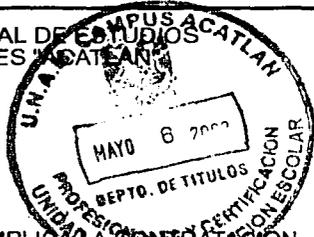


118



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN



DE LAS DIFICULTADES QUE IMPLICAN LA CONTRATACION ELECTRONICA EN LA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.

TESIS
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA:
MAURICIO GASPAR CISNEROS

ASESOR: LIC. ARTURO GONZALEZ JIMENEZ



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

MAYO 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 mis padres ,

*Quienes han creído y depositado en mi su confianza
y esperanzas, dándome todo su apoyo y cariño como
siempre, muchas gracias:*

Sr. Marco Antonio Gaspar Martínez

y

Sra. Graciela Cisneros Luna.

**A mis hermanos por estar en todo momento
siempre conmigo:**

Miriam Gaspar Cisneros

Marco Antonio Gaspar Cisneros

Julio César Gaspar Cisneros

*A mis amigos por ser las personas
en las que siempre he creído y han tenido
fe en mi:*

Lic. Nayeli García Sánchez

Lic. Salvador Beltrán García

Lic. Medardo Gutiérrez Bravo

Lic. Adriana Bárcenas Reynoso

Lic. Miriam Teresa González Hernández

*A las personas que me han enseñado el valor
de la responsabilidad, disciplina y trabajo:*

Lic. Antonio Velarde Violante

Lic. Manuel Enrique Oliveros Lara.

C.P. Adriana Rosales

A ti,

*Por creer siempre en mi y por todos aquellos pequeños y grandes
momentos,*

Gracias: N.G.S.

A la Institución y entidades que me formaron:

***Universidad Nacional Autónoma de México
Escuela Nacional de Estudios Profesionales
"Acatlán"***

***Notaría 164 del D.F.
Notaría 100 del D.F.***

***A mi maestro y asesor de tesis,
Con sincera gratitud, por los valiosos
conocimientos que en las aulas y durante
la elaboración de esta tesis, me transmitió:***

Lic. Arturo González Jiménez

A todos mis maestros y condiscípulos.

JUSTIFICACIÓN

La constante evolución, desarrollo y descubrimiento de los medios de comunicación por medios técnicos y electrónicos, de los últimos años, ha generado una variedad de dificultades para la vida jurídica de nuestra nación y en general de todas.

La comunicación pasando del periódico, revistas, boletines, televisión, radio, teléfono hasta llegar a la comunicación vía Internet, ha venido poco a poco influyendo no sólo en la vida cotidiana de los seres humanos sino en el quehacer mismo del hombre; tan sólo por citar un ejemplo el realizado a través del ámbito laboral dirigido al comercio.

En estos tiempos, existe ya, un gran número de personas que utilizan este importante medio de comunicación para realizar intercambio de información, actividades docentes, comunicación a distancia con otras personas o simplemente intercambios comerciales, es aquí en donde me dirijo para reafirmar la necesidad de una regulación más adecuada a los momentos tecnológicos que estamos viviendo.

Por lo anterior es necesario hacer referencia a la contratación por medios electrónicos y la firma electrónica, como medio para obligarse y así garantizar el buen desarrollo de las actividades comerciales, siempre auspiciadas por una persona autorizada por el estado para autentificar o realizar por este medio de contratación, una certificación de identidad y capacidad legal de los contratantes garantizando así que el contrato obtenga una certeza jurídica.

OBJETIVO

Analizar el conjunto de disposiciones relativas a la contratación vía electrónica, así como proponer la regulación e inclusión en el Código Civil para el Distrito Federal de la forma para contratar por medios electrónicos, además del establecimiento, de los lineamientos en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que coordinará el procedimiento de envío de datos, presentación e inscripción en el respectivo Registro.

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPITULO PRIMERO.- DEL CONTRATO	3
1.1. - Definición de contrato.....	3
1.2.- Elementos de existencia del contrato.....	7
1.2.1.- Consentimiento.....	7
1.2.2.- Objeto.....	12
1.3.- Elementos de validez del contrato.....	16
1.3.1.- Capacidad.....	16
1.3.2.- Forma.....	21
1.3.3.- Ausencia de vicios.....	24
1.3.4.- Objeto, o su motivo o fin de los contratos sea lícito:.....	31
1.4.- Clasificación de los contratos.....	32
1.4.1.- Unilaterales y Bilaterales o sinalmáticos o imperfectos.....	32
1.4.2.- Onerosos y Gratuitos.....	33
1.4.3.- Principal y accesorio.....	34
1.4.4.- Instantáneos y de Tracto Sucesivo.....	34
1.4.5.- Nominados o típicos e Inominados o atípicos.....	35
1.4.6.- Consensuales, Reales y Formales.....	35
1.4.7.- Intuitu personae y plurilaterales.....	36
1.4.8.- Regulados por el Código Civil.....	37
CAPITULO SEGUNDO.- MARCO JURIDICO DEL COMERCIO ELECTRONICO.....	37
2.1.- La contratación electrónica en el Código Civil Federal, artículos 1º, 1803, 1805 y 1811, y 1834 bis.....	38
2.2.- La contratación electrónica por medios electrónicos en el Código Federal de Procedimientos Civiles, artículo 210-A.....	43
2.3.- El comercio electrónico en el Código de Comercio, artículos 18, 20, 21 párrafo primero, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 49, 80, y 1205 y artículos adicionados 20 bis, 21 bis, 21 bis 1, 30 bis 30 bis 1, y 32 bis 1298-A.....	44
2.4.- La contratación por medios electrónicos en la Ley Federal de Protección al Consumidor artículo 1º fracción VIII, 24 fracción IX, Capítulo VIII bis artículo 176.....	55
2.5.- La transmisión de datos electrónicos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo artículo 35 fracción II.....	58
2.6.- Lineamientos para la operación del Registro Público de Comercio.....	60

2.7.- La transmisión de dictámenes vía electrónica en materia fiscal.....	62
CAPITULO TERCERO.- DE LA CONTRATACION POR MEDIOS ELECTRONICOS.....	66
3.1.- Los medios electrónicos como una forma de contratar u obligarse.....	66
3.2.- De la seguridad jurídica que debe implicar la contratación vía electrónica.....	67
3.3.- Principales dificultades que presenta la contratación vía electrónica en la compraventa de bienes inmuebles.....	70
3.4.- La identificación y capacidad de los contratantes.....	77
3.4.1.- Firma electrónica.....	77
3.4.2.- El Notario como elemento certificador de identidad.....	81
3.4.3.- Procedimiento de certificación.....	85
3.5.- El perfeccionamiento de la contratación vía electrónica en la compraventa de bienes inmuebles.....	86
3.6.- El registro de las operaciones de compraventa realizadas por medios electrónicos.....	87
3.6.1.- Del Registro Público de la Propiedad.....	87
3.6.2.- De los principios registrales.....	90
3.6.3.- Del procedimiento de registro.....	91
CAPITULO CUARTO.- PROBLEMÁTICA JURIDICA SOBRE LA CONTRATACION VIA ELECTRONICA EN EL C. CIVIL DEL D.F. Y REGLAMENTO DEL R.P.P.....	94
4.1.- Problemática jurídica en el C. Civil para el D.F.....	94
4.1.1.- El consentimiento expreso, artículo 1803 C. Civil para el D.F.....	94
4.1.2.- El desistimiento de la oferta artículo 1805 C. Civil para el D.F.....	96
4.1.3.- La estipulación Previa para producir efectos, artículo 1811 C. Civil para el D.F. 97	
4.1.4.- La forma escrita y su firma, artículo 1834 C. Civil para el D.F.....	98
4.2.- Problemática jurídica en el Reglamento del R.P.P.....	100
4.2.1.- El asiento en el folio, artículo 17 Reglamento del R.P.P.....	100
4.2.2.- Procedimiento de presentación e inscripción al R.P.P., artículos 18 al 20 del Reglamento del R.P.P.....	103
4.2.3.- Procedimiento registral y demás disposiciones relativas al mismo.....	104
4.3.- Propuestas para la regulación de la contratación vía electrónica, en el Código Civil para el Distrito Federal y Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.....	104
CONCLUSIONES.....	108
BIBLIOGRAFIA.....	113

INTRODUCCIÓN

En las últimas décadas, el desarrollo tecnológico ha logrado una infinidad de avances muy significativos, en diferentes áreas como salud, trabajo, educación, comunicación y comercio entre otras.

Por lo que respecta al comercio electrónico, éste existe aún con dificultades en nuestra legislación que permita una regulación jurídica completa, que si bien por una parte ya existe en materia mercantil, aún persisten deficiencias tanto en ésta misma como en materia civil.

Por lo anterior el fin del presente trabajo es proponer una regulación jurídica más completa en materia civil, acerca del medio electrónico para contratar u obligarse y en forma particular el contrato de compraventa de bienes inmuebles y en lo que al Código Civil para el Distrito Federal se refiere.

Es así como en el capítulo primero expongo el concepto de contrato además de analizar los elementos de su existencia y validez, así como la clasificación de mismo.

Por lo que se refiere al capítulo segundo, presento un marco jurídico acerca del comercio electrónico, la transferencia de datos y la manifestación de voluntad por medios electrónicos, que ya existe regulada en nuestra legislación, en diferentes ámbitos como el mercantil, civil, administrativo y fiscal.

Por su parte en lo que se refiere al capítulo tercero realizo un análisis referente a la contratación electrónica como medio para contratar, la seguridad jurídica que ésta implica y requiere, así como las dificultades que este nuevo medio conlleva en las relaciones contractuales, pasando por varias

etapas: primero por la oferta, segundo por la aceptación para finalizar con la misma formalización.

Y por lo que se refiere al capítulo cuarto establezco la problemática jurídica que existe en el Código Civil par el Distrito Federal y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, además de establecer las propuestas para una mejor regulación en los ordenamientos jurídicos existentes.

CAPITULO PRIMERO.- DEL CONTRATO

1.1. - Definición de contrato.

El contrato desde tiempos inmemorables ha venido a constituir la base de todas las relaciones jurídicas existentes entre los hombres.

Es así que el contrato a través de sus diferentes formas, representa los deseos de las personas de llevar a cabo la manifestación de su voluntad, sobre determinados asuntos, así como el de establecer sus criterios y sus necesidades; es por eso que se hace necesario el presente análisis.

Concepto:

El contrato ya es definido desde los Códigos Civiles de 1870 y 1884 en los artículos 1272 y 1388 respectivamente, en los que se establecía primeramente como definición de contrato el siguiente: "*Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación*".

Existiendo ya en el actual Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1793, una semejanza respecto a la definición de contrato antes mencionada, y que a letra establece: "*Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos*"; que si bien en la definición antes transcrita existe una diferencia en la gramática con los artículos de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, y que en esencia vienen constituir lo mismo es decir, el hecho de producir o transferir derechos u obligaciones.

Entendiendo por Derechos en un sentido amplio: *Conjunto de las facultades otorgadas o reconocidas por las normas del derecho objetivo en otro sentido el conjunto de normas, autárquicas y coercitivas, que regulan la*

vida en común de los hombres; y por Obligación: "*Obligatio est iuris vinculum quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura*" (la obligación es el vínculo jurídico por el que estamos constreñidos a la necesidad de pagar una cosa a alguien, según el Derecho de nuestra ciudad); es decir, obligación es la relación jurídica establecida entre dos personas, por la cual una de ellas (llamada deudor), queda sujeto a otra (llamada acreedor), a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir del deudor, claro, esto entendido en una definición meramente de carácter civil.

Ahora por su parte en la definición de contrato antes transcrita se menciona al *convenio* entendiéndose a éste, como el género, y al *contrato* como especie, en el artículo 1792 del Código Civil, se establece lo siguiente "*Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones*" con esta definición se percibe una cierta diferencia entre el convenio y el contrato; es así que, otra forma de ver lo anterior es el siguiente:

El *convenio stricto sensu*, nos refiere al acuerdo de voluntades que tiene por objeto modificar o extinguir derechos y obligaciones, tanto reales como personales y por su parte el convenio *lato sensu* es como el artículo antes transcrito señala, es decir el acuerdo de voluntades que tiene por objetivo, la transmisión, modificación o extinción de obligaciones. De lo expuesto anteriormente se deduce que, el convenio *lato sensu* es el concepto general por lo que el contrato y convenio *stricto sensu* son sus connotaciones particulares.

Así que, la diferencia fundamental entre contrato y el convenio estriba en que el primero o sea el contrato, le corresponde la función positiva, de crear o transmitir obligaciones, y al segundo o sea, el convenio *stricto sensu* la función negativa de modificar o extinguir las obligaciones.

Es así que el legislador, a través del tiempo, ha encargado de desaparecer esta diferencia al establecer los principios generales aplicables a los contratos sean usados en los convenios. Un ejemplo de esto, es el artículo 1859 del Código Civil para el Distrito Federal y que a la letra establece *"Las disposiciones legales sobre los contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en los que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos"* es decir, lo que no esté contemplado en la ley respecto al convenio, y demás actos jurídicos serán aplicables las disposiciones relativas a los contratos.

Un ejemplo de esta sustitución es el artículo 1858 del Código Civil y que en su parte conducente establece: *"Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan mas analogía de los reglamentados en este ordenamiento"*.

Por otra parte el contrato para que tenga una vida jurídica plena, deberá de contener dos elementos que hagan existente y válido el mismo, tales elementos son conocidos como:

- a).- Elementos de existencia,
- b).- Elementos de validez.

En este mismo sentido el maestro Ramón Sánchez Medal propone como un tercer elemento el de eficacia, el cual considera como el elemento que la ley requiere para que un contrato ya existente con todos los elementos de validez pueda producir efectos jurídicos, bien sea en el patrimonio propio o sobre un patrimonio ajeno.¹

¹Sánchez Medal Ramón, De los Contratos Civiles, Edición Decimocuarta Editorial Porrúa México, Año 1995
Pag. 25

La legitimación como elemento de eficacia, tal y como lo propone en su libro el profesor Sánchez Medal, considera pues una exigencia requerida por la ley para que las personas puedan celebrar determinados contratos.

En este elemento menciona un principio general siendo el que toda persona puede ser parte en un contrato, cuyos efectos jurídicos recaen en el patrimonio propio.

Y como excepciones: a).- El referido a las personas establecidas en el *Artículo 2276* del Código Civil para el Distrito Federal, referente a los magistrados, jueces, el Ministerio Público los defensores oficiales, abogados, los procuradores y los peritos los cuales no pueden ser parte compradora en los juicios que intervengan, y teniendo como excepción lo anterior el siguiente precepto jurídico es decir el *artículo 2277* del mismo ordenamiento y que establece la aceptación de la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de sus derechos a que estén afectos bienes de su propiedad, b).- Y sobre los efectos jurídicos producidos en el contrato sobre el patrimonio ajeno y no sobre el propio, a este respecto encontramos lo que señala el artículo 2280 del Código Civil para el Distrito Federal, que los bienes no pueden ser adquiridos por las personas encargados para su venta o administración, tales sujetos son:

I.- Los tutores y curadores,

II.- Los mandatarios;

III.- Los ejecutores testamentarios y los que no fueren nombrados en caso de intestado;

IV.- Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;

V.- Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;

VI.- Los empleados públicos.

Por otra parte, la falta de alguno de los elementos de existencia producirá a su vez la inexistencia del mismo (artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal).

Ahora, por lo que se refiere a los elementos de validez, la falta de alguno de estos producirá que el contrato sea nulo, es decir, que si bien éstos poseen los elementos de existencia pero carecen de algún elemento de validez, ya sea por incapacidad de las partes, dolo, error o por una ilicitud del objeto, motivo, fin o condición; privando al contrato de los efectos que pueda producir.

1.2.- Elementos de existencia del contrato.

Como ya se mencionó anteriormente los elementos que vienen a dar una realidad jurídica plena al contrato son los de existencia y son los siguientes:

1.2.1.- Consentimiento.

Concepto: La palabra consentimiento se deriva del latín *cumsentire*, que denota tanto la pluralidad de las manifestaciones individuales de los contratantes, así como también la concurrencia y unificación de ellas en un solo sentido.

Otra forma de ver al consentimiento es el referido al acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico; y por lo que respecta al contrato, el interés consiste en la creación o transmisión de derechos reales o personales.

Ahora existen diversas formas de manifestar el consentimiento:

A este respecto el artículo 1803 del Código Civil para el Distrito Federal señala lo siguiente: a).- El consentimiento puede ser expreso cuando se manifieste en forma verbal, por escrito o por signos inequívocos, ó tácito, cuando resulte de actos u hechos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, a excepción de los casos en que por ley o por convenio de las

partes, la voluntad deba manifestarse expresamente. Unos ejemplos de ésta última forma de manifestar el consentimiento, los encontramos en los contratos siguientes: de cesión de deudas (artículo 2052 Código Civil para el Distrito Federal), y que consiste en que el acreedor consienta la sustitución del deudor cuando acepta en forma tácita que el deudor sustituto realice actos que el deudor debía ejecutar, así en el contrato de arrendamiento (artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal), y que consisten primero, si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y si éste es rústico, se entenderá por renovado el contrato por otro año y segundo, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda el del contrato con arreglo a lo que pagaba; y por último el contrato de mandato (artículo 2547, tercera parte Código Civil para el Distrito Federal) la aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución de un mandato.

Por su parte el Código Civil Federal en su artículo 1803, establece además, de las formas ya antes mencionadas para manifestar el consentimiento, el de la utilización de medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología.² Este último medio de manifestar el consentimiento atiende al desarrollo actual en las comunicaciones y que los legisladores por con la clara intención debieron de contemplar, para asegurar una certeza jurídica.

Por otra parte el consentimiento se realiza de dos formas: a) Entre presentes y b) no presentes o ausentes:

² Diario Oficial de la Federación 29 de mayo del 2000.

Así en este sentido, para que se forme el consentimiento son necesarios una oferta, y una aceptación, es decir, cuando se forma el consentimiento entre presentes se puede observar lo siguiente:

a).- Oferta sin Fijación del plazo. Por lo que se refiere a la oferta entre presentes respecto a la propuesta hecha, por una persona a otra, sin fijación del plazo éste se desliga de la misma sino recibe en forma inmediata la aceptación. (artículo 1805 Código Civil para el Distrito Federal).

b).- Oferta con plazo. Del artículo 1804 del Código Civil para el Distrito Federal se desprende que si el autor de la oferta concedió un plazo para la aceptación, quedará obligado hasta la expiración.

c).- Oferta por teléfono. La parte final del artículo 1805 del Código Civil para el Distrito Federal señala que la misma regla para la oferta entre presentes se aplica a la hecha por teléfono, pues se considera que las partes están una frente a otra y existe la posibilidad de discutir y aún, de modificar sus proposiciones.

Por su parte el Código Civil Federal en su artículo 1805, establece además, que la misma regla aplicada a la oferta hecha por teléfono se utilizará través a la realizada por cualquier otro medio electrónico, óptico o de cualquier otra tecnología que permita la expresión de la oferta y la aceptación de ésta, en forma inmediata.

Del desistimiento de la oferta entre presentes.

a). – Para el caso en que el oferente quede desligado de su oferta. El contrato se forma hasta el momento en el que el proponente recibe la aceptación lisa o llana, tal y como lo establece el artículo 1810 del Código Civil para el Distrito Federal. Ahora por su parte el oferente quedará desligado de su oferta de las siguientes formas: A).- Cuando el proponente reciba una negativa a la oferta hecha por él, en forma lisa y llana y B).- O cuando el autor

retira la oferta y el destinatario de la oferta recibe la retractación a la misma antes de la llegada de la oferta, esta misma regla se aplicará a la aceptación es decir, que la retractación de la aceptación deberá de llegar al autor de la oferta antes que la aceptación de la misma, cabe advertir, que tales de procedimientos de desistimiento operan en la vía tradicional ya sea correo o telégrafo, ya que utilizando los actuales medios de comunicación como el Internet, resultaría inoperante, ya que la velocidad que presenta este medio de comunicación permite que en cuestión de segundos se reciba la información.

La formación del consentimiento entre no presentes se presenta en cuatro sistemas que se conocen en la doctrina y en la legislación.

Sistema de declaración.- Que consiste en que el consentimiento es un acuerdo de voluntades, por lo que tan pronto como el destinatario recibe la oferta y está conforme con ella, se forma el consentimiento.

Sistema de expedición.- El cual significa, que no basta con que el destinatario esté conforme con la oferta, sino que es necesario además, que el destinatario haga saber su conformidad con la oferta, por medio del envío de una carta o telegrama y que la deposite en la oficina correspondiente. En ese momento se forma el consentimiento. Un ejemplo de esto, es el artículo 80, primera parte, del código de Comercio el cual refiere lo siguiente: *"Los convenios y contratos mercantiles que se celebren por correspondencia, telégrafo, mediante uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, quedarán perfeccionados desde que se reciba la aceptación de la propuesta o las condiciones con que ésta fuera modificada"*.

Sistema de recepción.- A este sistema refiere el artículo 1807 del Código Civil para el Distrito Federal y señala lo siguiente: *"El contrato se forma en el momento en el que el proponente recibe la aceptación, estando ligado por su oferta según los artículos precedentes"*, es decir, no basta que se

deposite la carta o el telegrama, es necesario que llegue a su destino, o sea, al domicilio del oferente.

