mencionada en el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin testigos ni ratificación de firmas; y en igual forma se otorgarán los contratos de los programas de regularización de tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal.

En las dos hipótesis anteriores también se podrán otorgar los contratos en protocolo abierto especial a cargo de los Notarios del Distrito Federal, quienes en estos casos reducirán en un 50% las cuotas del arancel respectivo; observamos en los casos anteriores que nuestra legislación otorga facilidades en la formalización del contrato de compraventa de inmuebles; lo que desde luego consideramos un gran beneficio para los contratantes, ya que al otorgarse desde un inicio el contrato respectivo en la forma legal establecida; brinda seguridad jurídica tanto como para los contratantes como para terceros.

Cuando se trata de bienes inmuebles cuyo valor no exceda de 365 veces el Salario Mínimo General Diario Vigente en el Distrito Federal y cuando una venta sea al contado, se puede formalizar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a nombre de

quien se encuentre inscrito el bien; y esa constancia será ratificada ante el registrador, quien está obligado a cerciorarse de la identidad de las partes y la autenticidad de las firmas, así como del pago de impuestos; y hará una nueva inscripción en favor del comprador.

Otra hipótesis que encontramos en nuestra legislación es la de los contratos cuyo objeto es un inmueble que excede de 365 veces el Salario Mínimo General Diario Vigente en el Distrito Federal, a efecto de formalizar dicho contrato, éste se otorgará ante Notario.

Podemos concluir que nuestro Código Civil maneja un sistema mixto entre el formalismo y el consensualismo en el contrato de compraventa de inmuebles, lo cual consideramos acertado en virtud de los múltiples beneficios que trae consigo la forma en dicho tipo de contratos.

DECIMA SEXTA.- Aún cuando nuestra legislación impone determinada forma en la compraventa de inmuebles, en la práctica nos encontramos ante el incumplimiento reiterado de dichas formalidades, lo cual trae diversas consecuencias como la nulidad relativa del contrato por carecer de dicho requisito de validez; y aún cuando dicha nulidad puede ser convalidada no deja de ser de suma importancia la celebración del contrato de compraventa de un inmueble en la forma en que la ley lo exige, ya que en la práctica observamos que a pesar de que un contrato se otorgue por escrito surgen controversias y confusiones, pues es

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

consecuencia lógica que en caso de no constar de manera fehaciente los términos del contrato, trae muchos más inconvenientes para los contratantes.

Aunado a lo anterior, tenemos que, cuando los contratantes celebran el contrato de compraventa de un inmueble en un simple documento privado que no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, puede traer como consecuencia que el comprador pierda el bien inmueble ante un mejor derecho de un tercero, por no haberlo inscrito. Otra consecuencia la encontramos en el caso de que el comprador tenga que demandar el otorgamiento y firma de escritura al vendedor, lo cual acarrea como mínimo una inminente inversión de tiempo y dinero.

De lo anterior deducimos sin lugar a duda la importancia de la formalización del contrato de compraventa de inmuebles para evitar entre otras las citadas consecuencias.

DECIMA SEPTIMA.- En caso de la falta de forma en el contrato que nos atañe, cualquiera de las partes tiene acción legal para exigir la formalización o en su caso la acción de nulidad por falta de forma; mismas que también se pueden hacer valer como excepción en el juicio respectivo. Al respecto estamos de acuerdo con el Maestro Ernesto Gutiérrez y González, que nos dice que prevalecerá la acción que tiene por objeto el cumplimiento del contrato, ya que los actos jurídicos se celebran para que surtan sus efectos y no para que se destruyan. Cabe mencionar que el

contrato puede ser convalidado por cumplimiento de la forma que exige la ley o por prescripción de la acción de nulidad, al no hacerse valer por ninguna de las partes.

DECIMA OCTAVA.- Consideramos que la compraventa es uno de los contratos más importantes en nuestra sociedad por la frecuencia con la que se presenta; específicamente el contrato de compraventa de inmuebles cuyo valor de avalúo excede de 365 veces el Salario Mínimo General Diario Vigente en el Distrito Federal, resulta de suma trascendencia al tratarse muchas veces de la adquisición del patrimonio familiar; consecuentemente resulta muy importante que el mismo se celebre desde un inicio en escritura pública, a efecto de otorgar seguridad jurídica entre las partes, a terceros y para evitar controversias futuras. En efecto, cuando los contratante celebran por escrito el contrato, los derechos y obligaciones sobre los cuales otorgan su voluntad quedan perfectamente establecidos y constan de manera fehaciente sin dejarlos a la memoria, o a la interpretación que cada uno le pretenda otorgar; surte plenamente sus efectos entre ellos, así como en relación a terceros y no se puede invocar la nulidad por falta de forma.

En virtud de los múltiples juicios de otorgamiento y firma de escritura que se presentan ante el órgano jurisdiccional, también para éste y para la sociedad se denota un beneficio derivado de la carga de trabajo que asiste a la autoridad judicial.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

Un claro ejemplo de los beneficios de celebrar el contrato en forma legal, lo podemos observar en el hecho de evitar los múltiples procedimientos que exponemos en el ejemplo de nuestro apartado primero, capítulo cuarto.