Sistema de Información. De acuerdo con este sistema, el consentimiento se forma en el momento en que el proponente (oferente) se entera del contenido de la aceptación. No bastando con que reciba la aceptación, sino que es necesario que se informe de ella.

Ahora, cabe señalar que, el Código Civil para el Distrito Federal reconoce el sistema de recepción, como el medio adecuado a nuestra realidad encontrando a esto dos excepciones tal y como lo establecen los siguientes artículos y que al tenor literal establecenn: "*Artículo 2340 La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador*" y "*Artículo 2346 La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse, pero no surtirá efecto si no se hiciere en vida del donante*".

La regla contenida en el artículo 1809 del Código Civil para el Distrito Federal, tiene un caso de excepción en el contrato de donación, según se desprende de los artículos 2340 y 2346 antes transcritos, tal excepción se debe a que la donación como ya se mencionó, es regida por el sistema de la información.

De la oferta y consentimiento entre no presentes

b) Por lo que se refiere a la oferta entre ausentes sin fijación de un plazo el artículo 1806 del Código Civil para el Distrito Federal señala que el autor de la oferta queda ligado por el término de tres días además del tiempo necesario para la ida y vuelta del correo público o del que se juzgue válido según la distancia, no habiendo correo o la facilidad o dificultad que implique, basta observar lo anterior, que en ciertos casos resulta ya una forma obsoleta

de contratar debido a los desarrollos tecnológicos que las comunicaciones han alcanzado en la actualidad.

Por otra parte, en el caso de la muerte del oferente el artículo 1809 del Código Civil para el Distrito Federal señala lo siguiente *"Si al tiempo de aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato"*, significando lo anterior que si el aceptante no sabe de la muerte del oferente, la ley respeta esa ignorancia y obliga a los herederos de éste a celebrar el contrato; lo que en sentido contrario, significa que, si el aceptante sabe de la muerte del oferente, los herederos de éste no quedarán obligados por dicha oferta.

1.2.2.- Objeto.

b).- El objeto, viene a constituir el segundo elemento de existencia del contrato, por falta de éste, el acto jurídico también es inexistente, por ser aquél imposible desde el punto de vista física o jurídicamente imposible.

Por su parte el objeto del acto puede ser el objeto directo e indirecto del contrato, consistiendo el primero en la creación o transmisión, de derechos y obligaciones (artículo 1793 Código Civil para el Distrito Federal) y segundo el cual esta representado por la cosa, el hecho o la abstención; es decir la prestación positiva o negativa.

Cabe señalar, que el artículo 1824 del Código Civil para el Distrito Federal, declara que son objetos del contrato los siguientes: I.- La cosa que el obligado debe dar y II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

El objeto indirecto del contrato puede ser la prestación de una cosa (artículo 2011 Código Civil para el Distrito Federal) el cual al tenor literal declara *"La prestación de cosa puede consistir: I En la traslación del dominio de cosa cierta; II En la enajenación temporal del uso o goce de cosa*

cierta; III En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida”, o la cosa misma (1824 I); artículo ya antes transcrito o bien, la prestación de un hecho artículo 2027 “Si el obligado a prestar un hecho no lo hiciere, el acreedor tiene derecho a pedir que a costa de aquél se ejecute por otro, cuando la substitución sea posible. Esto mismo se observará si no lo hiciere de la manera convenida. En este caso el acreedor podrá pedir que se deshaga lo mal hecho.” y el artículo 2028 que establece “El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención. Si hubiere obra material, podrá exigir el acreedor que sea destruida a costa del obligado”; o el hecho mismo (1824 II) artículo antes mencionado.

Ahora por otra parte, el objeto cosa deberá ser jurídica y físicamente posible es decir: a).- Deberá existir en la naturaleza, b).- Ser determinado o determinable en cuanto a su especie y c).- Estar en el comercio.

Respecto al inciso a), la cosa o bien que se va transmitir deberá de existir en la naturaleza, por que si no fuera posible esto no existiría tal contrato. además cabe señalar, que la venta de cosas futuras es válida con las siguientes excepciones; de la herencia de una persona viva aún cuando ésta preste su consentimiento (artículo 1826 Código Civil para el Distrito Federal) y en caso de la donación (artículo 2333 Código Civil para el Distrito Federal), que a la letra establece: “La donación no puede comprender bienes futuros.”

En lo que respecta al inciso b), el objeto debe de ser determinado o determinable, en su especie atendiendo al que el objeto debe además, de serlo en la especie. debería también de serlo en cantidad o cuota, asimismo la determinación podrá hacerla un tercero siempre y cuando las partes hubieren convenido para ello tal cosa.

Ahora por su parte existen tres clases de determinación: i).- Determinación Individual, él cual se da o se presenta cuando la cosa posee características particulares que la hacen distinguirse de otras; en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, claro esto, sin dependencia ya sea de la tradición natural, ya sea simbólica, siempre teniendo en cuenta las disposiciones del Registro Público (artículo 2014 Código Civil para el Distrito Federal), pero para el caso de que la obligación de dar, importe la traslación de propiedad se estará sujeta a las reglas que para el caso de restitución este sujeto el deudor, en caso de pérdida o deterioro. ii).- Determinación en especie, respecto a esta clase no obstante que existen ciertas características de la cosa, se dice que nunca perecen, y para el caso de pérdida, tratándose de las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada. con conocimiento del acreedor (artículo 2015 Código Civil para el Distrito Federal), pero cuando se hable de pérdida de la cosa, se estará a lo siguiente, es decir: Cuando la obligación de dar tenga por objeto una cosa designada solo por su género y cantidad, luego que la cosa se individualice por la elección del deudor o del acreedor, se aplicarán, en caso de pérdida o deterioro. las reglas establecidas en el artículo 2017. Ahora hasta el momento no se realicen la elección toda pérdida o deterioro estará a cargo del deudor. (artículo 2022 Código Civil para el Distrito Federal) y iii).- Determinación en género, esta clase implica para el derecho cierta complejidad ya que al obligarse determinada persona a entregar determinado bien, la obligación se extinguiría con el sólo hecho de entregarle uno de mediana calidad ya que al no establecerse las características propias del mismo se da por cumplida la obligación.

En lo que se refiere al inciso c) respecto a las características del objeto mismo deberá de estar en el comercio; el legislador por su parte, al encontrarse en la dificultad de transcribir todas las cosas que se encuentren dentro del comercio, ya que esto resultaría imposible, decidió, abreviar lo anterior al establecer lo siguiente: que las cosas pueden ser objeto de apropiación todas aquellas que no estén excluidas del comercio (artículo 747 Código Civil para el Distrito Federal), las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley (artículo 748 Código Civil para el Distrito Federal) y están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular (artículo 749 Código Civil para el Distrito Federal).

En lo que se refiere al objeto hecho positivo o negativo del contrato, significa que el hecho positivo consiste en hacer una cosa y al hecho negativo en no o hacer una cosa.

Ahora hablar de una posibilidad física, en nuestra legislación no se establece cuando un hecho es posible físicamente, pero sí establece como imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización (artículo 1028 Código Civil para el Distrito Federal), significando lo anterior que el hecho no vaya en contra de una ley natural o física.

Por lo que se refiere a la posibilidad jurídica el hecho positivo o negativo deberán de ser jurídicamente posibles, significando que no debe de violar ninguna norma que lo rige y por lo tanto constituye un obstáculo insuperable para su realización, un ejemplo de esto es el referido a que ninguna persona podrá ceder el derecho de preferencia, ni pasar a los

herederos del que los disfrute (artículo 2308 Código Civil para el Distrito Federal). Se deduce de lo anterior, que si el hecho es imposible física o jurídicamente, no hay objeto, y si no existiere objeto, el acto resultaría inexistente, tal y como menciona el artículo 2224.

Además en lo que se refiere a la licitud en el objeto, éste deberá de ser lícito, es decir que no vaya contrario a la ley de orden público y a las buenas costumbres, que si bien el legislador no establece que cosas resultan lícitas, si establece que cosas son ilícitas tal y como se señala lo siguiente "*Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres*". (artículo 1830 Código Civil para el Distrito Federal), asimismo se indica lo siguiente "*El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres*" (artículo 1831 Código Civil para el Distrito Federal), y por último la legislación establece lo siguiente, "*Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto, en los casos en que la ley ordene lo contrario*" (artículo 8 Código Civil para el Distrito Federal).

Cabe señalar, que la falta de observancia de las disposiciones antes transcritas originaría una nulidad absoluta, o relativa según disponga la ley (artículo 2225 Código Civil para el Distrito Federal).

1.3.- Elementos de validez del contrato.

Ahora por su parte, los elementos fundamentales del contrato son los llamados elementos de validez y son los siguientes:

1.3.1.- Capacidad.

La capacidad como atributo de la personalidad jurídica tal y como lo indica el profesor Jorge Alfredo Martínez Domínguez³, viene a ser uno de los atributos de la personalidad, ya sea de personas físicas o morales.

La capacidad en un concepto general, es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones.

Cabe señalar que hay dos clases de capacidad: primero.- de goce y segundo.- de ejercicio, el primero indica la aptitud del sujeto para ser titular de derechos y obligaciones, adquiriendo ésta, desde el momento en que el sujeto es concebido y se extingue hasta el momento de su fallecimiento (artículo 22 Código Civil para el Distrito Federal), y que a la letra establece "*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*", cabe advertir que al momento de refutar un nacimiento existen tres sistemas para conceder la capacidad de goce: a).- el que otorga la capacidad desde el momento el que el sujeto es concebido , b).- el siguiente consiste en que el feto sea desprendido del seno materno y c).- que aún desprendiéndose del seno materno, debe además de vivir veinticuatro horas o ser presentado ante el juez del Registro Civil (artículo 337 Código Civil para el Distrito Federal) y el segundo o sea la capacidad de ejercicio consiste en la posibilidad para disponer o llevar a la práctica esos derechos la cual se adquiere hasta el momento de alcanzar la mayoría de edad (artículos 24 y 647 Código Civil para el Distrito Federal).⁴

³ Derecho Civil Parte General, Personas, Cosas, Negocio Jurídico e Invalidez, Editorial Porrúa Pag 165 y 166

⁴ Artículo 24. El mayor de edad tiene la facultad de disponer libremente de su persona y de sus bienes, salvo las limitaciones que establece la ley.

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

La capacidad jurídica es la aptitud que la ley reconoce a la persona para adquirir y tener derechos, si bien esta capacidad de ejercicio es vista a través de los artículos antes mencionados, la legislación declara además, que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley (artículo 1798 Código Civil para el Distrito Federal), por su parte existen personas que carecen de tal ejercicio como son las siguientes: (artículo 450 Código Civil para el Distrito Federal)

A).- Los menores de edad

B).- Los mayores de edad que por su 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.

Ahora por su parte, existen excepciones al artículo antes mencionados los cuales se encuentran establecidos en los artículos 1306 y 1307, en relación con el 1308 y que a la letra establecen "*Artículo 1306 están incapacitados para testar: I.- los menores que no han cumplido los dieciséis años de edad, ya sean hombres o mujeres II.- los que habitual o accidentalmente no disfrutaban de su cabal juicio*" *Artículo 1307 Es válido el testamento hecho por un demente en un intervalo de lucidez, con tal de que al efecto se observen las prescripciones siguientes*", si bien los artículos anteriores muestran los topes para que las personas referidas en el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal puedan llevar a cabo su capacidad de ejercicio, el precepto legal siguiente declara las salvedades para que estas mismas personas puedan ejecutar capacidad de ejercicio "*Artículo 1308 siempre que un demente pretenda hacer testamento en un intervalo de lucidez, el tutor y en defecto de este, la familia de aquél, presentará por escrito una solicitud al juez que*

corresponda. El juez nombrará dos médicos, de preferencia especialistas en la materia, para que examinen al enfermo y dictaminen acerca de su estado mental. El juez tiene la obligación de asistir al examen del enfermo, y podrá hacerle cuantas preguntas estime convenientes, a fin de cerciorarse de su capacidad para testar".

Otra excepción al artículo 450 es la referida a la emancipación, la cual consiste esta en el que el menor de edad sale de la patria potestad en virtud de contraer matrimonio, adquiriendo una capacidad parcial respetando claro, las restricciones a que se refiere el artículo 643 del Código Civil para el Distrito Federal y que alude a que el menor emancipado tienen libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor de edad:

I.- De la Autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces; y

II.- De un tutor para negocios jurídicos.

Así, la capacidad como elemento de validez, resulta importante para la celebración de un contrato, ya que la falta de éste resultaría en un acto nulo (artículo 2228 del Código Civil para el Distrito Federal),

Por su parte la Ley del Notariado para el Distrito Federal faculta al Notario Público para que haga constar la identidad y capacidad natural o civil del contratante de la siguiente forma:

a).- Mediante la certificación puesta en escrituras o actas, que ante él se otorguen de que los conoce personalmente y que a su juicio tienen capacidad, (artículo 102 fracción XX inciso a) Ley del Notariado para el Distrito Federal),

b).- Mediante la certificación de identidad con base en algún documento oficial con fotografía en el que aparezca el nombre y apellidos de la persona de quien se trate o del documento oficial exhibido ante él que llegaren a

autorizar las autoridades competentes, (artículo 104 fracción II, Ley del Notariado para el Distrito Federal),

c).- Por la declaración de dos testigos idóneos, en la que declaren entre otras cosas que no han observado en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que tienen conocimiento de que los mismos no están sujetos a incapacidad civil (artículo 104 fracción III, Ley del Notariado para el Distrito Federal), y

d).- O simplemente bastará que el Notario no observe en ellos manifestaciones de incapacidad natural y que no tengan noticias de que estén sujetos a incapacidad civil. (Artículo 105, Ley del Notariado para el Distrito Federal).

Por su parte, dentro del elemento de capacidad es necesario hacer referencia a la representación es decir, *el que es hábil para contratar, puede hacerlo por si o por medio de otro legalmente autorizado* el texto de la ley resulta muy claro y presenta dos hipótesis: primero, el que actué como interesado directamente en el contrato estableciendo las condiciones generales idóneas del contrato en que vaya a ser parte y segundo que la persona que vaya a intervenir en la celebración de un contrato acuda en representación de otra persona con su debida autorización, ya que ninguno puede contratar sino está debidamente autorizado por la ley o por el interesado en la celebración del mismo, ya que la falta de este requisito generaría que los contratos celebrados de esta forma sean nulos (artículo 1802 Código Civil para el Distrito Federal).

Por lo anterior existen dos formas para acudir representado a la celebración de un contrato: a).- Cuando por voluntad propia del otorgante designa a una persona para que acuda en su nombre a cumplir con determinados actos jurídicos (artículo 2546 Código Civil para el Distrito

Federal); y) O por disposición legal en que se establezca para que determinadas personas para realizar actos jurídicos deben de acudir representados, y contar con autorización judicial, tal es el caso de los menores emancipados (artículo 643 fracc. II Código Civil para el Distrito Federal), los menores de edad, los mayores de edad que por su causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado particular de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional mental o varias de ellas a la vez, no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad, por si mismos o por algún medio que la supla.

Ahora por su parte, los contratos celebrados por quien no es él legítimo representante serán nulos, a menos que se lleve a cabo la ratificación por la persona en cuyo nombre se celebraron los contratos realizando esta antes de que se retracte la otra parte contratante; y si por el contrario no se llevare a cabo la ratificación, la otra parte tendrá el derecho de reclamar daños y perjuicios a la persona que indebidamente celebro el contrato dándose el caso de encontrarnos en nulidad absoluta (artículo 2224 Código Civil para el Distrito Federal).

1.3.2.- Forma.

La forma como elemento de validez viene a dar la pauta para la celebración de los contratos ya que en determinados actos se requiere que el consentimiento sea manifestado por escrito o mediante la utilización de palabras determinadas, y que sin ésta, se estaría en una nulidad relativa, permitiendo que se produzcan sus efectos hasta el momento no se dicte lo contrario (artículo 2227 Código Civil para el Distrito Federal).

Cabe señalar que, la forma en el instante de ser elevado a elemento esencial es conocida tanto en la doctrina y en la legislación como solemnidad,

siendo el único en nuestro Derecho, el matrimonio. (artículos 97, 98, 100, 102 y 103 Código Civil para el Distrito Federal).

En diferentes legislaciones existen diversos sistemas que permiten la exteriorización del consentimiento y que son los siguientes:

Sistema formalista. En ciertas legislaciones en la cual es aceptado este sistema, se exige que la manifestación del consentimiento se realice por un medio específicamente determinado.

Sistema consensualista. A contrario sensu lo que sucede en otras legislaciones, consiste en dar a las partes determinada libertad para que exterioricen su consentimiento por cualquiera de los medios jurídicos existentes.

Sistema ecléctico o mixto. Este sistema resulta una mezcla de las dos formas anteriores, esto es, que mientras en determinados actos es exigida determinada formalidad para su validez, en otros se da una libertad para que se manifieste el consentimiento por el medio que se quiera, siempre y cuando se utilice los medios reconocidos jurídicamente.

Actualmente nuestra legislación adopta este último sistema.

Ahora la forma según nuestra legislación presenta disposiciones al parecer contradictorias por una parte, en donde se establece que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca y quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente señalados por la ley, y por otra, donde se establece que el contrato se perfecciona por el mero consentimiento, con la excepción de aquellos contratos en los que deba revestir alguna formalidad señalada por la legislación. (artículos 1796 y 1832 del Código Civil para el Distrito Federal).

Como se observa la falta de forma en el contrato provoca la nulidad relativa del mismo, por lo tanto esta omisión de formalidad insita a una de las partes al saneamiento de tal omisión (artículo 1833 Código Civil para el Distrito Federal), es así que en lo anteriormente expresado se presenta la siguiente hipótesis, es decir, cuando persista la falta de formalidad en el contrato, si continua y ha quedado en forma constante la voluntad de las partes de una manera indubitable, es factible que la acción de nulidad cese, por el solo hecho que las partes continúan con el animo de sanear la falta de tal omisión (artículo 2232 Código Civil para el Distrito Federal).

Por otra parte si se realiza el pago de lo pactado en el contrato, por medio del pago mismo del importe, por novación o por cualquier otro modo, se entiende por aceptación tácita y por lo mismo extingue la acción de nulidad, esto para no atentar contra el principio de conservación del contrato ya que si las partes están de acuerdo en dar forma al contrato es innecesario aplicar la acción de nulidad (artículo 2234 Código Civil para el Distrito Federal).

Pero si una de las partes se niega a otorgar la forma del contrato, esta tiene el derecho a ejercer la acción Pro-forma, es decir al cumplimiento del otorgamiento y forma; y tratándose de bienes inmuebles tal acción será anotada previamente en el registro Público de la Propiedad.⁵ (artículos 1833, 2232 y 3043-III Código Civil para el Distrito Federal).

⁵ Novena Epoca Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo: IV, Julio de 1996 Tesis: 1.6o.Código Civil 63 C Pagina: 366 IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA.. El ejercicio de la acción pro-forma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Por otra parte los contratos se clasifican de la siguiente manera según la forma de manifestar el consentimiento:

A).- Consensuales, los cuales consisten, en que para obtener una validez no se requiere formalidad alguna, por lo mismo que toda manifestación de voluntad es aceptable, tal es el caso la realizada en forma oral o verbal, por escrito o por señas o se desprenda de actos en los que se presume la voluntad. Por lo anterior la voluntad puede ser manifestada en forma expresa o tácita.

B).- Formales, significan que los contratos celebrados en este modo, la manifestación de la voluntad deberá constar en forma expresa para que surtan todos sus efectos legales, así como también conste en documento Público o Privado. Tal es el caso de la Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles que es el que se trata en el presente trabajo.

C).- Por lo que se refiere a los actos Solemnes, estos son los que deberán de observarse una formalidad especial y por escrito, otorgándose ante funcionario determinado, ya sea oficial o juez del Registro Civil, un ejemplo del contrato de matrimonio que permanece bajo una sanción de inexistencia si no se cumple con lo anteriormente expresado.

1.3.3.- Ausencia de vicios.

Los vicios del consentimiento son un elemento mas para la provocación de nulidad relativa en el contrato, generando así que los efectos jurídicos se den provisionalmente (artículo 2227 Código Civil para el Distrito Federal).

Siendo así, que nuestra legislación reconoce a ciertos elementos provocadores de nulidad, artículo 1812 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra establece "*el consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo*".

Ahora por su parte nuestra legislación reconoce tres vicios que afectan el consentimiento dentro del contrato, señalando los siguientes:

- a).- El error
- b).- Violencia
- c).- Dolo , o mala fe además, cabe advertir que algunos autores consideran a la lesión como un vicio más del consentimiento.

Siendo el primero el *error*, el cual consiste en la inadecuación de algo o de alguien a la realidad, existiendo para ello varias clases de error siendo los siguientes i).- error de obstáculo o error impediante, que no es otra cosa que el momento de equivocación sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de la cosa, (error in negotio y error in corpore), el cual hace inexistente el consentimiento, y por lo tanto el contrato, así como también cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara el motivo o se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró, se encuentre en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa. ii).- el error nulidad o error vicio, consistente en hacer anulable el contrato, y el cual puede consistir en error de hecho o error de derecho, es decir inválida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivara y no por otra causa (artículo 1813 Código Civil para el Distrito Federal), iii).- el error indiferente que no afecta la validez del contrato y ordinariamente se reduce a contratar en condiciones más onerosas o desfavorables de las que se pensó, pero no al extremo que de haberse conocido la realidad no se hubiera contratado, iv).- el error rectificable, que a su vez tampoco anula el contrato, pero autoriza a una corrección o enmienda

posterior del mismo, aquí encontramos el error de cálculo y que solo permite la rectificación del mismo (artículo 1814 Código Civil para el Distrito Federal).

Cabe advertir que si el acto se celebra existiendo un error, éste estará afectado de nulidad relativa (artículo 2228 Código Civil para el Distrito Federal). Por lo tanto al tratarse de la nulidad relativa, no se impide que el acto surta provisionalmente sus efectos, los cuales desaparecerán retroactivamente, cuando el juez pronuncie la sentencia de nulidad.

Por otra parte la nulidad del contrato por error es prescriptible, es confirmable y sólo puede solicitarla la parte que sufrió el error (artículos 2230 y 2233 Código Civil para el Distrito Federal), siendo un plazo de diez años el tiempo para solicitar la prescriptibilidad; ahora las consecuencias y efectos de una confirmación consistente en el cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquiera otro modo se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad (artículo 2234 Código Civil para el Distrito Federal).

Por lo que se refiere al segundo, llamado *violencia* y que la ley describe como, el momento en que se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado (artículo 1819 Código Civil para el Distrito Federal).

Por otra parte, es nulo todo contrato celebrado por violencia, ya provenga de uno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato (artículo 1818 Código Civil para el Distrito Federal).

Por otra parte la nulidad del contrato por violencia al igual que en el error antes mencionado es prescriptible, es confirmable y sólo puede solicitarla la parte que sufrió la violencia (artículos 2230 y 2233 Código Civil

para el Distrito Federal), las consecuencias y efectos en caso de que se decrete la nulidad relativa son los siguientes:

a).- La anulación del acto, lo que obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado.

b).- Si el acto fuere bilateral y las obligaciones correlativas consisten ambas en sumas de dinero o en cosas productivas de frutos, no se hará la restitución respectiva de intereses o de frutos sino desde el día de la demanda de nulidad. Los intereses y los frutos percibidos hasta esa época se compensan entre sí.

c).- Mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello que en virtud de la declaración de nulidad del contrato está obligado, no puede ser compelido el otro a que cumpla su parte.

d).- Todos los derechos reales o personales transmitidos a un tercero sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe. (artículos 2239 al 2242 Código Civil para el Distrito Federal).

En otro sentido, el temor reverencial consistente en efectuar un contrato por el temor de desagradar a las personas a quienes se le debe sumisión y respeto no basta para viciar el consentimiento (artículo 1820 Código Civil para el Distrito Federal).

Por otra parte, en lo que se refiere a la ilicitud de la renuncia, para lo futuro, de la nulidad que resulte de la violencia, establece el artículo 1822 lo siguiente: "*No es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo o de la violencia*". Esto es, que tal renuncia dejaría al afectado sin

posibilidad de reparar las consecuencias que resultaren de un acto viciado por esta causa.

Por lo que se refiere al *dolo* respecto a su definición se transcribe lo siguiente Artículo 1815 " *Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes*", además el dolo puede provenir de una de las partes o de un tercero (artículo 1816 Código Civil para el Distrito Federal).

Por lo que respecta al dolo, tanto el que proviene de una de las partes como de un tercero, produce una nulidad relativa (artículo 2228 Código Civil para el Distrito Federal), dicha nulidad puede ser invocada solo por la parte que sufrió este vicio del consentimiento (artículo 2230 Código Civil para el Distrito Federal), además de que dicho vicio es confirmable por lo que se extingue la acción de nulidad (artículo 2234 Código Civil para el Distrito Federal), pero si se ratifica el contrato en el cual se presentó el dolo no puede ser reclamado en lo futuro por semejantes vicios (artículo 1823 Código Civil para el Distrito Federal), pero para el caso en que ambas partes incurran en dolo, en su momento ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones (artículo 1817 Código Civil para el Distrito Federal), y por último no es lícito renunciar para lo futuro a la nulidad que resulte del dolo por considerarse que tal renuncia dejaría sin posibilidad de solucionar las consecuencias producidas por el acto (artículo 1822 Código Civil para el Distrito Federal).

En otro sentido el dolo bueno se presenta cuando las partes contratantes realizan algunas consideraciones generales 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 será tomada en cuenta al calificar el dolo o la violencia.

Por lo que se refiere a la mala fe el artículo 1815 en su parte final declara " *y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido*", es decir lo anterior supone que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante, conociéndolo, no se lo advierte aquél, sino por el contrario lo disimula, es decir se aprovecha del error de su contraparte.

La mala fe proviene de una de las partes contratantes, no como sucede en el dolo que además puede provenir de un tercero (artículo 1816 Código Civil para el Distrito Federal).

Por su parte, es necesario establecer algunas diferencias entre la mala fe con respecto al dolo:

Primero.- El dolo es activo, ya que supone la realización de ciertos actos para inducir a error a uno de los contratantes, o para mantenerlo en él.

Segundo.- El dolo puede provenir de una de las partes o también de un tercero, sabiéndolo aquella.

y mientras tanto la mala fe refiere a lo siguiente:

Uno.- La mala fe es pasiva, pues, mientras una de las partes contratantes se encuentra ya en el error, la otra, simplemente se abstiene de advertírsele y,

Dos.- La mala fe solo puede provenir de una de las partes contratantes.

Por último es necesario establecer las consecuencias o efectos producidos por la mala fe, primero, produce una nulidad relativa del acto, con todos los resultados que se señalan para esta clase de ineficacia: segundo, produce sus efectos provisionalmente, los que posteriormente serán destruidos cuando el juez pronuncie la sentencia declarando la nulidad correspondiente; y tercero, es confirmable, es prescriptible y solo puede invocarse por el perjudicado (artículos 1816, 2228 y 2227 con relación al 2226 del Código Civil para el Distrito Federal).

Además de lo anterior, si se declara la nulidad del acto en el que hubo mala fe de una de las partes contratantes, se aplica lo establecido en los artículos 2239 al 2242, mismos que fueron transcritos al estudiar la violencia.

Respecto a la lesión el Código Civil para el Distrito Federal establece: *"Artículo 17. Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.*

El derecho concedido en este artículo durará un año".

Al respecto el maestro Ernesto Gutiérrez y González refiere a lo anteriormente expuesto, con los siguientes puntos:

Uno.- *Está fuera de lugar. es decir, no está en el título o capítulo adecuado del Código civil.*

Dos.- *No indica a partir de que momento comienza a contar el plazo de un año que establece para pedir la nulidad o reducción de su obligación.*

Tres.- *No incluye el estado de necesidad que suele ser, una de las causas que origina la desproporción entre las prestaciones".⁶*

Cabe mencionar las teorías existentes respecto a la lesión como vicio del consentimiento:

a).- La lesión como vicio subjetivo, seguido por varios partidarios, así como en algunos países anglosajones, esta se presenta solamente cuando uno de los contratantes abusa de la ignorancia, inexperiencia o miseria del otro, sin que sea necesaria la existencia de una desproporción entre las prestaciones. El

⁶ Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, Edición Décima Editorial Porrúa, México. Año 1995 Pág. 272.

vicio es, subjetivo, porque se considera, justamente, que radica en uno de los sujetos, no en las prestaciones, o sea, en el objeto de la obligación.

b).- La lesión como vicio objetivo, ésta se produce cuando existe una desproporción evidente, inaudita o un lucro excesivo, como lo establece nuestra legislación sin que dicha desproporción se produzca con motivo de la ignorancia, inexperiencia o miseria de uno de los contratantes (derecho romano, Código de Napoleón, Código Civil de 1870 y 1884); y

c).- La lesión como vicio subjetivo y objetivo al mismo tiempo, esta es la teoría que acepta nuestro Código Civil en el artículo 17 antes transcrito, pues se considera que se presenta la lesión en aquellos casos en que existe una desproporción entre las prestaciones, debido a que uno de los contratantes se ha aprovechado de la ignorancia, de la inexperiencia o de la miseria de su contraparte (Código alemán, Código suizo de las obligaciones y Código Civil para el Distrito Federal de 1928).

Cabe advertir que la nulidad por causa de lesión produce la nulidad relativa (artículo 2228 Código Civil para el Distrito Federal), además de que, solo puede invocarla el que ha salido perjudicado por la lesión (artículo 2230 Código Civil para el Distrito Federal), a su vez produce los mismos efectos que en el caso de error, se mencionaron.

1.3.4.- Objeto, o su motivo o fin de los contratos sea lícito:

Para analizar este último elemento de validez, cabe aclarar lo siguiente:

a).- La causa del contrato es el fin o motivo que determino a las partes a celebrar un cierto contrato.

b).- La causa de una obligación contractual es el motivo por el que en ese contrato, cada parte acepto obligarse a algo a favor de la otra parte.

Ahora, en lo que se refiere al objeto lícito nuestra legislación civil establece un concepto de licitud en sentido inverso del cual se infiere que el

hecho o la abstención para ser lícitos, deben ser realizado conforme a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, el artículo a que hago referencia es el 1830 y que la letra establece: *"Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres"*, tal definición se presenta en este sentido por la imposibilidad existente para por parte del legislador de transcribir todos los hechos lícitos.

Por su parte el motivo o fin Lícito (artículo 1795, fracción III, interpretado a contrario sensu, en relación con el artículo 1831) y que al igual que el artículo 1830 antes transcrito, el legislador estableció lo anterior de la siguiente manera *"Artículo 1831 El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres"*.

1.4.- Clasificación de los contratos.

1.4.1.- Unilaterales y Bilaterales o sinalagmáticos o imperfectos.

Primeramente, debemos de clasificar a los contratos en: unilaterales y bilaterales. esto para obtener una mejor comprensión acerca de los contratos.

Ahora se llama contrato unilateral, cuando los derechos son para una parte y las obligaciones para la otra, Asimismo encontramos contratos unilaterales, que por su naturaleza son unilaterales pero que por situaciones hechas con posterioridad, generan después obligaciones a cargo de la otra persona que originalmente no se obligo para con la otra parte.

Así que, por su parte el Código Civil declara lo siguiente: *"Artículo 1835. el contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que este le quede obligada"*, cabe advertir que no hay que confundir el acto unilateral con el contrato unilateral, ya que el primero cuya existencia se determina por la declaración una sola voluntad, mientras que el contrato es un acto bilateral, ya que su existencia requiere la declaración de

dos o más voluntades; pero de tal acuerdo de voluntades pueden resultar derechos para una parte y obligaciones para la otra, que es lo que sucede en un contrato bilateral.

Son *bilaterales o sinalagmáticos o imperfectos*, aquellos contratos en los cuáles se generan derechos y obligaciones para ambas partes, creando una interdependencia entre sí, (artículo 1836 Código Civil para el Distrito Federal) y que a la letra expresa "*El contrato es bilateral cuando las partes se obligan reciprocamente*".

Además de la clasificación anterior, nuestra legislación contempla otras clasificaciones y que a continuación presento:

1.4.2.- Onerosos y Gratuitos.

El contrato *oneroso*, es aquel en él que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos (artículo 1837 primera parte, Código Civil para el Distrito Federal). Claro, es de advertir que no debe confundirse el contrato bilateral con el oneroso, pues el primero crea derechos y obligaciones, y el segundo refiere a los provechos y gravámenes.

Por su parte el contrato *gratuito* consiste en que los provechos son para una parte y los gravámenes para la otra (artículo 1837 segunda parte, Código Civil para el Distrito Federal), para tal contrato existen ejemplos de contratos tales como: La donación, el comodato y el mutuo simple.

Dentro de los contratos onerosos encontramos también otra clasificación, el primero el *commutativo*, y es cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal manera que desde el inicio se observa el beneficio o la pérdida, cabe señalar por su parte lo anterior que no es correcto en su totalidad "ya que las partes pueden conocer cuáles son sus prestaciones, pero ignorar si obtuvieron un beneficio o una pérdida. Pues lo anterior esto depende de otros factores: económicos,

políticos, circunstanciales etc.”⁷. Y el segundo el *aleatorio*, consiste este, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que provoca que no sea factible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice (artículo 1838 Código Civil para el Distrito Federal), con lo anterior se establece que al igual que el contrato conmutativo agrega una parte que no esta correcta, cabe mencionar por ejemplo algunos contratos: el juego y la apuesta, la renta vitalicia y a la compra de esperanza (artículos 2764 al 2793 Código Civil para el Distrito Federal).

1.4.3.- Principal y accesorio.

Un contrato es *principal*, es cuando existe por si mismo, es decir, tiene existencia propia, no depende de ningún otro contrato, unos ejemplos de lo anterior son los contratos siguientes: la compraventa, la permuta, el arrendamiento.

Por lo que respecta al contrato *accesorio*, el contrato no tiene existencia propia, o sea, aquel que depende de otro, y por lo tanto, corre la misma suerte del principal, ejemplos de lo anterior son los contratos de prenda, la fianza y la hipoteca.

1.4.4.- Instantáneos y de Tracto Sucesivo.

En los referidos contratos *instantáneos*, los mismos producen sus efectos en un solo acto. Ejemplo de ello son los contratos de compraventa al contado si se entregan las cosas al momento; la permuta, si las partes se entregan las cosas permutadas; así como el contrato de prestación de servicios profesionales, si el servicio se realiza y los honorarios son pagados en el momento.

⁷ Treviño García, Ricardo. Epítome de los Contratos, Primera Edición Editorial Mac Graw Hill, Estado de México. Año 1994 Pág. 68

De tracto sucesivo, son aquellos en los cuáles los efectos son producidos a través del tiempo, ejemplo de este tipo de contratos: la compraventa en abonos, el arrendamiento y el comodato.

Otra clasificación relacionada con los contratos es la siguiente:

1.4.5.- Nominados o típicos e Inominados o atípicos.

Contratos *nominados o típicos* es decir los señalados expresamente en el Código Civil tal es el caso de la compraventa, arrendamiento, etc.

Contratos *innominados o atípicos*, los cuáles no están especialmente reglamentados expresamente en el Código Civil, pero que independientemente de ello, las partes los pueden celebrar "*Los contratos que no estén especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; 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*" (artículo 1858 Código Civil para el Distrito Federal), en virtud de lo anterior considero, además, que las partes pueden celebrar, no tan sólo contratos reglamentados sino los que no lo están, conforme al principio de autonomía de la voluntad, que señala que las partes tienen absoluta libertad para celebrar los convenios que deseen con la única condición de que éstos sean lícitos o mejor dicho, en otras palabras, las personas puedan contraer las obligaciones que deseen, con tal de que no vayan en contra de la ley o de las buenas costumbres (artículos 1830 y 1831 Código Civil para el Distrito Federal).

1.4.6.- Consensuales, Reales y Formales.

Contratos *consensuales en oposición al real*, este tipo de contratos se perfeccionan por el solo consentimiento, sin necesidad de entregar la cosa, ejemplos: la compraventa, la permuta, el arrendamiento.

Contratos *reales*, son aquellos que no solo son perfeccionados con el consentimiento sino que además se requiere de la entrega de la cosa, tal es el caso de la prenda, de los cuáles en el Código Civil se establece los siguientes contratos como: mutuo, deposito y comodato.

Contratos *consensuales en oposición al formal*, estos son cuando no requiere para su validez, que el consentimiento se manifieste por determinado medio, sino que, por el contrario, se da entera libertad a las partes para que lo manifiesten como ellas deseen, expresa o tácitamente pero dentro de lo estipulado por la ley (artículos 1796 y 1832 Código Civil para el Distrito Federal) antes transcritos. Unos ejemplos de este tipo de contrato son la compraventa sobre bienes muebles, el comodato y el depósito.

Formal es aquél contrato, en que la ley ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio para que el contrato sea válido, como ya se mencionó anteriormente nuestra legislación acepta el sistema ecléctico o mixto, respecto a las formalidades, pues en principio, se considera que el contrato es consensual, y sólo cuando el legislador imponga determinada formalidad debe cumplirse con ella, de lo contrario se estaría en lo que llamamos nulidad relativa (artículos 2228, 2229 y 2231 Código Civil para el Distrito Federal). Unos ejemplos de lo anterior, los encontramos en la compraventa de bienes inmuebles; el arrendamiento, cuando la renta excede de cien pesos al año, y la aparcería agrícola y de ganados.

1.4.7.- Intuitu personae y plurilaterales .

Contratos *Intuitu personae*, estos contratos se dan cuando se toman en cuenta las cualidades de la persona (solvencia, honestidad, aptitud, confianza, etc.) unos ejemplos de este tipo de contrato, los encontramos en los contratos siguientes: prestación de servicios profesionales, asociación, sociedad, depósito, mandato, aparcería agrícola y de ganado.

Contratos *plurilaterales*, son aquellos en los que para su formación intervienen mas de dos personas, unos ejemplos de lo anterior, los encontramos en el contrato de asociación y de sociedad.

1.4.8.- Regulados por el Código Civil .

Por último, menciono la clasificación de los contratos regulados por el Código Civil y es la siguiente:

I).- Contratos preparatorios: La promesa de contrato,

II).- Contratos traslativos de dominio: Compraventa, permuta, donación y mutuo.

III).- Contratos traslativos de uso y disfrute: Arrendamiento, subarrendamiento y comodato.

IV).- Contratos de prestación de servicios: Depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, obra a precio alzado, transporte y hospedaje.

V).- Contratos de realización de un fin común: Asociación, sociedad, aparcería agrícola y de ganado.

VI).- Contratos aleatorios: Juego y apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza.

VII).- Contratos de garantía: Fianza, prenda e hipoteca.

VIII).- Contratos que previenen o resuelven controversias: Transacción.

CAPITULO SEGUNDO.- MARCO JURIDICO DEL COMERCIO ELECTRONICO.

La evolución tecnológica de los últimos tiempos, ha conducido al hombre a realizar un sin número de actividades que van desde consultar al

médico vía Internet, realizar trabajos escolares, de comunicación, de trabajo o simplemente realizar compras, etc. Si bien, estas nuevas maneras de realizar sus actividades para el hombre producen ventajas sobre otras formas más rudimentarias, cabe señalar que dichos cambios producen ciertas y nuevas dificultades en la forma de regir el comportamiento de las personas en sociedad.

Es así como, en el presente capítulo presento un marco jurídico acerca del comercio y la comunicación electrónica ya existente en nuestra legislación, y que a su vez nos permitirá tener una visión más clara acerca del desarrollo tecnológico alcanzado en la actualidad y su importancia para una mejor y mayor regulación.

2.1.- La contratación electrónica en el Código Civil Federal, artículos 1º, 1803, 1805 y 1811, y 1834 bis.

El congreso de la Unión al establecer modificaciones en la legislación civil decidió adoptar lo siguiente: En un principio la denominación de Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, era la que se utilizaba, pero con las reformas que recientemente aprobaron la redacción de la denominaciones se modificó para quedar como sigue: *Código Civil para el Distrito Federal* y *Código Civil Federal*, respectivamente, con esto se pretende que las modificaciones que el Congreso de la Unión realice al Código Civil Federal producirán efectos exclusivamente en el ámbito federal, todo esto con el fin de precisar su ámbito material de validez (artículo 1º Código Civil Federal).

Dentro de las reformas establecidas y publicadas el 29 de mayo en el Diario Oficial de la Federación encontramos las siguientes:

Primero, en materia civil, resulta necesario reconocer la posibilidad de que las partes puedan externar su voluntad o solicitar algún bien o servicio mediante el uso de medios electrónicos, e incluso dar validez jurídica al uso de medios de identificación electrónica.

Así, actualizando los alcances de la legislación civil vigente en lo relativo a los actos que requieren de la forma escrita otorgada ante un fedatario público, y que bien, pueden conservar e incluso fortalecer la seguridad jurídica en beneficio de los obligados, si se utilizan medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, conforme a un procedimiento claro y particularmente descriptivo que acredite la atribución de información a una persona, y asegure que ésta será susceptible de consulta posterior, por lo que el artículo 1803 del Código Civil Federal, contempla además de las formas ya antes mencionadas de manifestar el consentimiento de manera expresa el siguiente: ... *"Artículo 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:*

I.- Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos, y.

II.- "

Es aquí, en donde el legislador al contemplar la diversidad tecnológica que actualmente tienen las comunicaciones se vio en la necesidad de adecuar la ley, reconociendo, aceptando y fijando en la misma, la comunicación electrónica como medio de manifestar el consentimiento.

Por lo que se refiere al Artículo 1805 del mismo Código y que al tenor establece: *"...Artículo 1805 cuando toda oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se*

aplicará a la oferta hecha por teléfono o a través de cualquier otro medio electrónico, óptico o de cualquier otra tecnología que permita la expresión de la oferta y la aceptación de esta en forma inmediata...".