DECIMA NOVENA.- Desafortunadamente en nuestra realidad, son múltiples los contrato de compraventa de inmuebles que deberían celebrarse en escritura pública y los contratantes omiten la forma por considerar demasiado oneroso el costo, al estar obligados a pagar impuestos, gastos y honorarios de Notario; por lo que consideramos la necesidad de inculcar a los contratantes el inminente beneficio de formalizar el contrato; beneficio que puede ser mediato e inmediato, y a efecto de crear esta cultura, consideramos necesario reformar el artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice:

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

Nuestra propuesta es que dicho artículo se reforme en los siguientes términos:

"Si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2310.

En caso de que los contratantes celebren el contrato en escritura pública desde un inicio, y hasta dentro de los treinta días siguientes a aquél en que se perfeccionó el contrato, los honorarios del Notario se reducirán en un cincuenta por ciento; transcurrido ese plazo los honorarios del Notario, deberán ser cobrados conforme al arancel correspondiente.

Para el caso de que los contratantes no celebren en la forma que este artículo establece el contrato, dentro del término de treinta días siguientes a que la compraventa quedó perfeccionada, se les impondrá una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento sobre el valor del inmueble al momento de que acudan ante Notario a firmar la escritura correspondiente; sin perjuicio de los impuestos y recargos que marcan las leyes correspondientes."

La anterior propuesta de reforma se propone, en virtud de que consideramos que nuestra ley debe apegarse a la realidad y a las necesidades de nuestra actual sociedad, pues como ya ha quedado de manifiesto en innumerables ocasiones el requisito de forma en el contrato de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal no es cumplido; y consideramos que con lo anterior se otorgará en primer

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

término un incentivo a los contratantes, al reducir en un 50% los honorarios del Notario ante quien se otorgue el contrato; y en caso de no hacerlo, proponemos la imposición de una sanción pecuniaria, pretendiendo con lo anterior mostrar a los contratantes el evidente beneficio de la forma del contrato de compraventa de inmuebles en el Distrito Federal; fomentando la conciencia de la necesidad y la importancia de formalizar dicho contrato.

## BIBLIOGRAFIA

## BIBLIOGRAFIA.

## DOCTRINA

- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. Derecho de las Obligaciones. 10a Edición México. Editorial Porrúa. 1995.
- BEJARANO SANCHEZ, MANUEL. Obligaciones Civiles. Tercera Edición México. Editorial Harla. 1990.
- BONNECASE, JULIEN. Elementos de Derecho Civil. Tomo II. Derecho de las Obligaciones, de los Contratos y del Crédito. México. Cárdenas editor y Distribuidor. 1985.
- BORJA SORIANO, MANUEL. Teoría General de las Obligaciones. Décima Edición México. Editorial Porrúa. 1985.
- DE IBARROLA, ANTONIO. Cosas y Sucesiones. Cuarta Edición. México. Editorial Porrúa. 1977.
- FLORIS MARGADANT. GUILLERMO S. El Derecho Privado Romano. 18a. Edición. México. Editorial Esfinge, S.A. de C.V. 1992.
- G. MARTY. Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. Volumen I. Puebla, México. Editorial José María Cajica Jr. 1952.
- GUTIERREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. 10a. Edición. México. Editorial Porrúa, S.A. 1995.
- MANRRESA y NAVARRO, JOSE MARIA. Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español. Tomo X. Madrid. Editorial Reus. 1929.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Contratos Civiles. Segunda Edición. México. Editorial Porrúa. 1994.
- PETIT, EUGENE. Tratado Elemental de Derecho Romano. México. Ediciones Selectas. 1982.
- PLANIOL MARCEL y RIPERT GEORGES. Tratado Elemental de Derecho Civil. Teoría General de los Contratos. Contratos Especiales. Segunda Edición. Edición. Volumen V. México. Cárdenas Editor y Distribuidor. 1991.
- RIPERT, GEORGES y BULANGER, JEAN. Tratado de derecho Civil. Tomo IV. Las Obligaciones. (1a. Parte). Volumen I. Buenos Aires. Editorial La Ley. 1977.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. México. Editorial Porrúa. 1980.
- Derecho Civil Mexicano. Tomo Quinto. Obligaciones. Volumen I. Quinta Edición. México. Editorial Porrúa. 1985.
- Derecho Civil Mexicano. Obligaciones. Tomo Quinto. Volumen I. México. Antigua Librería Robredo. 1951.
- SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles. Décimo Séptima Edición. México. Editorial Porrúa. 1999.
- SPOTA, ALBERTO G. Instituciones de Derecho Civil. Contratos. Volumen IV. 2a. Reimpresión. Buenos Aires. Ediciones De Palma. 1986.
- TREVIÑO GARCIA, RICARDO. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5a. Edición. México. Editorial Mc Graw-Hill. 1999.
- ZAMORA y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Contratos Civiles. 2a. Edición. México. Editorial Porrúa. 1985.

## LEGISLACION

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. México. Editorial Sista. 2000.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
México. 2000.

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL. México. Impresa en la  
Asamblea Legislativa del Distrito Federal. I Legislatura. 1999.

## ECONOGRAFIA.

DE PINA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. Séptima Edición. México. Editorial  
Porrúa. 1978.

MORALES MUÑOZ, MANUEL. Manual de Técnicas de Investigación Documental y  
Redacción de Tesis. México. Universidad Nacional Autónoma de México. Escuela  
Nacional de Estudios Profesionales Aragón. 1998.