Con lo anterior el legislador realizó lo mismo, es decir reconoció al medio electrónico como medio por el cual el oferente hace pública su oferta, de realizar cualquier negocio, manifestando así, su deseo de ofertar, un ejemplo de esto, es el de realizar compras vía Internet entendiendo esta, como una red, es decir el conjunto de computadoras que comunicadas entre sí, intercambian información y comparten equipo, pero al hablar en un sentido amplio de Internet es hacer referencia a una red de redes que intercomunicadas con otras miles de redes en todo el mundo forman esta⁸.

Por otra parte al artículo 1811 y que a letra transcribo: "*Artículo 1811. La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar; y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos Tratándose de la propuesta y aceptación hechas a través de medios electrónicos ópticos o de cualquier otra tecnología no se requerirá de estipulación previa ente los contratantes para que produzca efectos....."*

Aquí el legislador aceptó como en los dos artículos precedentes, al medio electrónico para realizar una oferta, produciendo como consecuencia que sus efectos se realicen por el uso de este medio.

Pero contrario a lo que establece el artículo anterior, cabe mencionar que para la propuesta y aceptación de una oferta, es necesario establecer las medidas y estipulaciones convenientes entre los contratantes, para así obtener

⁸ IX JORNADA NOTARIAL DEL NORTE, CENTROAMÉRICA Y EL CARIBE Dorado Puerto Rico, Año 1997 Pág 4.

una seguridad jurídica acorde a las necesidades imperantes en el medio en el que se esté realizando la operación, todo esto atendiendo a una seguridad jurídica electrónica de la cual, más adelante refiero y que se hace necesario establecer.

Por su parte el artículo 1834 del mismo ordenamiento, el cuál refiere a que todos los documentos deberán ser firmados, por las personas interesadas y quienes por no poder o no saber firmar, lo hará a su ruego la persona que ella misma elija, imprimiendo por lo tanto su huella digital la persona que no firmo, tal exigencia es observada en los contratos en los que de acuerdo a la ley se exija la forma escrita.

Posteriormente quedó adicionando a este, el Artículo 1834-BIS, y que a la letra establece:

"Artículo 1834-BIS. Los supuestos previstos por el artículo anterior se tendrán por cumplidos mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, siempre que la información generada o comunicada en forma íntegra, a través de dichos medios sea atribuible a las personas obligadas y accesible para su ulterior consulta.

En los casos en que la ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, esté y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar, o comunicar la información que contengan los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuye dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para su ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige."... .

Por lo que se observa en artículo anterior, la contratación por medios electrónicos debe demostrar una seguridad jurídica para los contratantes desde el momento en que es generada la oferta, puestas las condiciones y aceptada la misma y observar por lo mismo en forma parcial el principio Registral de publicidad, que si bien este principio implica, que cualquier persona pueda tener acceso a la información contenida en los archivos del Registro Público y pueda consultar sobre derechos reales, o sobre la situación jurídica que posea determinado bien, esto con el fin de obtener un certeza jurídica de que las personas con que está realizando la operación sean los titulares del bien que se transmite, pero para el caso del intercambio electrónico es necesario que solo las personas interesadas puedan en todo momento tener acceso a él⁹.

Por su parte, el artículo antes mencionado, establece que para los contratos que necesitan como requisito de ser otorgados ante fedatario público las partes podrán generar, enviar, recibir, archivar, o comunicar la información por medios electrónicos, de todo aquello del cual lleguen a estar de acuerdo, conteniendo así los términos exactos a los han decidido obligarse, por su parte quedando obligado el fedatario público a tener bajo su resguardo una copia íntegra del mismo para una ulterior consulta, esto siendo similar a los contratos otorgados de manera convencional y que de acuerdo a la ley son realizados ante su fe, otorgándose así el instrumento que conforme al Código Civil para el Distrito Federal lo establece.

Por otra parte es necesario también establecer las disposiciones que regularan la exigencia de la forma escrita, cuando se utilicen los medios electrónicos, además de actualizar los alcances de la legislación civil en lo tocante a los actos que requieren de la forma escrita otorgada ante un

⁹ Sandoval Hernández Sergio y Armando Soto Flores Curso Introdutorio de Derecho Registral Editorial, Instituto Mexicano de Derecho Registral, Primera Edición Año 1991 México., Pag. 101

fedatario público, y que pueden conservar e incluso fortalecer y constituir una certeza y seguridad jurídica en beneficio de los obligados, si se utilizan medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, conforme a un procedimiento claro y particularmente descriptivo que acredite la atribución de información a una persona, y asegure que ésta será susceptible de consulta posterior.

Lo anterior deja entrever la posibilidad de creación para el Notario Público de un protocolo electrónico, con todas las características de un protocolo normal pero con la salvedad de que este es creado y conservado a través de medios electrónicos (artículos 66 al 99 Ley del Notariado para el Distrito Federal).

Es así que lo anterior, deja ver la amplia diversidad con que cuenta la comunicación vía electrónica, así como las posibilidades de rapidez y seguridad jurídica que nos presenta esta forma de comunicación.

2.2.- La contratación electrónica por medios electrónicos en el Código Federal de Procedimientos Civiles, artículo 210-A.

Más que una contratación electrónica en el Código Federal de Procedimientos Civiles, es más bien, el reconocimiento como prueba de la información generada por medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología, siempre y cuando se garantice, el procedimiento mediante el cual fue generada, comunicada recibida o archivada la información, así como también permita su ulterior consulta. Esto tal y como lo establece el artículo y que al tenor transcribo. *"Artículo 210- A.- Se reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología.*

Para valorar la fuerza probatoria de la información a que se refiere el párrafo anterior, se estimará primordialmente la fiabilidad del método en que haya sido generada, comunicada, recibida o archivada y, en su caso, si es posible atribuir a las personas obligadas el contenido de la información relativa y ser accesible para su ulterior consulta.

Cuando la ley requiera que un documento sea conservado y presentado en su forma original, ese requisito quedará satisfecho si se acredita que la información generada, comunicada, recibida, o archivada por medio electrónicos, ópticos o de cualquier tecnología, se ha mantenido íntegra e inalterada a partir del momento en que se generó por primera vez en su forma definitiva y ésta pueda ser accesible para su ulterior consulta"...

Lo anterior se establece con el fin de conceder efectos jurídicos, validez y fuerza probatoria a la información que conste en medios electrónicos y con ello, se reconocerán efectos jurídicos a las obligaciones que de conformidad con el Código Civil, contraigan las partes mediante el uso de medios electrónicos.

2.3.- El comercio electrónico en el Código de Comercio, artículos 18, 20, 21 párrafo primero, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 49, 80, y 1205 y artículos adicionados 20 bis, 21 bis, 21 bis 1, 30 bis 30 bis 1, y 32 bis 1298-A.

Uno de los principales sectores donde se realiza la comunicación electrónica, transferencia de datos y por lo tanto el comercio electrónico, es precisamente el sector comercial o mercantil, y es ahí en donde el legislador a puesto mayor énfasis en adecuar las normas jurídicas relacionadas con esta materia imperante en nuestra legislación.

Así, en las reformas establecidas en el Código de Comercio se presentan de una manera más amplia, hacia un mundo donde el comercio electrónico predomina en el ambiente.

Lo anterior en virtud de que a nivel internacional se han hecho importantes esfuerzos jurídicos por regular, lo que ha sido denominado "comercio electrónico", un ejemplo de esto es la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (UNCITRAL) la cual elaboró la "Ley Modelo sobre Comercio Electrónico", y ha sido una propuesta para todos los Estados como guía para establecer o fortalecer la legislación que rige el uso de métodos de comunicación y almacenamiento de información sustitutivos del papel, y con ello dar valor jurídico a la utilización de estos medios digitales.

Y por lo que respecta al Código de Comercio los legisladores no quisieron quedarse atrás en materia de informática por lo que consideraron las reformas siguientes:

En el artículo 18 reformado en su totalidad establece que los actos mercantiles y actos relacionados con los comerciantes se deberán de inscribir en el Registro Público de Comercio; además de que dicha actividad deberá de ser operada por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, así como las autoridades de los Registros Públicos de las entidades y del Distrito Federal.

Cabe señalar que la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial con la llegada de la nueva Administración cambia de Nombre a la de **Secretaría de Economía**.

Por su parte el artículo 20 del mismo código, reformado en su totalidad, establece las condiciones que permitan un correcta operación y funcionamiento del Sistema Registral del propio Registro Público y entre lo que encontramos esta lo siguiente:

El Registro Público de Comercio operará con un programa informático y con una base de datos central intercomunicada con otras bases de datos de otras oficinas registrales de otras entidades de la República, contando además con un respaldo, asimismo, en el programa informático se realizará la captura, almacenamiento, custodia, consulta, reproducción verificación administración y transmisión de la información registral; dicha información se integrará en una base de datos que los responsables para ello tienen a su cargo. Así como el establecimiento de una base de datos central y para el caso de que exista alguna duda o controversia, para la resolución de esta se estará a lo que conste en la base de datos central.

Por su parte el artículo 21 en su párrafo primero se reformo para quedar de la siguiente forma: "*Existirá un folio electrónico por cada comerciante o sociedad, ...*". en esto es de observar que se habla de un folio electrónico y que a diferencia del Folio Real en el que constan las anotaciones referentes a un inmueble y que constan en papel, el folio electrónico como su nombre lo indica constarán en una base de datos de manera electrónica y contendrá el nombre, razón social o título, la clase de comercio u operaciones a que se dedique, la fecha de inicio de su operaciones el domicilio, las escrituras de constitución de sociedad mercantil, así como la modificación, disolución o escisión etc, y que para cuestiones de ser necesario se imprimirán en papel, pero siempre constarán en forma electrónica, y en el programa electrónico para el cual fue diseñado.

Asimismo el artículo 21 es establecido el procedimiento de inscripción de actos de comercio:

"1. Será automatizado y estará sujeto a plazos máximos de respuesta...." así que lo anterior refiere a que todas las inscripciones podrán ser realizadas de

forma electrónica por lo que su inscripción será electrónica y guardada de manera digital en una base de datos.

.... "II. Constará de las fases de:

a) *recepción física o electrónica acompañada de una forma precodificada acompañada del instrumento en el que conste el acto a inscribir, pago de los derechos, generación de una boleta de ingreso y del número de control progresivo e invariable para cada caso.* ".....

Cabe señalar que para el pago de derechos se viene haciendo antes de la reforma, es decir, que los pagos son hechos de manera electrónica por el Fedatario Público a una Institución Bancaria en el cuál la tesorería del Distrito Federal tiene una cuenta y la institución bancaria al recibir este, emite vía electrónica un comprobante similar a la forma de solicitud y trámite al Registro Público acreditando que ya se hizo el pago.

..... "b) *Análisis de la forma precodificada y la veracidad de la existencia de antecedentes registrales y en su caso, preinscripción de dicha información a la base de datos ubicada en la entidad federativa;* ".....

Como es de observarse la solicitud de Entrada o Trámite o bien conocida como forma precodificada es vista en la primera fase del procedimiento de inscripción y la cual es analizada y posteriormente puesta en la base de datos del programa electrónico del registro.

..... "c) *Calificación, en la que se autorizará en definitiva la inscripción en la base de datos mediante la firma electrónica del servidor público competente, con la cual se generará o adicionará el folio mercantil electrónico correspondiente y* ".....

Como se aprecia por primera vez, en la transcripción antes mencionada y de lo que más adelante refiero, es la llamada: *firma electrónica*, que no es sino otra cosa, el medio por el cual una persona manifiesta su consentimiento

respecto de algo; en este caso es la aceptación del servidor público de una manera electrónica de que dicha inscripción cumple con los requisitos de Ley por lo que dicho acto es inscribible, es así que la misma es puesta a través de la utilización de un código o clave en el programa informático y que dicho funcionario tiene autorizado usar conforme a su nivel.

....."d) *Emisión de una boleta de inscripción que será entregada física o electrónicamente*".....

Con esto se pretende dar en forma íntegra el procedimiento de inscripción de actos u hechos de comerciantes de una manera electrónica.

Ahora por otra parte, en atención a un principio Registral llamado de Prioridad, y que consiste en la prevalecencia de la temporalidad en la presentación de documentos para su registro, tendrá preferencia aquel que haya sido presentado para su inscripción con anterioridad, esto es atendiendo a una regla de derecho, y la cual consiste en lo siguiente: el que es primero en tiempo es primero en derecho, es decir es primero en registrar.

Es así como el artículo 21 BIS 1 establece lo siguiente:*"La prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieren a un mismo folio mercantil electrónico, se determinará por el número de control que otorgue el registro, cualquiera que sea la fecha de su constitución o celebración....."*. Es decir, que el primer acto que se presente para su inscripción tendrá preferencia sobre los demás actos referentes a un folio mercantil electrónico.

Por otra parte cabe señalar lo siguiente: el artículo 25 establece los actos que conforme al código o otras leyes deban de inscribirse en el Registro Público de Comercio y deberán consistir en los siguientes:

.....*"I. Instrumentos públicos otorgados ante notario o corredor público;
II. Resoluciones y providencias judiciales o administrativas certificadas;*

III. Documentos privados ratificados ante notario o corredor público, o autoridad judicial competente, según corresponda; o

IV. Los demás documentos que de conformidad con otras leyes así lo prevean...".

Es de mencionar que los artículos vistos anteriormente y que hablan de una generación transmisión, archivación e inscripción de información de datos vía electrónica, otra forma de constar los actos de comerciantes, y esta misma es decir la generada vía electrónica, y que es ratificada ante un notario o corredor público que funcione como un tercer elemento entre los contratantes y que es el elemento certificador, del cual hablaré más adelante.

Atendiendo al principio Registral de Publicidad y el cual consiste que cualquier persona que tenga un interés sobre determinada sociedad o persona moral constituida e inscrita en el Registro Público de Comercio, el Código de Comercio permite a los particulares consultar la base de datos, así como solicitar certificaciones de los comerciantes que consten registrados en el mismo..(Artículo 30 Código de Comercio).

Por su parte la Secretaría permitirá el acceso a la base de datos previa autorización, pero en ningún momento implicará el inscribir o modificar los asientos registrales.(Artículo 30 BIS Código de Comercio).

Con lo anterior considero que hay una incongruencia con la ley, ya que si bien se habla de una generación, transmisión, guardado, de archivos etc. por que no permitir la inscripción de actos mercantiles, esto debiera de ser posible, ya que la ley, si bien admite como prueba el mensaje de datos, es posible entonces admitir esto como forma o medio de inscripción claro siempre auspiciadas por el registrador o calificador.

Esto es, que el fedatario público transmita en forma digital al Registro de Comercio el acto que ante él se hizo constar.

Ahora por su parte la Secretaría certificará los medios de identificación que utilicen las personas autorizadas para firmar electrónicamente la información relacionada con el Registro Público de Comercio así como la de los demás usuarios del mismo, ejerciendo una facultad de vigilancia para salvaguardar la información contenida en la base de datos del Registro (Artículo 30 BIS Código Comercio).

Por lo que se refiere a la autorización de los notarios o corredores públicos de utilizar la base de datos del registro como medio de consulta, permite además el envío de información por medios electrónicos al registro y la remisión que éste efectuó al fedatario público correspondiente del acuse que contenga el número de control ejerciendo con esto último la prelación Registral o Principio de Prioridad (Artículo 30 BIS 1 Código Comercio).

Ahora por lo que se refiere a la rectificación de actos de comercio asentados en forma errónea en el folio electrónico procederá siempre y cuando se este en el llamado *error material o error de concepto* es decir, que exista discrepancia entre la anotación hecha en el folio electrónico y la información que contenga el instrumento, el primer error entendido este como *error materia* se origina cuando se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del instrumento donde conste el acto al folio electrónico, y el segundo error conocido también como *error de concepto* consiste cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del instrumento, se altere o varíe sentido porque el responsable de la inscripción se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia similar (Artículo 32 Código Comercio).

Atendiendo al último error llamado de concepto, solo podrá efectuarse la corrección si todos los interesados consienten en ella o si bien, si no existiere consentimiento entre los interesados en efectuar la rectificación, esta podrá ordenarse por vía judicial a través de una resolución (Artículo 32 BIS Código Comercio).

En otro sentido dentro de las obligaciones de los comerciantes esta la llamada correspondencia, la cuál consiste en la conservación de cartas, telegramas, y otros documentos que reciban en relación con su negocio o giro, así como copias de las que expidan.

Pero por lo que se refiere a las copias de las cartas, telegramas y otros documentos que los comerciantes expidan incluyendo los que reciban, su archivo podrá formarse incluyendo además de los anteriores de las copias obtenidas por cualquier medio: mecánico, fotográfico o electrónico, que permita su reproducción posterior íntegra y su consulta o compulsión en caso necesario (Artículo 48 Código Comercio).

Dicha obligación de correspondencia, impone a los comerciantes un plazo mínimo de diez años para guardar los originales de las cartas telegramas y mensajes de datos o cualquier otro documento en el que se consignen contratos o convenios así como compromisos adquiridos por los comerciantes que dan origen a derechos y obligaciones derivados de estos. Por lo que se refiere a la conservación o presentación de originales derivados de mensajes de datos es importante que la información se haya mantenido íntegra e inalterada a partir del momento en que se generó por primera vez en su forma definitiva y sea accesible para su ulterior consulta (Artículo 49 Código Comercio).

Por otra parte, al igual que en el Código Civil Federal, el Código de Comercio establece para los convenios y contratos mercantiles celebrados por

correspondencia, telégrafo, o mediante el uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, su perfeccionamiento quedará establecido desde el momento en que sea recibida la aceptación de la propuesta o las condiciones con que esta fuere modificada (artículo 1807 Código Civil Federal y 80 del código de Comercio).

En otro sentido en la reforma al Código de Comercio publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 4 de agosto de 1934, el Título Segundo comprendido por los artículos 89 al 272 fue derogado en su totalidad por artículo 4º transitorio de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y no es sino hasta el 29 de mayo del 2000, en que se le vuelve a dar vida a una parte de este título, denominándolo de la siguiente forma: Título II Del Comercio Electrónico y el cual esta comprendido de los artículos 89 al 94.¹¹

Por otra parte los actos de Comercio a que se refiere al artículo 75 del Código de comercio podrán celebrarse a través de los medios de electrónicos o de cualquier otra tecnología que permiten una comunicación más rápida, facilidad en las transacciones y que actualmente predominan en el mundo, es así que el artículo 89 del Código de Comercio Título Segundo, Del Comercio Electrónico establece lo siguiente: " *En los actos de comercio podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología. Para efecto del presente Código, la información generada, enviada, recibida, archivada o comunicada a través de dichos medios se le denominará mensaje de datos.* ".....

Así, la legislación mercantil reconoce la tecnología a través de mensajes de datos comunicada por vía electrónica, y que es celebrada por comerciantes, también establece una denominación mensaje de datos que no es sino otra cosa que transmisión de propuestas y aceptación de ofertas vía electrónica.

Asimismo el artículo 90 del Código de Comercio salvo pacto en contrario hace prever que el mensaje de datos proviene del emisor, si ha sido enviado de la siguiente forma:

..... *"I. Usando medios de identificación, tales como claves o contraseñas de él; o*

II. Por un sistema de información programado por el emisor o en su nombre para que opere automáticamente".....

Por otra parte el momento de recepción de la información emitida via electrónica o conocida como mensaje de datos será determinada de la siguiente manera:

..... *"I. Si el destinatario ha designado un sistema de información para la recepción, ésta tendrá lugar en el momento en que ingrese en dicho sistema; o*

II. De enviarse a un sistema del destinatario que no sea el designado o de no haber un sistema de información designado, en el momento en que el destinatario obtenga dicha información".....

Es decir con lo anterior que el artículo 91 del presente Código de Comercio establece que el destinatario deberá de tener en su poder un sistema que le permita administrar sus mensajes de datos, para así poder responder al emisor.

Por su parte, para el momento en que sea necesario surta efectos, el mensaje de datos, se entenderá que este ha sido recibido, hasta el momento en que reciba el acuse de recibo todo esto salvo prueba en contrario tal y como lo establece el artículo 92 del Código de Comercio.

Por otra parte, la exigencia de la forma escrita para los contratos por la ley para la firma de los documentos concernientes tratándose de mensajes de

¹¹ Diario Oficial del 29 de mayo del 2000 (Primera Sección) Pag. 16.

datos será cumplida siempre y cuando sea aplicable a las personas obligadas y accesible para su ulterior consulta (Artículo 93 Código Comercio).

Además, en los casos en que la ley establezca como requisito que determinados actos deban de constar ante fedatario público se estará a lo siguiente:

....."esté y las partes obligadas podrán, a través de mensajes de datos, expresar los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuyen dichos mensajes a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de los mismos para su ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige"..... (Artículo 93 Código Comercio).

Con lo anterior se hace ver la intención del legislador de obtener una seguridad jurídica, en el momento de utilizar los medios electrónicos o mensajes de datos para realizar determinados actos de comercio.

Por otra parte, salvo pacto en contrario, tal y como lo establece el artículo 94 del Código de Comercio el mensaje de datos se tendrá por expedido en el lugar donde el emisor tenga su domicilio y por recibido en el lugar donde el destinatario tenga el suyo.

En otro sentido en lo que se refiere al procedimiento mercantil las reformas del 29 de mayo del 2000 van mas allá al reconocer la información o mensaje de datos como medio de prueba tal y como lo reconoce el artículo que a continuación transcribo: *....."Artículo 1205. Son admisibles como medios de prueba todos aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos y en consecuencia serán tomadas como pruebas las declaraciones de las partes, terceros, peritos, documentos públicos o privados, inspección judicial,*

fotografías, facsimiles, cintas cinematográficas, de videos, de sonido, mensaje de datos, reconstrucciones de hechos y en general cualquier otra similar u objeto que sirva para averiguar la verdad.

Junto con los demás medios, el mensaje de datos viene a constituir el elemento de prueba recientemente reconocido y que los avances tecnológicos han obligado al legislador a regular, ya que al respecto esta se encontraba en una profunda laguna y no coincidía la legislación con la realidad actual.

Al momento de reconocer los mensajes datos como prueba, es necesario valorar la fuerza probatoria que esta tiene, y para esto es necesario estimar primordialmente la fiabilidad del método en que haya sido generada archivada, comunicada o generada la información o mensaje, tal y como lo establece el artículo 1298-A del Código de Comercio.

Como se ve en los artículos referidos anteriormente, el legislador estableció una visión más cercana de lo que el comercio y la comunicación electrónica representa, reconociendo por su parte, primero la existencia del mismo y segundo, dándole una base jurídica en que sustentarse.

2.4.- La contratación por medios electrónicos en la Ley Federal de Protección al Consumidor artículo 1º fracción VIII, 24 fracción IX, Capítulo VIII bis artículo 176.

La Ley Federal de Protección al consumidor como principal tiene como objetivo es el de promover y proteger los derechos del consumidor y procurar la equidad y seguridad jurídica en las relaciones entre los proveedores y consumidores.

Así que la creciente demanda de productos y servicios solicitados por medios electrónicos ha conducido a la necesidad de regular esta actividad, por lo que el legislador viéndose en tal situación decidió modificar la legislación,

adecuando esta práctica a la realidad jurídica, obteniendo así una certidumbre respecto de las operaciones realizadas por este medio.

Por lo anterior, la Ley promueve una efectiva protección al consumidor en las transacciones efectuadas a través del uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología y además de una adecuada utilización de los datos aportados por el consumidor (artículo 1° fracc. VIII Ley Federal de Protección al Consumidor).

Así, la Procuraduría Federal del Consumidor dentro de sus atribuciones encuentra la de promover y proteger los derechos del consumidor así como aplicar las medidas necesarias para motivar una equidad y seguridad jurídica entre las relaciones entre proveedores y consumidores por lo que además promueve en Coordinación con la Secretaría la formulación, difusión y el uso de un código de ética, por parte de proveedores, que incorporen los principios previstos por esta Ley respecto de las transacciones que celebren con consumidores a través del uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología (artículo 24° fracc. IX BIS. Ley Federal de Protección al Consumidor).

Por su parte las relaciones efectuadas entre proveedor y consumidor por medios electrónicos o cualquier otra tecnología deberán de cumplir con las siguientes disposiciones:

"1.- El proveedor utilizará la información proporcionada por el consumidor en forma confidencial, por lo que no podrá difundirla o transmitirla a otros proveedores ajenos a la transacción, salvo autorización expresa del propio consumidor o por requerimiento de autoridad competente."

Con lo anterior, el legislador establece la protección efectiva de los derechos que el consumidor tiene al transferir sus datos personales al proveedor, y que este deberá de guardar la información.

"II.- El proveedor utilizará alguno de los elementos técnicos disponibles para brindar seguridad y confidencialidad a la información proporcionada por el consumidor e informará a éste, previamente a la celebración de la transacción, de las características generales de dichos elementos;"

Con esto se indica que el proveedor deberá de garantizar la transacción que realice junto con el consumidor proporcionándole los medios para que dicha operación se lleve acabo además de informar sobre las condiciones generales que como proveedor establezca.

"III.- El proveedor deberá proporcionar al consumidor, antes de celebrar la transacción, su domicilio físico, números telefónicos y demás medios a los que pueda acudir el propio consumidor para presentarle sus reclamaciones o solicitarle aclaraciones;"

Así, en la fracción anterior establece esto con el fin de verificar la capacidad y seriedad con la que el proveedor esta realizando dicha actividad.

"IV.- El proveedor evitará las prácticas comerciales engañosas respecto de las características de los productos, por lo que deberá cumplir con las disposiciones relativas a la información y publicidad de los bienes y servicios que ofrezca,"

Lo anterior supone una responsabilidad por parte del proveedor respecto al consumidor de lo que esta ofreciendo como producto final deberá de ser cierto y determinado, procurando evitar que el consumidor caiga en error respecto al bien o servicio ofrecido por el proveedor.

"V.- El consumidor tendrá derecho a conocer toda la información sobre los términos, condiciones, costos, cargos adicionales, en su caso, formas de pago de los bienes y servicios ofrecidos por el proveedor"

El fin de lo anterior, es asegurar que el consumidor tenga bien claras las condiciones del servicio o del bien ofrecido por el proveedor, obteniendo así,

el consumidor, una certeza jurídica acerca de la operación que esta a punto de llevar a cabo.

"VI.- El proveedor respetará la decisión del consumidor en cuanto a la cantidad y calidad de los productos que desea recibir, así como la de no recibir avisos comerciales; y."

Con lo anterior se establece que el proveedor deberá de respetar la determinación del producto o servicio solicitado por el consumidor, además de que, en ningún momento el proveedor valiéndose de que posee los datos generales del consumidor, proporcione a este, avisos comerciales acerca de los productos ofrecidos por el proveedor.

"VII.- El proveedor deberá abstenerse de utilizar estrategias de venta o publicitarias que no proporcionen al consumidor información clara y suficiente sobre los servicios ofrecidos, y cuidará las prácticas de mercadotecnia dirigidas a la población vulnerable como niños, ancianos y enfermos, incorporando mecanismos que adviertan cuando la información no sea apta para esa población."

Con lo que se desprende de las fracciones anteriores, el objetivo de la Procuraduría Federal del Consumidor es la de proteger al mismo consumidor de todos aquellos abusos o arbitrariedades en que pudiera incurrir el proveedor respecto de su producto o servicio que éste proporcione u ofrezca, por lo que garantiza un buen servicio al público en general (artículo 76 BIS. Ley Federal de Protección al Consumidor).

2.5.- La transmisión de datos electrónicos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo artículo 35 fracción II.

En otro sentido, además de lo visto anteriormente, los medios electrónicos poseen una gama de actividades en los que puedan ser utilizados.

Otro ejemplo de esto es la realizada por la Secretaria de Contraloría y Desarrollo Administrativo, que dentro de su procedimiento esta la de recibir oficios entregados a la misma o correo certificados, con acuse de recibo para determinado trámite. Ahora, también dicha presentación de oficios podrá realizarse mediante telefax, medios de comunicación electrónica o cualquier otro medio, cuando así lo haya aceptado expresamente el promovente y siempre que pueda comprobarse fehacientemente la recepción de los mismos.

Por lo que respecta a las notificaciones estas podrán realizarse por correo ordinario, mensajería, telegrama o previa solicitud por escrito del interesado, a través de telefax, medios comunicación electrónica u otro medio similar. (Artículo 35 fracc II y III Ley Federal de Procedimiento Administrativo).

Por su parte, los procedimientos administrativos, las dependencias y los organismos descentralizados de la Administración Pública Federal recibirán las promociones o solicitudes que, en términos de esta Ley, los particulares presenten por escrito, sin perjuicio de que dichos documentos puedan presentarse a través de medios de comunicación electrónica en las etapas que las propias dependencias y organismos así lo determinen mediante reglas de carácter general publicadas en el Diario Oficial de la Federación. En estos últimos casos se emplearán, en sustitución de la firma autógrafa, medios de identificación electrónica, esto con el fin de utilizar los medios antes mencionados.

Ahora por lo que respecta al uso de dichos medios de comunicación electrónica será optativo para cualquier interesado, incluidos los particulares que se encuentren inscritos en el Registro de Personas Acreditadas a que alude el Artículo 69-B de esta Ley, por lo que los documentos presentados por medios de comunicación electrónica producirán los mismos efectos que las

leyes otorgan a los documentos firmados autógrafamente y, en consecuencia tendrán el mismo valor probatorio que las disposiciones aplicables les otorgan a éstos.

Ahora en lo que se refiere a la certificación de los medios de identificación electrónica del promovente, así como la verificación de la fecha y hora de recepción de las promociones o solicitudes y de la autenticidad de las manifestaciones vertidas en las mismas, deberán hacerse por las dependencias u organismos descentralizados, bajo su responsabilidad, y de conformidad con las disposiciones generales que al efecto emita la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo.

Las dependencias y organismos descentralizados podrán hacer uso de los medios de comunicación electrónica para realizar notificaciones, citatorios o requerimientos de documentación e información a los particulares en términos de lo dispuesto en el artículo 35 de esta Ley (artículo 69-C Ley Federal de Procedimiento Administrativo).

2.6.- Lineamientos para la operación del Registro Público de Comercio.

El objetivo principal de los lineamientos es la establecer un orden en el proceder de las inscripciones asentadas en el Registro Público de Comercio asegurando así un funcionamiento adecuado, buscando por lo tanto una seguridad jurídica.

Ahora, el sistema como ya se había mencionado contará con una base de datos intercomunicada con otras bases de datos de otras entidades de la República, dicho sistema contará con cinco subsistemas y que son los siguientes:

1.- Subsistema de Registro;

- II.- Subsistema de Consulta;
- III.- Subsistema de Certificación;
- IV.- Subsistema de Control de Gestión, y
- V.- Subsistema de captura del Acervo Histórico.

Contando además el mismo de un módulo de Web, a través del cual se operan vía remota los subsistemas de registro y de consulta, el cual podrá ser utilizado por los fedatarios públicos siempre y cuando estén autorizados para llevar a efecto tal operación (Artículo 4 Lineamientos para Operación del Registro Publico).

Dentro de todo esto cabe mencionar que el sistema de registro electrónico contará con dos formas de consulta, primero, la llamada Consulta Local y es la que se realiza en las oficinas registrales a través de terminales que para tal efecto sean habilitadas, y segundo la Consulta Remota que no es otra cosa, que la realizada por usuarios autorizados para acceder vía Internet a la base de datos (Artículo 7 Lineamientos para Operación del Registro Público).

Anteriormente mencioné que los fedatarios públicos podrán tener acceso vía remota a la base de datos, tal autorización la hará la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Normatividad Mercantil, dicha autorización se hará a través de la expedición de certificados digitales u otros medios de identificación que para tal efecto se designe, tales certificados deberán de contener los siguientes elementos:

- I.- Nombre del titular;
- II.- Dirección;
- III.- Vigencia, que no será mayor a un año a partir de su expedición;
- IV.- Clave pública;
- V.- Nombre de la autoridad expedidora, y

VI.- Los demás que determine la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Normatividad Mercantil (Artículo 10 Lineamientos para Operación del Registro Público).

Con esto se deja claro que los fedatarios públicos podrán tener acceso vía remota a la base de datos con su respectiva clave privada, respondiendo estos en caso de mal uso en y su respectiva cancelación.

2.7.- La transmisión de dictámenes vía electrónica en materia fiscal.

La gran diversidad que tiene la comunicación vía electrónica ha tocado otro punto en el extenso marco jurídico mexicano, y es el consistente en materia Fiscal, donde el legislador reconoce una vez la importancia de regular las diferentes opciones o medios de presentar dictámenes fiscales siendo uno de estos, el de la transmisión vía electrónica de datos referentes al contribuyente.¹²

Tal es el caso de la regla 2.10.9. de la Resolución Miscelánea Fiscal para el 2000 y que acepta la presentación de dictámenes y demás documentos referidos en el artículo 49 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación y que en uno de sus párrafos establece: *...“Los contribuyentes podrán presentar su dictamen fiscal correspondiente y demás documentos a que se refiere el artículo 49 del Reglamento del citado Código”...* Es así como las autoridades fiscales reconocen la utilidad que presenta este medio de transferir datos e información y a su vez, en lo que a plazos y términos se refiere la autoridad reconocerá como fecha de presentación aquella en que se reciba la correctamente la información, acusando de recibido por su parte el SAT

¹² Diario Oficial de la Federación miércoles 22 de agosto de 2001 (Primera Sección) Pags. 2 a 9.

(Sistema de Administración Tributaria) mediante la utilización de correo electrónico y número de folio que acredite el trámite.

Por otra parte para llegar a esto, debió primeramente el contribuyente o contador público obtener un certificado digital de inscripción al servicio de declaraciones fiscales vía Internet para a su vez poder así utilizar el servicio de presentación de dictámenes en las direcciones correspondientes (Regla 2.11.17 Resolución Miscelánea Fiscal para 2000).¹³

Ahora por su parte, recientemente la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, por medio del Servicio de Administración Tributaria, hizo una invitación a los fedatarios públicos, para que las personas morales que se constituyan ante ellos puedan obtener su Cédula de Identificación Fiscal con carácter provisional, a través del "Sistema de Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes a través de Fedatario Público por Medios Remotos", con esto, se incluye al Notario como un elemento importante en lo que ha transmisión de datos vía electrónica se refiere.

En otro sentido, el conjunto de ordenamientos antes mencionados da una clara visión de lo que la comunicación vía electrónica, ha provocado en la sociedad; Es así, como anteriormente he mencionado, este medio de transmisión de datos nos acerca mas a una aceptación de lo que la misma significa o sea el reconocimiento para así obtener una regulación jurídica plena. Por lo que su constante evolución, aceptación y regulación por las diferentes instituciones de gobierno y particulares se hace necesaria y se actualice ayudando a la autoridades por parte de nuestra legislación, adecuando cada día a los desarrollos tecnológicos surgidos.

A lo largo de estas páginas he presentado una gama de modificaciones a al Código Civil Federal; Código Federal de Procedimientos Civiles; Código de

Comercio; Ley Federal de Protección al Consumidor y la Resolución Miscelánea Fiscal, todas ellas con un claro propósito y que es la adecuación de la legislación mexicana al mundo de la informática jurídica, atendiendo así la demanda de los gobernados, para así obtener una modernización en todas las áreas donde éstos mismos realicen sus actividades. Por lo que en resumen resulta lo siguiente:

I.- En materia civil se incorpora el llamado concepto jurídico de "*mensaje de datos*" que implica el envío de información por la Red.

II.- Por lo que respecta a la materia procesal, en esta se incorporan reformas para reconocer efectos jurídicos, validez y fuerza probatoria de los mensajes de datos, así como el reconocimiento de los requisitos de autenticidad, integridad y confiabilidad de la información generada, comunicada o archivada a través de Mensaje de Datos.

III.- En lo que respecta al ámbito mercantil, en el código de Comercio, se insertan reglas para actualizar la operación del Registro Público de Comercio que opera la Secretaría de Economía (antes la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial) en coordinación con los demás estados de la República Mexicana y el Distrito Federal, esencialmente en lo que a la implantación del programa informático se refiere contando además de una base de datos central interconectada con otras redes para la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y una consecuente transmisión de los actos de comercio susceptibles de registro.

IV.- Así que, en la Ley Federal de Protección al Consumidor, se crea un capítulo especial para establecer los derechos de los consumidores frente a los

¹¹ Direcciones de Internet www.sat.gob.mx o www.shcp.gob.mx.

proveedores de bienes y servicios en la transacciones realizadas a través del uso de medios electrónicos, ópticos o de cualquier tecnología, y

V.- En lo que a materia fiscal respecta, las modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal, hay un claro reconocimiento sobre la transmisión de datos (dictámenes fiscales) a través de medios electrónicos.

Como se aprecia la voluntad de los legisladores en actualizar la legislación mexicana en materia de informática jurídica, poco a poco ha ido tocando puntos necesarios para obtener una regulación jurídica adecuada a este medio de comunicación, claro es de aceptar que todavía falta de ver diferentes aspectos que se van creando con este medio y que son necesarios analizar para una regulación acertada y coherente a la realidad en la que estamos viviendo y realizando nuestras respectivas actividades.

CAPITULO TERCERO.- DE LA CONTRATACION POR MEDIOS ELECTRONICOS.

3.1.- Los medios electrónicos como una forma de contratar u obligarse.

Como vimos anteriormente la forma de manifestar el consentimiento puede ser expreso o tácito; el primero cuando es manifestado en forma verbal, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos y el segundo en forma tácita resultará de hechos u actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente, (artículo 1083 Código Civil Federal) es así que, nuestra legislación civil en el ámbito federal contempla el medio electrónico para manifestar el consentimiento, entendiéndolo a este último como la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones¹⁴.

Es así que en materia mercantil como ya mencioné podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, por lo que con el auge de Correo Electrónico y del Internet, se ha hecho cada vez más frecuente la celebración de todo tipo de contratos vía electrónica, estos básicamente de carácter comercial.

Por lo que a su vez el comercio electrónico esta especialmente relacionado con el tema de circulación de datos e información dentro y fuera

¹⁴ ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL De los Contratos Civiles Sexta Edición Editorial Porrúa Pág. 29
66

de nuestras fronteras, por lo que empieza a generar nuevas problemáticas como las siguientes:

a).- Se puede atentar a la soberanía de los Estados, porque por la facilidad de la telemática, en ocasiones, se violan normas internas del país.¹⁵

b).- Surgen conflictos sobre las tarifas y el régimen fiscal aplicable, porque en ocasiones la transacción puede violar alguna norma fiscal o violarse las tarifas existentes.

c).- Se utilizan de manera ilícita datos hacia el extranjero, porque en ocasiones, el envío de la información, permite al usuario sustraerse a la reglamentación jurídica local; y

d).- Principalmente surgen innumerables problemas de Seguridad Jurídica, tanto en materia de identificación del emisor como en la autenticidad del texto de la transacción y en la voluntad verdadera del receptor, base final de la contratación.

Todo lo anterior la contratación electrónica viene a ser un nuevo medio de manifestar el consentimiento, por lo que necesita de una mayor vigilancia en materia jurídica.

3.2.- De la seguridad jurídica que debe implicar la contratación vía electrónica.

Toda información generada por un medio electrónico deberá de establecer una certeza y seguridad jurídica en todas las relaciones contractuales existentes tanto para una y otra parte.

Nuestra legislación en materia mercantil reconoce y da valor probatorio a los documentos creados por medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra

¹⁵ El vocablo "Telemática", deriva de una combinación de "Telecomunicación" e "Informática" y significa el estudio de la aplicación de la Informática a las Telecomunicaciones, que hoy en día no se entienden sin la informática

tecnología, siempre y cuando se estime primordialmente la fiabilidad del método en que haya sido generada, comunicada, recibida o archivada por estos medios, además de mantenerse íntegra e inalterada esta información a partir del momento en que fue generada por primera vez en su forma definitiva y consecuentemente pueda ser consultada (Artículo 210- A del Código Federal de Procedimientos Civiles).

Es así como nuestros legisladores tratan de establecer una normatividad que permita establecer en forma parcial una seguridad jurídica, menciono esto, por lo siguiente: el futuro del comercio electrónico se encuentra en la red abierta conocida como Internet, que abarca no solo una nación sino todo el mundo civilizado, tal es su inmensidad la que domina que hace difícil su control precisamente por su gran número de usuarios.

Estos mismos al enviar determinada información por Internet se desplaza de red en red de manera imprevisible, por lo que es posible que una misma información siga diversos caminos hasta llegar a su destino por lo que la hace vulnerable a cualquier manipulación, por lo que para ser utilizado este medio de comunicación para la conclusión de transacciones comerciales, debe una red abierta brindar un mínimo de seguridad jurídica, requiriendo que las partes en un momento dado estén en posibilidad de probar las obligaciones asumidas y de exigir en forma coercitiva el cumplimiento de las mismas, contraídas en un momento dado a través de este medio.

Por otra parte la utilización del Internet además de crear el problema antes mencionado crea otros de diferente grado y magnitud.

Un ejemplo por lo que la computadora ha sustituido en muchos casos al arma de fuego o la pluma como el arma preferida de los delincuentes llamados "de cuello blanco". El fraude, es la forma más común de delito por computadora, generalmente defraudando a un proveedor, haciéndose pasar por

un cliente interesado mediante engaños, quien finalmente entrega indebidamente una mercancía y quien normalmente, tarda en descubrir el fraude.

Dentro de la gama de problemas que existen en la comunicación electrónica y que ataca la seguridad jurídica e informática, esta en el momento de encontrarnos en un sabotaje al hardware o al software ¹⁶de la computadora, a estas acciones se les da los nombres siguientes:

I.- Caballos de Troya, él cuál consiste en un programa que se oculta dentro de un programa de software atractivo y que ordena realizar acciones destructivas del software, generalmente, encontrándose en los juegos bajados del Internet o en las copias de programas no autorizados.

II.- Los virus, que actúan como si fueran verdaderos virus biológicos, ya que su característica es que se reproducen de manera incontrolada invadiendo el espacio de otro programa, el cual se distorsiona, o se enloquece. Los virus contagian a otros discos y se extienden como una epidemia biológica, existiendo desde él más inofensivo que solo deja mensajes hasta los que borran datos, hacen lenta la computadora, dañan el software o el hardware.

III.- Los gusanos, también conocidos como tapeworms, que no son sino programas que entran directamente al hardware y corren como gusanos en una manzana, desde dentro e imperceptibles, al software de la computadora, estos viajan independientes por las redes y son muy difíciles de localizar y quitar,

IV.- Las bombas lógicas, que son programas que entran en acción después de cierta secuencia o de realizado un acontecimiento determinado. La gente no acostumbra distinguir entre éstos distintos saboteadores y a todos los llama virus.

¹⁶ Hardware, comprende todo elemento físico componente de un equipo o sistema informático. Software es el referido a todo juego de instrucciones que la computadora puede interpretar (programas).

Además de los anteriores, encontramos otro fenómeno que ataca a la seguridad informática, y son los llamados "hackers", que son los invasores electrónicos que se meten sin autorización en los sistemas corporativos o gubernamentales, para delinquir o solo para curiosear, a fin de obtener información clasificada, utilizando contraseñas sustraídas o robadas.

Por todo lo anteriormente visto, es que se hace necesaria una adecuada legislación que prevea y controle tales acciones a fin de garantizar y obtener una certeza y seguridad jurídica e informática para las partes en un contrato.

3.3.- Principales dificultades que presenta la contratación vía electrónica en la compraventa de bienes inmuebles.

Con todo lo anterior, la contratación por este medio presenta un sin número de dificultades técnicas directamente relacionadas con el fin inmediato de toda celebración de un acto jurídico y que es la seguridad jurídica.

Así en lo que respecta a la contratación electrónica de bienes inmuebles, este medio de contratar presenta diversas dificultades que a mi parecer son las más importantes y son las siguientes:

- A).- De la exigencia del escrito público.
- B).- Los relativos a la identificación y la capacidad de los contratantes.
- C).- Los relativos a la prueba.
- D).- Del Registro Público de la Propiedad.

Por lo que respecta al inciso "A" cabe señalar lo siguiente, y es que la escritura viene a ser la materialización del pensamiento, por lo que resulta paradójico que al desmaterializar la escritura a través de la informática, se creen diversos problemas como el del reconocimiento de este en el mundo jurídico, tal es el caso a que se refiere el artículo 1833 del Código Civil para el

Distrito Federal, y que refiere en la exigencia de la forma, cuando esta lo determine, un ejemplo de esto es: un contrato bienes inmuebles y mientras en este no revista la forma no será válido.

Así el inciso primero refiere a lo siguiente, es decir que la legislación en lo que respecta a la transmisión de bienes inmuebles supone la exigencia de escritura pública¹⁷, siempre y cuando el valor de avalúo del inmueble exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo vigente (artículo 3320 Código Civil para el Distrito Federal), encontrando para ello las siguientes excepciones:

- 1).- Tratándose de las enajenaciones de bienes inmuebles que no excedan de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo vigente 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.
- 2).- Refiriéndose a 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 que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos y ratificación de firma.

¹⁷ Escritura Pública, es el original que el notario asienta en folios para hacer constar uno o varios actos jurídicos y que firmado por los comparecientes, el notario autoriza con su sello y firma; y el original integrado por lo siguiente: a) Por el documento en que el notario consigna uno o más actos jurídicos y que deberá de llenar las formalidades establecidas para ello en la Ley del notariado para el Distrito Federal y b) Por la síntesis asentada por el notario en los folios que correspondan, en la que se señalen los elementos personales y materiales del o de los actos consignados.

- 3).- 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 se señala en el inciso uno,
- 4).- En los contratos que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular (artículo 3317 Código Civil para el Distrito Federal), y por último,
- 5).- Respecto de los bienes inmuebles que están inscritos en el Registro Público de la Propiedad, cuyo valor no exceda del equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el momento de la operación, si la celebración se celebra al contado, puede celebrarse, haciéndola constar en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene la obligación de pedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

Por lo que se refiere a este último inciso se dice que es letra muerta.¹⁸

Por lo anterior, al no haber un reconocimiento acerca de lo que representa un documento jurídico electrónico, éste imposibilita la forma de contratación de electrónica respecto de bienes inmuebles, dificultando con esto su validez.

Ahora por otra parte, por lo que refiere al inciso "B" relativo a la identificación y la capacidad de los contratantes, he de señalar lo siguiente, y es que la facilidad de disponer de una computadora hace factible que la contratación sea celebrada por una persona que tenga una incapacidad natural y legal, tal y como lo previene el artículo 450 del Código Civil para el Distrito Federal, el cual señala a las personas que son incapaces de celebrar un

¹⁸ ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL Contratos Civiles Pág. 87 Sexta edición Editorial Porrúa México, Año 1997

contrato, esto en virtud de que la otra parte que celebra el contrato esta en la creencia de que esta celebrando éste, con una persona capaz, ya que al no tener una identificación y conocimiento pleno de la otra parte, supone éste que tiene capacidad.

Pero tratándose en la venta de bienes inmuebles y por la magnitud que esta representa es necesaria una plena identificación de la otra parte contratante.

Respecto al inciso "C" relativo a la prueba el Código Federal de Procedimientos Civiles en su artículo 210- A.- establece un reconocimiento como prueba de la información generada por medios electrónicos, siempre y cuando se garantizara, el procedimiento mediante el cual fue generada, comunicada recibida o archivada la información, permitiendo así su ulterior consulta¹⁹. Pero por su parte el Código de Comercio no se queda atrás, al reconocer como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos y en consecuencia siendo tomadas como pruebas las declaraciones de las partes, terceros, peritos, así como la exhibición de documentos públicos o privados, la realización de una inspección judicial, la presentación de fotografías, facsimiles, cintas cinematográficas, de video, de sonido, *mensaje de datos* reconstrucciones de hechos y demás siempre que sirva para averiguar la verdad sobre el acto reclamado (artículo 1205 Código de Comercio), pero

¹⁹ "Artículo 210- A.- Se reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología.

Para valorar la fuerza probatoria de la información a que se refiere el párrafo anterior, se estimará primordialmente la fiabilidad del método en que haya sido generada, comunicada, recibida o archivada y, en su caso, si es posible atribuir a las personas obligadas el contenido de la información relativa y ser accesible para su ulterior consulta.

Cuando la ley requiera que un documento sea conservado y presentado en su forma original, ese requisito quedará satisfecho si se acredita que la información generada, comunicada, recibida, o archivada por medio electrónicos, ópticos o de cualquier tecnología, se ha mantenido íntegra e inalterada a partir del momento en que se generó por primera vez en su forma definitiva y ésta pueda ser accesible para su ulterior consulta

además la legislación mercantil reconoce como prueba los mensajes de datos, cuidando siempre al igual que el artículo del Código Federal de Procedimientos Civiles la generación archivación y asegurando la consulta posterior (artículo 1298-A Código de Comercio).

Antes de continuar es preciso establecer la definición de un documento electrónico.

Documento.- tiene su raíz etimológica en el verbo latino “docere”, enseñar “Documentum”, en Roma significó “el título de la escritura” “el justificante”, “el soporte” de un derecho. Documento en un sentido amplio, significa como toda forma permanente bajo la cual se supone expresada o manifiesta una declaración personal, y tal concepto no sólo abarca la escritura, sino también aquellas formas de testimonio personal que tiene por objeto perpetuar un hecho, tales como monumentos, tumbas etc. Carnelutti por su parte define al documento como “una cosa que sirve para representar a otra”, o sea “documento”, es una cosa “docet” que lleva en si a la virtud de hacer algo.¹⁹

Por otra parte respecto al reconocimiento de los documentos generados vía electrónica en el ámbito local todavía no es posible este, por lo que se hace necesario tal aceptación, ya que el documento generado por este medio no es reconocido como prueba.

Por su parte la legislación reconoce documentos públicos y privados los siguientes:

“Artículo 327 Son documentos públicos:

1- las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos;

¹⁹ Arredondo Galván Francisco Xavier, IX JORNADA NOTARIAL DE NORTE, CENTROAMÉRICA Y EL CARIBE Dorado Puerto rico 1997

II Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiera al ejercicio de sus funciones;

III Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos o los dependientes del gobierno federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;

IV Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;

V Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del registro civil, siempre que fueran cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho.

VII Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociados universidades, siempre que estuvieren aprobados por el gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;

VIII Las actuaciones judiciales de toda especie;

IX Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio; y por documentos privados se entienden los siguientes:

"Artículo 334 Son documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente".

La aplicación, uso, de nuevos medios para contratar u obligarse se hace cada vez más necesario y el reconocimiento del documento generado por vía electrónica el desarrollo para así obtener una seguridad jurídica e informática plena que permita al comprador poder exigir en caso de incumplimiento del contrato.

Por lo que se refiere al inciso "D" al Registro Público de la Propiedad, al no haber un reconocimiento de un documento generado vía electrónica, se deduce por consiguiente, que el registro no acepta tal documento en virtud de no ser considerado real, tal es el caso, del Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 3005 señala los documentos inscribibles y son los siguientes:

I Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que el calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo.

Por otra parte como ya se menciono anteriormente en el capítulo segundo en materia mercantil ya existe la aceptación de documentos generados vía electrónica, por lo que generó una adecuación tanto en el Código de Comercio, como el establecimiento de los lineamientos del Registro Público de Comercio para su correcta operación.

Por todo lo anterior mientras no se legisle por un ordenamiento más adecuado a una realidad, cada vez más informatizada, que reconozca por su parte todas las nuevas formas de manifestar el consentimiento, difícilmente podremos obtener una regulación acorde a nuestros tiempos.

Así, por todo lo anterior las reformas legislativas llevadas a cabo en el Código Civil Federal, Código de Comercio y la Ley Federal de Protección al Consumidor, se ha descuidado el estudio de los efectos que dichas reformas provocan los servidores dotados de fe pública. Es así que solo cubren aspectos

en materia registral, en el primer caso, dichas reformas les afecta a los Notarios Públicos y Corredores Públicos al no contemplar un reconocimiento de aquellos documentos que vía electrónica son pasados ante la fe del notario o corredor público, y en el segundo caso, tiene efectos en el poder Judicial de la Federación y en el conglomerado de litigantes.

Así, que la costumbre del Notario Público de asentar todo, en actas y protocolos, resulta inaudito el hecho de reconocer, certificar y autenticar información que no pueden percibir sensorialmente, es decir partiendo del principio de que el notario asienta en actas lo que percibe con sus sentidos.

3.4.- La identificación y capacidad de los contratantes.

Respecto a la identificación de los contratantes cabe retomar el tema para tratar lo siguiente, y es en la forma de demostrar la capacidad e identificación de las partes al celebrar un contrato determinado a través de medios electrónicos, tal es el caso de la llamada firma electrónica.

3.4.1.- Firma electrónica.

La firma históricamente no siempre fue la que actualmente conocemos, la misma fue evolucionando, no obstante su importancia actual su aparición es relativamente reciente. En roma los documentos no eran firmados, ni era costumbre, ni necesario (Código Justiniano VII 6,1,1, Inst III 23). Existía un rito llamado *Manufirmatio* que consistía en una ceremonia en que leído el documento por su autor o el notario se lo colocaba desenrollando y extendiendo sobre la mesa del escribano y luego de pasar la mano abierta sobre el pergamino en actitud de jurar, pero sin hacerlo, se estampaba el nombre, signo o una o tres cruces una por cada persona de la santísima trinidad por el autor o el notario en su nombre haciéndolo seguidamente los testigos, era una parte del espectáculo solemne en que se realizaba el acto.

En la Edad Media el autor de un documento colocaba sellos personales, marcas y signos. Estos mismos se formaban con una cruz con la que se entrelazaban en forma arbitraria letras o rasgos y fueron usados por los fedatarios hasta hace no mucho tiempo, Carlomagno que apenas sabía escribir, hacía firmar sus actos por un sellero oficial. Sus sucesores no mejoraron la cultura del conquistador. Utilizaron sellos hasta que algún tiempo después comenzaron a autenticarse los documentos con sello y firma aunque por esto se entendían todavía los signos dibujados para individualizarse. En 1358 Carlos V en Francia obliga a los notarios (que a fines del reinado de San Luis fueron instituidos oficiales públicos) a firmar los actos que se redactaban ante ellos, con sus firmas, además de sus signos. En esa época era poco común la escritura y en ese mismo año en el Consejo Real eran escasos los que sabían hacerlo, por ello el rey dispuso que los actos de este organismo debían ser autorizados por lo menos por dos de los presentes, los que no supiesen firmar estamparían sus marcas o signos.

Es así como, la firma poco a poco ha ido evolucionando hasta llegar a la forma en que la conocemos actualmente que la cuál consiste en escribir signos característicos de la persona o simplemente su nombre y para el caso de los que no supiesen firmar o no pudieren, hacerlo imprimirán su huella digital.

Por su parte el desarrollo tecnológico a creado nuevas y muy variadas formas de identificación y firma las cuáles refiero a continuación, esto con el fin de obtener una mayor comprensión acerca de la firma electrónica y su necesidad de regularla:

a) **Tarjetas Magnéticas.**- Generalmente utilizadas por instituciones bancarias para identificar al usuario, la cual permite al usuario de disponer o celebrar determinada transacción con la misma institución. Es una tarjeta de plástico con una banda magnética en la cual están los datos del usuario. Tiene

un código secreto personal el cual sirve de forma de identificarse y darle acceso al sistema.

b) Los Códigos.-

b1) **Código Secreto.**- Otra forma de identificación de los sujetos es por medio de un código secreto que se conoce como número de identificación (NIP). El programa al entrar en contacto con el usuario solicita el número de identificación personal. Si no lo facilita la operación es rechazada. Esto es llamado sistema "simétrico" pues hay una sola clave para el cifrado.

b2) **Clave Pública y Clave Privada.**- En este sistema denominadas "asimétrico" existen dos claves. Cada parte tiene una clave pública cualquiera la puede conocer es como nuestro número de documento el cual nos identifica y otra privada que es secreta y sólo una de las partes la conoce.

c) **La Criptografía.**- Es la disciplina informática que estudia la manera de codificar y decodificar documentos. Mediante la aplicación de esta técnica, se consigue que nadie pueda comprender el texto del documento excepto aquellos que conocen el lenguaje y sepan como descifrarlo. Lenguaje, en informática, es el conjunto de signos y reglas que permite la comunicación con una computadora y se clasifican en a).- Lenguaje de alto nivel, que son los que utilizan palabras muy parecidas al lenguaje del hombre, como "Pascal" o el "Basic" y b).- Lenguaje de bajo nivel, que son los que entiende la computadora directamente sin necesidad de utilizar traductor.

Por lo anterior, se hace necesario establecer una definición acerca de la **firma electrónica**, la cuál consiste en una serie de caracteres que añaden al final de un documento; elaborada mediante procedimientos matemáticos (criptográficos), la cual contiene un resumen codificado del mensaje, información relativa a la fecha y a la hora de envío de l mensaje y la identidad del remitente y del destinatario. Si el mensaje llega a un tercero, éste sólo

podrá conocer su contenido si dispone del código (llave pública) que le permita descifrarlo y al mismo tiempo será posible detectar cualquier alteración que haya sufrido en el camino.²⁰

Así la **firma digital**, es pues, la transformación de un mensaje mediante la utilización de criptografía asimétrica, de tal manera que la persona que tenga el mensaje inicial y la llave pública del suscriptor puede precisamente determinar lo siguiente:

a).- Si la transformación del mensaje fue hecha usando la llave privada que corresponde a su llave pública, y

b).- Si el mensaje inicial fue alterado con posterioridad a su transformación.

Por su parte nuestra legislación en materia mercantil, o sea el Código de Comercio establece un reconocimiento de la firma electrónica en su artículo 21 BIS inciso C referente al procedimiento de inscripción en el Registro Público de Comercio de actos relacionados con la persona moral de que se trate, la cuál consiste en que el calificador (Servidor Público) autorizará en definitiva la inscripción en la base de datos mediante la utilización de esta misma, generando o adicionando el folio mercantil electrónico correspondiente de que se trate.

Por último, basta hacer una mención para comprender la importancia de establecer una seguridad jurídica por parte de los Notarios o Registros Públicos acerca de la información de la cual son responsables y que esta bajo su custodia, un ejemplo de lo expresado anteriormente, es realizado en el Registro Público de Panamá, y él es relativo al procedimiento de registro e inscripción, ya que el asiento Registral lo hacen constar en diferentes sistemas,

²⁰ Rivera Faber Dr. Octavio, Revista de Derecho Notarial Publicaciones Colegio de Notarios México Año 1997

el primero es el realizado en una ficha, después en un rollo, posteriormente en una imagen de la sección micropelícula de Mercantil por hablar de un caso, todo esto con la finalidad única y exclusiva, que es la de mantener una seguridad y certeza jurídica de lo que conste en el asiento registral es correcto.

3.4.2.- El Notario como elemento certificador de identidad.

Como vimos anteriormente, la criptografía asimétrica puede ser la más viable en cuanto a garantizar la confianza de que la información generada por medios electrónicos pueda ser protegida para evitar cualquier manipulación por cualquier persona ajena a las partes pero, por el alto desarrollo alcanzado en la técnica, en lo que se refiere al envío del mensaje por el detentador/generador de un par de llaves y a la integridad del mensaje.

Por lo que, si además alguien se sirve de criptografía rudimentaria para firmar electrónicamente sus documentos, podrá en un momento dado pretender si a sus intereses conviene, que alguien alteró el contenido del documento o que utilizó sin su autorización su firma, lo traerá como consecuencia que la obligación quede a cargo del contratante la cual consiste en probar que esa persona fue el originador del mensaje y que está por lo mismo vinculado en relación con el contenido del mismo.

Por todo lo anterior para que un sistema de transferencia de datos vía electrónica funcione adecuadamente, es indispensable la intervención de un tercero ajeno al acto que se esta celebrando, llamada esta persona como "Autoridad Certificadora", encargada precisamente de certificar, verificar, autenticar la identidad y la capacidad de las partes; además, de ser la parte generadora del par de llaves; Así, además, cuando el remitente del mensaje lo hace en representación de una persona moral, será necesario cerciorarse de la legal existencia de la sociedad, de que su objeto le permite realizar la transacción y de que quien dice representarla cuenta con las facultades

necesarias para hacerlo. Todo esto, la identidad y la capacidad de la persona física y la legal existencia de la persona moral, la posibilidad jurídica de realizar el acto de que se trate y las facultades de quien la represente, deberán de estar incluidas en el "certificado" de autenticidad que emita el tercero confiable. Ese certificado de autenticidad que emita el tercero deberá de viajar siempre anexo a la firma digital del remitente del documento.

Es aquí donde considero que el Notario debe intervenir como un elemento certificador, aquella persona que certifique, autentifique, la veracidad de los actos que se están realizando.

Antes de continuar, es necesario establecer que es un Notario, exponer brevemente sus antecedentes históricos y características inherentes al notario.

Antecedentes históricos.

La institución notarial como tal, en general ha estado presente desde los albores de la civilización; así la historia consigna que en las diversas culturas hebrea, egipcia, griega, romana y desde luego en la de nuestros indígenas, época precolonial, ha estado presente siempre representado en un personaje (escriba, tabelión, tlacuilo, escribano, etc.) que da fe, o al menos narra los acontecimientos jurídicos, con el fin de brindar a las partes y a terceros la seguridad que la sociedad requiere a través de un imperativo legal consistente en tener por cierto lo que no hemos percibido o captado a través de nuestros sentidos. esto es, por la fe pública. La honorabilidad e independencia de estos fedatarios se ha reconocido en el curso de los tiempos y se fundamenta en la necesidad de éstos de contar con una preparación jurídica adecuada; por eso, desde muy antiguos ordenamientos como fueron las Constituciones dictadas por Justiniano o por León VI, emperador romano de Oriente, se exigía que el notario o escribano fuera gente culta con grandes nociones de derecho. En nuestro México, la proliferación legislativa en materia notarial ha sido muy

destacada, desde la época colonial en donde recibimos toda la tradición romanista a través de las Leyes de Indias, Las Siete Partidas, la Novísima Recopilación y las Leyes del Toro, entre otras.

Por su parte en Nuestro país existieron diversos ordenamientos que rigieron la vida notarial, primero adscribiendo a los hoy notarios a los tribunales y juzgados como lo establecía, bajo la Constitución de 1824, la Ley para el Arreglo Provisional de la Administración de Justicia en los Tribunales y Juzgados del Fuero Común del 23 de mayo de 1837, por mencionar alguna de ellas y después tratando al notario como un profesional independiente, tal y como lo tenemos reconocido en las primeras leyes formales del notariado expedidas por Maximiliano de Habsburgo en 1865 y Don Porfirio Díaz el 19 de diciembre de 1901 y en las subsecuentes leyes que nos han regido durante este siglo, promulgadas en los años de 1932, 1945 y 1980. Durante estos más de 200 años de vida gremial, ha evolucionado junto con la sociedad dando testimonio de los principales cambios sociales, políticos y económicos que de alguna manera han afectado o transformado nuestra idiosincrasia

Concepto

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

Así, el Notario se encarga de plasmar la fe en un documento público y auténtico que puede ser una escritura pública, si se trata de dar fe de un acto jurídico, ejemplo: el contrato; o bien acta notarial, si se certifica un hecho jurídico o material, ejemplo: la notificación.

Además el notario conserva los instrumentos en el protocolo a su cargo, los reproduce y da fe de ellos. Actúa también como auxiliar de la administración de justicia, como apoyar a las autoridades locales y federales en el cálculo y entero de impuestos y de derechos; en avisarles de determinadas circunstancias relevantes de los que el notario tenga conocimiento y vigila que se cumpla con el procedimiento registral necesario para que se publiciten los actos que ante él se otorgaron, como consejero, árbitro o asesor internacional, en los términos que señalen las disposiciones legales relativas (artículo 42 Ley del Notariado para el Distrito Federal), siempre brindando seguridad jurídica y certeza en las transacciones de las que dá fe, siempre guardando un alto nivel de profesionalismo, de independencia frente al poder público y los particulares, así como una completa imparcialidad para sus clientes y una autonomía en sus decisiones, las cuáles sólo tienen por límite el marco jurídico y el estado de Derecho.²¹

Por otra parte la característica principal que caracteriza a los notarios es la fe pública Gimenez Arnau establece la definición y refiere lo siguiente *"...Imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos sin que podamos decidir autónomamente sobre su objetiva verdad"* involucra pues la fe pública, la existencia de hechos o acontecimientos (hechos y actos jurídicos) que por haberse otorgado ante una persona investida de fe pública dota a estos acontecimientos de una Presunción de existencia y validez.

Así el Notario Público investido de esta característica, considero yo, que puede ser la persona idónea para ser el elemento certificador, ya que la confianza que depositan en él los particulares por el hecho de que todo lo pasado ante el, se tiene por cierto y además de cómo persona capacitada en

²¹ colegionotarios@email.com

derecho garantiza una seguridad jurídica, sobre al acto u hecho que se esta llevando ante él.

Por lo que en resumen, la certificación consiste en garantizar la verdad de un hecho que ha pasado ante el notario. Por lo que el notario puede certificar la veracidad de la copia de un documento, comparándolo con su original, razón por la cuál el notario en lo que se refiere a la certificación electrónica, se encargaría de expedir certificado de identidad ya sea de persona física o moral.

3.4.3.- Procedimiento de certificación.

A continuación explico el procedimiento de certificación que permitirá comprender aún más este nuevo medio de manifestar el consentimiento por medios electrónicos, por lo que un particular a quien llamaremos Iván desea comprar por vía electrónica una mercancía a una empresa tal quien llamaremos Airdiseño SA DE CV. Para estos efectos Iván envía a la empresa Airdiseño SA DE CV un mensaje electrónico normal, no codificado, vía E-mail. Airdiseño SA DE CV le responde por medio de su vendedor en la misma forma pero a su respuesta adjunta su llave pública y los certificados de autenticidad adjunto tanto de la persona moral como la del representante o vendedor adjunto que en su caso, le permitirá a Iván codificar el mensaje mediante la cual haga saber el pedido, mensaje que sólo podrá ser decodificado con la llave privada de Airdiseño SA DE CV y de su representante y que le permitirá verificar también la integridad del mensaje, es decir que, dicho mensaje no ha sido alterado desde su codificación. Antes de responder Iván verificará la autenticidad de la llave pública de Airdiseño SA DE CV y de su representante con la autoridad certificadora, (Notario), que emitió el certificado de Airdiseño SA DE CV; si el Notario válida el certificado Público de Iván, sirviéndose de la llave pública de Airdiseño SA

DE CV y a sabiendas de que la información confidencial contenida en el documento será conocida únicamente por Airdiseño SA DE CV por medio de su representante.

Así consiste el procedimiento de certificación por medio de un elemento certificador llamado Notario que garantice la seguridad jurídica.

3.5.- El perfeccionamiento de la contratación vía electrónica en la compraventa de bienes inmuebles.

La necesidad de la contratación electrónica en materia de bienes inmuebles deberá de aceptarse y regularse, debido al incremento de opciones y medios para adquirir determinados productos y que en un futuro muy próximo podría alcanzar a este tipo de bienes.

Así que, se dice que habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero (artículo 2248 Código Civil par el Distrito Federal).

Por lo que la venta se considera perfecta y obligatoria para las partes cuando se haya convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho (artículo 2249 Código Civil para el Distrito Federal).

Con esto quiero decir que el perfeccionamiento de la compraventa por medios electrónicos podrá decretarse perfecta al igual que si se tratase de una compraventa lisa y llana.

Nuestro sistema jurídico es en teoría, eminentemente consensual. Los contratos se perfeccionan por el mero acuerdo de las partes sobre la cosa y precio, aún cuando la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

3.6.- El registro de las operaciones de compraventa realizadas por medios electrónicos.

Es importante establecer las medidas tendientes a que el Registro Público de la Propiedad reconozca la transmisión de la propiedad por medios electrónicos, así como el establecimiento de lineamientos que regulen el proceder en la inscripción en el mismo, operando casi igual que los lineamientos establecidos para la operación de la base de datos que en el Registro de Comercio viene ya operando en forma parcial.

3.6.1.- Del Registro Público de la Propiedad.

Antecedentes Mexicanos

El Registro Público de la Propiedad no es una institución de reciente creación, se origina por la preocupación de conservar los derechos de las personas y que estos fueran oponibles ante terceros, debido al constante movimiento en las transacciones que afectaban la propiedad, fue a razón de esto que se vio en la necesidad de crear una institución que proporcionara una seguridad jurídica en aquellas transacciones que tuviere que ver el inmueble.

En México los antecedentes más remotos del Registro de la Propiedad datan del Derecho Español, como son las siete partidas y la novísima recopilación, pero fue en la cédula 3250 del 9 de mayo de 1778 donde se ordeno por los Reyes de España que en las Indias se tomara razón en los oficios de hipotecas de las escrituras en que se otorgaran éstas, o cualquier otro gravamen.

En la cédula 3251 del 16 de abril de 1873 se ordena a su vez que en todas las cabeceras de partido o jurisdicción se instituyeran los oficios de hipotecas, para que se registraran los documentos de herencias, tributos y aquellos que tuvieren señalada en forma expresa, hipoteca.

En el año de 1781 se dio inicio a la institución del Registro Público de la Propiedad, sin embargo los oficios de hipotecas continuaron funcionando como sección segunda del Registro Público de la propiedad.

Estos oficios de hipotecas estaban y continuaron en manos de particulares, porque conforme a una ley de 1853 del entonces Presidente Antonio López de Santa Ana, se remataban por el estado al mejor postor, si bien trabajaba bajo la supervisión de los ayuntamientos y para el cobro de derechos se ajustaban al arancel oficial.²²

Los dos sistemas registrales que han existido en México, el primero desde 1871 hasta 1979, y el segundo y actual a partir de 1979, han tratado de seguir los lineamientos generales trazados por la legislación española, a saber, la ley hipotecaria de 1861, por lo que se refiere al primero, y la vigente ley hipotecaria de 1946, por lo que toca al segundo, y en ambos sistemas fue adoptado el efecto *declarativo* para la inscripción registral que es propio del sistema francés, así como la separación del catastro y del Registro Público de la Propiedad.

Posteriormente en el mes de enero de 1979, mediante una fulminante y sorpresiva reforma a todos los artículos del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil y con la expedición de un nuevo reglamento del mismo Registro, se substituyo de un día para otro nuestro anterior sistema registral que a base de libros seriados, numerados y foliados regia desde hacia mas de un siglo, por un nuevo sistema de registro a base de folios u hojas sueltas.

Concepto de Derecho Registral

La complejidad de establecer un concepto uniforme de acuerdo al derecho registral estriba en que las diferentes acepciones son inadecuadas al

²² García García, José Manuel, Derecho Inmobiliario Registral O Hipotecario, Editorial Civitas México, 1990

tipo de acto jurídico que se quiera establecer, se la ha denominado al derecho registral de muy diversas formas, como son: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Publicitario, Derecho del Registro Publico de la Propiedad y Derecho Registral.²³

En conclusión por Derecho Registral debemos entender: Como el conjunto de normas legales que regulan el servicio público de dar publicidad²⁴ a determinados actos jurídicos que legalmente así lo requieren para hacerlos oponibles a los terceros y proporcionar a sus titulares de los derechos derivados de dichos actos, seguridad y certeza jurídica.

Naturaleza Jurídica

Naturaleza del Derecho Registral

El derecho civil, de donde se segrega el Derecho Registral es un Derecho Sustantivo, porque crea derechos e instituciones jurídicas, en cambio el Derecho Registral, no crea figuras, sino solamente las ejecuta a través de un procedimiento administrativo de realización de asientos registrales, es decir el derecho registral realiza eficazmente y solo en forma parcial, (Derecho Adjetivo) al derecho Civil (Derecho Sustantivo). Lo anterior, no significa que las normas específicas del Código Civil que regulan la institución registral, a pesar de su índole sustantiva, no pasen a formar parte del conjunto de normas registrales que integran el concepto nuevo y global de Derecho Registral, que adquiere una naturaleza principalmente adjetiva o procedimental.

Dentro de la naturaleza jurídica, el artículo 121 Constitucional en su fracción II. Los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.

²³ Carral y de Teresa Luis, DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL, Editorial Porrúa, México Año 1988 Pág. 211

²⁴ Sánchez Medal Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES Editorial Porrúa, México Año 1995 Pág. 561
89

Esto nos da la Pauta para que cada entidad establezca su forma de llevar a cabo sus actividades registrales, estableciendo sus propios criterios.

3.6.2.- De los principios registrales.

La función registral de la propiedad, como institución de orden publico, al igual que el derecho, debe de estar sometida a una serie de principios que coadyuven para el cumplimiento de su ejercicio, y que a continuación describo los siguientes principios:

Principio de Publicidad.- Esta característica primordial consiste en que la información contenida en los archivos puede ser consultada por él publico en general, y conduce a la expedición de toda clase de documentos certificados relativos a las inscripciones, anotaciones e inexistencias de las mismas previo pago de los derechos. Artículo 3007 Código Civil para el Distrito Federal.

Principio de Rogación.- Consiste en que la función registral solo puede activarse a solicitud de parte interesada. Una vez que se presenta esta circunstancia se inicia el procedimiento registral, que culmina con la inscripción del documento y la entrega al interesado.

Principio de Legalidad.- Consiste en la calificación registral que realiza encargado del registro al documento que se le presenta para su inscripción, Para esto, el documento debe satisfacer las formalidades exigidas por la ley, así como contener los datos que la misma exige (Artículo 3061 Código Civil del Distrito Federal).

Principio de Legitimación.- La inscripción de un documento establece en favor de su titular una presunción juris tantum, que supone que lo asentado en los libros de registro es perfectamente oponible frente a terceros, y que solo una disposición de orden jurisdiccional puede afectar su derecho.

Principio de Especialidad.- Este implica la obligación de describir con precisión el derecho que se inscribe, determinar a su titular y el bien objeto de la misma. (Artículos 3061, 3070 y 3072 del Código Civil para el Distrito Federal).

Principio de Consentimiento.- la existencia del registro presupone la existencia de un titular registral, titular precisamente del acto inscrito, por ello, para que se cancele o modifique la inscripción que lo hace titular de ella se necesitara su consentimiento, y más aún, que éste conste en documento inscribible (Artículos 3030 y 3031 del Código Civil para el Distrito Federal).

Principio de tracto sucesivo.- Este principio quiere decir, que deben seguir una secuencia las inscripciones, con el consentimiento de los particulares a efecto de que coincida la realidad registral con la realidad jurídica.

Principio de Prioridad.- Este principio persigue la prevalencia de la temporalidad en la presentación de documentos para su registro. Tendrá preferencia aquél que haya sido presentado con anterioridad, artículo 3013 Código Civil para el Distrito Federal.

Principio de Inscripción, Una vez aprobada la calificación registral se debe proceder a realizar la inscripción, momento culminante del procedimiento registral, artículos 2919 y 3007 Código Civil para el Distrito Federal.

3.6.3.- Del procedimiento de registro.

Como veremos a continuación en forma somera el procedimiento que se sigue para el Registro de las Operaciones ya sean en materia de Inmuebles o Materia mercantil.

Para entender el procedimiento haré mención a una escritura traslativa de dominio como es el caso de una compraventa.

- Una vez realizada o elaborada la escritura pública con los anexos solicitados, se presentará a la oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio previo pago de derechos²⁵, dichos anexos son los siguientes: Certificado de libertad de Gravámenes, en el cual se hace mención de que dicho inmueble posee alguna hipoteca, o característica particular, certificado de Zonificación (en el se establece tipo de suelo y la ubicación del mismo, Avalúo formulando sobre el inmueble, artículo. 38 del Código de Financiero es el referido a la declaración que hacen los vendedores que el inmueble no presenta algún adeudo de la tesorería del Impuesto predial y agua, y Declaración del Impuestos por Adquisición de Inmuebles etc.
- Al haberse turnado a la sección correspondiente el responsable o jefe de área revisará si es competente para calificar esa operación, una vez hecha esta revisión se le turnará a los registradores o calificadores a su cargo para su calificación artículo 3021 del Código Civil, para el Distrito Federal
- Una vez que el documento se encuentra con el registrador, este solicitará los antecedentes de dicho inmueble, mencionados en la escritura, dichos antecedentes podrán estar contemplados en el libro cuando se trate de operaciones que por el hecho de estar sin movimiento continúan asentadas en libros y en el folio, cuando sobre dicho inmueble ya se le haya designado, esto por el número de operaciones realizadas sobre el mismo. el Registrador al momento de tener los antecedentes los cotejará con el testimonio en dicho cotejo se observara lo siguiente:

²⁵ Derechos, Código Financiero Artículo 213 I y II

- Que el enajenante en dicha operación es él legítimo propietario y así lo consta en el antecedente,
- La ubicación del predio,
- La superficie,
- Revisará la capacidad de los adquirentes,
- Así como también, en el testimonio acompañado de los documentos que para su calificación e inscripción se requiere,
- Al proceder la solicitud de inscripción El jefe de área firmara el sello, posteriormente la firmara el Director del Registro Publico. Luego el documento será turnado a la sección de oficialía de partes para entregarlo de Trámite Agotado, además se hará la inscripción correspondiente en el folio Real, matriz o auxiliar dependiendo el caso..

CAPITULO CUARTO.- PROBLEMATICA JURIDICA SOBRE LA CONTRATACION VIA ELECTRONICA EN EL C. CIVIL DEL D.F. Y REGLAMENTO DEL R.P.P.

Los desarrollos tecnológicos son ya una realidad. En medio siglo se ha alcanzado un desarrollo en relación a las comunicaciones de grandes dimensiones, alterando está, la forma de ser y de vivir de los hombres, por lo que generalmente estos avances han rebasado por mucho las leyes y las normas que rigen a los seres en sociedad, y es precisamente este desfase entre las normas y los avances lo que ha provocado lagunas en las mismas.

4.1.- Problemática jurídica en el C. Civil para el D.F.

El desarrollo tecnológico en cuanto a las comunicaciones ha dado pasos enormes, frente a las normas jurídicas que se encargan de regular estas. Los deseos por alcanzar la evolución tecnológica, por parte de las normas y que los legisladores por falta de prudencia, lógica y mesura, han provocado ciertos vacíos en la legislación mexicana, creyendo con esto, que el país se actualiza en materia de informática jurídica, poniendo al mismo, a nivel internacional, lo cual resulta erróneo, ya que esto no se soluciona con el simple hecho de dictar reformas y nuevas leyes, sino que debe establecerse, con una adecuada regulación que toque todos los puntos neurálgicos de nuestra legislación, y en este caso en materia civil.

4.1.1.- El consentimiento expreso, artículo 1803 C. Civil para el D.F.

Ya lo decía el profesor Miguel Angel Zamora y Valencia, que "el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones".²⁵ Así, el consentimiento debe necesariamente manifestarse en forma expresa o tácita para que produzca sus efectos frente a la relación contractual y que la falta de este, el contrato carecería de existencia.

Ya lo establece el precepto legal siguiente: "*ARTICULO 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente*".

Como se ve en el párrafo anterior, la manifestación por el medio expreso alude a la declaración verbal, por escrito o por signos, pero no establece la innovación que señala la legislación civil en el ámbito federal y que es referente a la evolución y desarrollo tecnológico alcanzado por las comunicaciones, por lo cual a continuación transcribo el precepto legal de la legislación civil federal, para comprender aún más lo que refiero y que considero necesario que se contemple en la legislación civil local para una mejor regulación de los contratos celebrados por medios electrónicos, "*Artículo 1803. El consentimiento puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:*

1 Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos y....."

²⁵ Zamora y Valencia Miguel Angel Contratos Civiles Sexta Edición Editorial Porrúa, México Año 1997 Pág.

Como se aprecia el medio de manifestar el consentimiento en forma expresa, aún todavía en el ámbito local carece de la forma de expresar la voluntad de las partes, de celebrar determinado acto jurídico, y por medios electrónicos o de cualquier otra tecnología y considero pues, que es importante contemplar y por lo tanto reformar en la legislación civil local para que se obtenga reconocimiento de esta nueva forma de expresar el sentir de las partes en un contrato, ya que cada vez se hace mas evidente la evolución tecnológica y el aumento en el uso de este medio de comunicación en un aspecto global.

4.1.2.- El desistimiento de la oferta artículo 1805 C. Civil para el D.F.

Al formularse el consentimiento va implícito primero una oferta, la cual consiste en la expresión del oferente de celebrar determinado acto y segundo en el asentimiento por parte del aceptante, de dicha proposición, por lo que a contrario sensu se refiere, si el oferente en un momento dado desea desligarse de la oferta este quedará desligado de ésta, si el destinatario de la proposición no manifiesta inmediatamente su conformidad con la oferta.

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

Por lo anterior, es de señalarse lo siguiente, y es que la oferta hecha por teléfono aunque no están frente a frente las partes interesadas en celebrar dicho acto, se considera que la oferta hecha por este medio es enmarcada dentro de lo que llamaría formación del consentimiento entre presentes.

Ahora, como es de apreciarse el desistimiento en la formación del consentimiento entre presentes aún no contempla la innovación jurídica respecto a la manifestación de este, a través de medios electrónicos, por lo que

considero que en determinados actos esto resultaría un poco obsoleto al no contemplar este nuevo medio de manifestar el consentimiento.

Es así que, en la legislación civil federal ya se contempla este medio de manifestar el consentimiento y por lo que al desistimiento de la oferta se refiere, también puede hacerse por medios electrónicos, además del teléfono que ya se venía contemplando.

"Artículo 1805. Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono o a través de cualquier otro medio electrónico, óptico o de cualquier otra tecnología que permita la expresión de la oferta y la aceptación de ésta en forma inmediata"

4.1.3.- La estipulación Previa para producir efectos, artículo 1811 C. Civil para el D.F.

La seguridad que requieren las partes al celebrar un contrato, es una necesidad que solicitan a fin de obtener una certeza jurídica; en los actos celebrados a distancia, por medio del telégrafo, para que produzca sus efectos, las partes previamente debieron de formular las características y términos que dicha manera de contratar requiere esto es, mientras no se de las condiciones para que la proposición u oferta sean aceptados por este medio, el consentimiento entre no presentes será inexistente. Así en la legislación civil para el Distrito Federal contempla lo siguiente:

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

Así en la legislación civil federal, esta manera de contratar todavía va mas lejos al establecer y reconocer como medio de manifestar el consentimiento el uso de los medios electrónicos o cualquier otra tecnología, adecuando así la legislación a los constantes cambios tecnológicos y sociales, por lo que el Código Civil Federal establece además de lo anteriormente transcrito lo siguiente:

"ARTICULO 1811.Tratándose de la propuesta y aceptación hechas a través de medios electrónicos, ópticos o de cualquier tecnología no se requerirá de estipulación previa entre los contratantes para que produzca efectos."

Si bien por parte de la legislación hay un reconocimiento de las nuevas tecnologías, también establece a diferencia del contrato por telégrafo, la no estipulación previa entre los contratantes, la cual considero que esta parte resulta equivocada, por que hablando en materia de informática la seguridad que presenta actualmente aun no es perfeccionada tal y como refiero en el capítulo tercero del presente trabajo, y la cuál presenta serias deficiencias.

Por lo que refiere a la contratación electrónica en materia de bienes inmuebles, para que se lleve a cabo en buenos términos, necesariamente deberá contener una formulación previa de la manera de contratar por este medio, logrando así, una seguridad y certeza jurídica en el acto celebrado, que como mencioné anteriormente en el capítulo precedente se requeriría de una persona ajena que valide y garantice que las personas que están celebrando dicho acto son capacitadas legalmente y que puedan asumir sus obligaciones.

4.1.4.- La forma escrita y su firma, artículo 1834 C. Civil para el D.F.

Las reformas establecidas en lo que se refiere a la contratación electrónica, como mencione anteriormente adolecen de ciertas deficiencias que se producen vacíos legales, ya que por una parte establece determinados

actos y en otro sentido permanece igual lo que provoca una disparidad entre las normas.

Así por ejemplo en ciertos contratos como el contrato de compraventa de bienes inmuebles, para que surtan efectos deberán de otorgarse ante fedatario público, por lo que se refiere a la legislación civil para el Distrito Federal, no contempla la forma para contratar por medios tecnológicos esta manera de contratar por lo que su igualdad con las demás normas y particularmente con el Código Civil Federal lo hace imposible.

Ahora por lo que se refiere al artículo 1834 del Código Civil para el Distrito Federal cuando sea exigida la forma escrita para el contrato, todos los documentos inherentes a él deberán de ser firmados por las personas que quisieron contratar y para el caso en que uno de las partes que no sepa o no pudiere firmar lo hará otra persona a su ruego por lo que, la parte que no firmó imprimirá su huella digital en el documento en el cual se hizo constar el acto.

Así, el Código Civil Federal contempla lo anteriormente señalado, por lo que los legisladores al aceptar la manera de contratar por medios electrónicos adicionan a este código el artículo 1834 Bis la cual refiere a lo siguiente:

"Artículo 1834-BIS. Los supuestos previstos por el artículo anterior se tendrán por cumplidos mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, siempre que la información generada o comunicada en forma íntegra, a través de dichos medios sea atribuible a las personas obligadas y accesible para su ulterior consulta.

En los casos en que la ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, esté y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar, o comunicar la información que contengan los términos exactos en que las partes han

decidido obligarse, mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuye dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para su ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige."... .

Por lo que respecta al párrafo anterior, se incorporan reformas que obtienen el reconocimiento de los requisitos de autenticidad, integridad y confiabilidad de la información generada, comunicada o archivada a través de medios electrónicos, por lo que los supuestos establecidos en el artículo 1834 del Código Civil Federal quedan saldados al reconocer esta manera de contratar y que a diferencia del Código Civil para el Distrito Federal el mismo precepto legal no contempla tal disposición, por lo que hace al mismo una disposición obsoleta ya que no contempla la manera de contratar por medios electrónicos y que la hace diferente de la legislación civil federal.

4.2.- Problemática jurídica en el Reglamento del R.P.P.

Al no contemplar el Código Civil para el Distrito Federal la contratación por medios electrónicos, genera por consiguiente, que los actos que deban constar por escrito y por consiguiente inscribirse en el Registro Público de la Propiedad no sean admitidos, si estos son generados por medios electrónicos, ya que ni el Código ni el Reglamento para el Registro Público reconocen tales documentos, es así que generan otro obstáculo más para el reconocimiento de esta manera de contratar y que los legisladores por legislar de una manera errónea no contemplaron esta forma de contratar.

4.2.1.- El asiento en el folio, artículo 17 Reglamento del R.P.P.

Todo asiento de algún trámite de inscripción solicitado ante el Registro Público deberán de practicarse en los folios y como sabemos hay cuatro clases

de folios, a saber: el folio real de inmuebles, el folio real de muebles, el folio de personas morales y el folio auxiliar 17 (Reglamento del R.P.P. de la Propiedad).

Por lo que, la posibilidad de extravío o de alteración de los folios aumenta si se considera que cuando un folio determinado resulta insuficiente para contener todas las inscripciones registrales de una cierta finca, por lo que se agregaran Hojas del tipo correspondiente numerándolas progresivamente y señalando al final de la anterior en que hoja continua (artículo 27 Reglamento del R.P.P. de la Propiedad) convirtiendo así folio en un manojito de hojas sueltas, que pueden unirse o desprenderse u ocultarse fácilmente según convenga.

La supresión de los antiguos libros y su sustitución hoy día por el aparente sistema de folio Real, en la cual requiere una descripción de la forma concreta en que este ha sido adoptado en nuestro actual régimen de Registro.

Aunque en el registro Público de la Propiedad se inscriben ahora ciertos contratos de compraventa y de prenda sobre bienes muebles (3069 Código Civil Para el Distrito Federal), y la constitución, reformas y extinción de personas morales (3071 Código Civil Para el Distrito Federal), es cierto, sobre todo, se trata de un registro de actos jurídicos sobre inmuebles, es decir, preferentemente para las relaciones jurídicas reales sobre bienes inmuebles (3042 Código Civil Para el Distrito Federal), razón por la cual "*la finca*" es la unidad básica registral, y su registro se lleva a cabo abriendo un folio real para cada finca (54 Reglamento del R.P.P. de la Propiedad), en el cual se asienta y se va anotando la vida jurídica de esa finca.

Antes de continuar es necesario establecer que son los folios:

Son tricolores los folios reales, o sea uno distinto e irremplazable para cada una de sus tres partes homologas misma que están divididas por dos

dobleces o sea un doblez que separa la primera de la segunda parte, y otro doblez que se la primera de la segunda parte y otro doblez que separa esta de la tercera parte.

Ahora existen tres clases de asientos, respectivamente, si se inscriben, en las tres partes del folio real un inmueble, a saber: En la primera parte, las inscripciones de propiedad o posesión (artículo 3042 Código Civil Para el Distrito Federal y artículos 24 y 60 Reglamento del R.P.P. de la Propiedad) incluyendo las de inmatriculación, (3046 Código Civil Para el Distrito Federal): en la segunda parte, las inscripciones de gravámenes y de limitaciones al dominio (35 y 61. Reglamento del R.P.P. de la Propiedad) y en la tercera parte, las inscripciones preventivas (3046 y 3062 Código Civil Para el Distrito Federal y artículos 26 y 62 Reglamento del R.P.P. de la Propiedad).

Se compone de tres márgenes izquierdos, cada folio real de un inmueble para inscribir en ellos los asientos y notas de presentación (3060 Código Civil para el Distrito Federal), incluyendo los avisos preventivos de los notarios (3016 Código Civil Para el Distrito Federal), a saber en el primero de esos márgenes, los relativos a inscripciones de propiedad o de posesión; en el segundo, los referentes a inscripciones de gravámenes y de limitaciones de dominio, y en el tercero, los correspondientes a inscripciones preventivas

Por otra parte, un folio hace desaparecer a otro u otros anteriores, lo que logra reunir en el, los datos de estos dos últimos, cuando dos o mas se fusionen en su totalidad para formar una sola (58 Reglamento del R.P.P. de la Propiedad), o puede darse lugar a la apertura de nuevos folios cuando, se divida en varias una misma finca (57 Reglamento del R.P.P. de la Propiedad).

Como se ve con lo anterior la función del folio, es de una variedad muy diversa por lo que lo hace irremplazable, pero si, se puede adecuar a las

necesidades tecnológicas actuales, logrando así una uniformidad entre la legislación civil entre caso la registral y la tecnología, por lo que se hace necesario el reconocimiento de contratos realizados por medios electrónicos por parte del Registro Público de la Propiedad.

Un ejemplo de lo anterior es el reconocimiento por parte del Registro Público de Comercio, en la creación del llamado *folio electrónico* que viene a sustituir al folio mercantil, logrando así una identificación entre la legislación mercantil y la legislación registral mercantil (artículo 21 Código de comercio).

4.2.2.- Procedimiento de presentación e inscripción al R.P.P., artículos 18 al 20 del Reglamento del R.P.P.

El procedimiento de presentación y registro fue analizado en el capítulo tercero, por lo que referiré a continuación a dar un ejemplo de cómo sería el procedimiento de presentación e inscripción al Registro Público de la Propiedad en caso de haber un reconocimiento y aceptación de los documentos generados vía electrónica.

1.- Será automatizado estando sujeto a plazos máximos de respuesta;

Constará de las fases de:

- a) .- Recepción, física o electrónica de una forma precodificada, acompañada del instrumento en el que conste el acto a inscribir, junto con los documentos que la ley requiere para ser presentados e inscritos, pago de los derechos, generación de una boleta de ingreso y del número de control progresivo e invariable para cada acto.
- b) .- Análisis de la forma precodificada y la verificación de la existencia o inexistencia de antecedentes registrales y, en su caso, preinscripción de dicha información a la base de datos.
- c) .- Calificación, en la que se autorizará en definitiva la inscripción en la base de datos mediante la firma electrónica del registrador autorizado

para ello, generándose así el folio Real electrónico correspondiente a cada inmueble.

- d) .- Emisión de una boleta de inscripción que será entregada física o electrónicamente.

Por todo lo anterior el desarrollo de una base de datos de los inmuebles inscritos en el Registro Público de la Propiedad y la consecuente creación del Folio Real Electrónico, generaría una actualización del sistema registral en lo que a bienes inmuebles se refiere, siempre y cuando se modifique la legislación civil para el Distrito Federal y el Reglamento para el Registro Público de la Propiedad .

4.2.3.- Procedimiento registral y demás disposiciones relativas al mismo.

En virtud de lo anterior la calificación y la inscripción al Registro Público de la Propiedad se generará de la forma en que se ha venido haciendo con las salvedades claro esta de contar con un sistema informático y muy importante esto siempre y cuando, como ya lo mencione anteriormente, se modifique la legislación civil para el Distrito Federal y el Reglamento para el Registro Público de la Propiedad.

4.3.- Propuestas para la regulación de la contratación vía electrónica, en el Código Civil para el Distrito Federal y Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Federal.

La adecuación de las normas jurídicas a una realidad jurídica informática es evidentemente cada vez más necesaria para así organizar su respectiva aplicación y administración de justicia por parte de los encargados de la misma.

Tal equiparación con el mundo informático en lo que respecta al Distrito Federal es necesaria por ser una de las principales ciudades de la república, la cual cuenta con los últimos desarrollos tecnológicos respecto de las demás ciudades de la República Mexicana.

Es así, que considero lo siguiente:

Un reconocimiento por parte del Código Civil Para el Distrito Federal en los siguientes artículos:

A).- Artículo 1803 El cual consiste en la adecuación del texto jurídico, el cuál permita manifestar el consentimiento, así como una identificación de los documentos generados vía electrónica *"I.- Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos, y"*.

Como se aprecia habría una aceptación de esta forma de manifestar el consentimiento.

B).- Por lo que respecta a la manifestación de la oferta considero pertinente lo siguiente: artículo 1805 el cuál consiste en la manifestación de la oferta, es necesario adecuar esta para quedar como sigue *" Artículo 1805 cuando toda oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono o a través de cualquier otro medio electrónico, óptico o de cualquier otra tecnología que permita la expresión de la oferta y a la aceptación de esta en forma inmediata..."*.

C).- Respecto a la realización de los efectos el artículo 1811 deberá de adecuarse de la siguiente forma:

....."Artículo 1811. La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta

manera de contratar, y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos

Tratándose de la propuesta y aceptación hechas a través de medios electrónicos ópticos o de cualquier otra tecnología no se requerirá de estipulación previa entre los contratantes para que produzca efectos.....”

Logrando así una adecuación de este para que la estipulación previa cause efectos sobre los contratos.

D).- La puesta de la firma en los documentos que cada persona acepta sobre el documento el cual considera válido, considero que para adecuar la legislación al mundo jurídico es necesario adicionar el Código Civil para el Distrito Federal de la siguiente manera:

“Artículo 1834-BIS. Los supuestos previstos por el artículo anterior se tendrán por cumplidos mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, siempre que la información generada o comunicada en forma íntegra, a través de dichos medios sea atribuible a las personas obligadas y accesible para su ulterior consulta.

En los casos en que la ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, esté y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar, o comunicar la información que contengan los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuye dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para su ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige.”... .

En lo que al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal considero pertinente adecuar la norma en lo que se refiere a la prueba de la siguiente manera:...

"Artículo 210- A.- Se reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología.

Para valorar la fuerza probatoria de la información a que se refiere el párrafo anterior, se estimará primordialmente la fiabilidad del método en que haya sido generada, comunicada, recibida o archivada y, en su caso, si es posible atribuir a las personas obligadas el contenido de la información relativa y ser accesible para su ulterior consulta.

Cuando la ley requiera que un documento sea conservado y presentado en su forma original, ese requisito quedará satisfecho si se acredita que la información generada, comunicada, recibida, o archivada por medio electrónicos, ópticos o de cualquier tecnología, se ha mantenido íntegra e inalterada a partir del momento en que se generó por primera vez en su forma definitiva y ésta pueda ser accesible para su ulterior consulta"...

Logrando con esto una uniformidad con respecto al Código Civil Federal, pretendiendo con esto garantizar y utilizar esto como medio de prueba el documento generado via electrónica.

Y por último en lo que se refiere al Reglamento del Registro Público de la Propiedad es necesario establecer las bases para un reconocimiento del documento emitido, girado, enviado de manera electrónica al propio registro para su respectiva inscripción.

Por lo que la actualización del sistema registral predominante en la actualidad, requiere cambios, desde el momento de presentación hasta la entrega del documento depositado en el registro para su inscripción.

CONCLUSIONES

El mundo de la tecnología, ya ha alcanzado el mundo jurídico, por lo que los avances tecnológicos que generalmente florecen con mayor rapidez que las mismas leyes encargadas de normarlos y regularlos, se encuentran estas en un vacío que impide la resolución de nuevos conflictos nacidos de las relaciones derivadas de por la transmisión de mensajes de datos por medios electrónicos, es por eso que considero que se deberá de adecuar cada vez más la legislación con una realidad donde los medios electrónicos van tomando espacio en el quehacer mismo del hombre.

Uno de estos quehaceres, resulta ser el comercio electrónico, el cual no ha sido la excepción; ya que el enorme auge que presenta en todo el mundo respecto del ofrecimiento de bienes y servicios por medio de computadoras conectadas a la Red de Redes conocida como Internet, ha causado un gran revuelo, es así que la solución es simple adecuar la legislación a la realidad informática, para así obtener una seguridad jurídica que respalde en caso de ser incumplida por algunos de los contratantes las obligaciones contraídas por éste medio.

La solución a los problemas generados por la falta de congruencia y uniformidad entre las modificaciones al Código Civil Federal y el Código Civil para el Distrito Federal y a su vez la carencia de una adecuación del reglamento del Registro Público de la Propiedad, en lo que a reconocimiento, aceptación, de los documentos generados vía electrónica, es lo que ha provocado que ciertos procedimientos se vean obstaculizados por la falta de visión de los legisladores a legislar en forma parcial ciertos aspectos de las legislaciones antes mencionadas, por todo lo anterior considero pertinente

sugerir lo siguiente, y así poder obtener una seguridad y certeza jurídica de que lo realizado por este medio garantice la forma de manifestar el consentimiento, logrando así celebrar determinados contratos, y así lograr posteriormente su inscripción en el respectivo registro:

Primero.- El reconocimiento por parte del Código Civil para el Distrito Federal de los documentos generados vía electrónica, otorgándoles validez y seguridad jurídica a las partes que celebren por este medio, determinados actos jurídicos. Un ejemplo de esto, podría ser la inclusión de la manifestación del consentimiento entre presentes por medios electrónicos:

Artículo 1811. La propuesta y aceptación hechas por telégrafo, teléfono, medios electrónicos y cualquier otra tecnología producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar, y si los originales de los respectivos telegramas contienen la firma de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos

Segundo.- Aceptación por parte del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de los documentos emitidos, archivados y enviados vía electrónica y que a su vez sirvan de base para la celebración de determinados actos, obteniendo así una aceptación de estos documentos como medios de prueba para el caso en que se hallen las partes en litigio puedan las mismas subsanar tal vacío de Ley, claro esta, siempre y cuando se garantice la viabilidad del sistema por la que fue generado dicho documento, por lo tanto,

Unos ejemplos de esto podrían ser la modificación a los artículos 373 y 374 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los cuales consisten en que para acreditar hechos o circunstancias que tengan relación con el negocio que se ventile, pueden las partes presentar además de fotografías, copias fotostáticas, **la información generada vía electrónica, claro esto siempre y cuando se acredite la viabilidad del sistema con que fue generado tal información** y por lo que se refiere al artículo 374, la admisión como prueba de cintas especiales (dat), discos (CD) etc. para sistemas computacionales .

Tercero.- Sentar las bases para que en Ley del Notariado para el Distrito Federal se contemple el reconocimiento de documentos generados vía electrónica por parte del fedatario público, así como de la certificación y autenticación por parte de este, de documentos generados por esta vía y que son presentados ante él; además del establecimiento de las bases para la llamada firma electrónica que en algunos casos vendría a sustituir la firma tal como la conocemos, además de ser necesario del establecimiento las funciones del Notario Público en su carácter de elemento certificador y principalmente de la contemplación en la legislación de la llamada contratación por medios electrónicos.

Cuarto.- El reconocimiento y aceptación para su registro de los documentos generados vía electrónica, por parte del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, estableciendo las bases para dicho reconocimiento; así como el sistema que administre tal proceso que consista desde la presentación e inscripción del propio documento hasta la propia entrega del mismo con la respectiva anotación de inscripción.

Quinto.- El establecimiento y desarrollo de un Sistema Registral que contenga y permita consultar toda la base datos referente a los inmuebles

inscritos en dicho registro, que a su vez este interconectado con quien así lo desee en este caso preferentemente con los fedatarios públicos, para que en un futuro se pueda operara vía electrónica el proceso de inscripción de los documentos generados por medios electrónicos, sólo en el caso de envío de datos, ya que la función del Registro es precisamente salvaguardar la información ahí registrada por los mismos empleados.

Sexto.- Es así que, en lo que se refiere al Código de Comercio, se incorporan las reglas para modernizar la operación del Registro Público de Comercio que opera la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (SECOFI) ahora **Secretaría de Economía** en combinación con los treinta y un Estados de la República Mexicana y el Distrito Federal, primordialmente en lo que se refiere a la implantación del programa informático con una base de datos central interconectado para la captura, almacenamiento, custodia, seguridad, consulta, reproducción, verificación, administración y transmisión de los actos de comercio susceptibles de registro y que por lo que respecta al Registro Público de la Propiedad debería de establecerse un sistema similar con la salvedad de que esta fuere vigilada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, conjuntamente con la Tesorería del Distrito Federal, así como la oficina de catastro, ya que estas instituciones cuentan con base de datos sobre la ubicación, tipo de suelo, persona cuyo titular esta registrado el inmueble respecto de la cuenta predial etc.

Es así que considero que nuestro país ha dado un paso importante en lo concerniente a otorgar seguridad jurídica a las operaciones mercantiles, faltando aún en materia civil de aquellos actos que se formalizan por medio de un simple "clic" de computadora. No obstante, quedan todavía pendientes otros temas entorno a éste que serán materia de nuevas leyes y reglamentos, como es el caso de: "firma electrónica" y "factura electrónica", así como sobre

medidas de seguridad para evitar fraudes, y encriptar cierta información que por su importancia necesariamente deberá ser protegida para dar una seguridad a las partes contratantes.

BIBLIOGRAFÍA
CONSULTADA

BEJARANO Sánchez, Manuel Obligaciones Civiles Editorial. Harla México,

BORJA Soriano, Manuel Teoría General de las Obligaciones Editorial. Porrúa México, 1994

DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo Derecho Civil Editorial Porrúa México, 1994

GÓMEZ Lara, Cipriano Teoría General del Derecho Editorial. Harla. México,

GUTIÉRREZ y González, Ernesto Derecho de las Obligaciones Editorial. Porrúa 10ª edición México, 1995

OVALLE Favela, José Derecho Procesal Civil Editorial. Harla México,

PÉREZ Fernández Del Castillo, Bernardo Derecho Notarial Editorial. Porrúa México, 1993

PÉREZ Fernández Del Castillo, Bernardo Contratos Civiles Editorial Porrúa México, 1994

**ROJINA Villegas, Rafael Derecho Civil Editorial Porrúa México, 1994
Tomo V Vol. II Obligaciones
VI Vol. I Contratos
VI Vol. II Contratos
Editorial Porrúa**

BIBLIOGRAFÍA RELACIONADA

BAÑUELOS Sánchez, Froylán Interpretación de los Contratos Editorial Juris Latin Sexta edición México, 1994.

CARRAL Y De Teresa, Luis Derecho Notarial y Derecho Registral. Editorial Porrúa Décima edición México, 1988

GARCÍA García, José Manuel Derecho Inmobiliario Registral ó Hipotecario Editorial Civitas México, 1990

TREVIÑO GARCÍA RICARDO Epítome de los Contratos Editorial Mc Graw Hill Primera edición México, 1994

RIVERA Farber, Dr. Octavio Revista de Derecho Notarial Colegio de Notarios del Distrito Federal No. 110 México, 1997

SÁNCHEZ Medal Ramón De los Contratos Civiles Editorial Porrúa México, Décimo cuarta edición 1995

SANDOVAL Hernández, Sergio Curso Introdutorio de Derecho Registral Editorial México Primera edición 1991

ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel Contratos Civiles Editorial. Porrúa. México, Sexta edición 1997

LEGISLACIÓN RELACIONADA

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL

LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO.

CÓDIGO CIVIL FEDERAL.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

CÓDIGO DE COMERCIO.

REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

OTRAS FUENTES RELACIONADAS

IX JORNADA NOTARIAL DEL NORTE, CENTROAMÉRICA Y EL CARIBE

Puerto Rico 1997

ARREDONDO Galván, Francisco Xavier

El notario de tipo latino ante los desafíos de la informática

MEMORIAS DEL VIII CONGRESO IBEROAMERICANO DE DERECHO E INFORMÁTICA 2000

Informática Jurídica

R.E.D.I. REVISTA DE DERECHO INFORMÁTICO