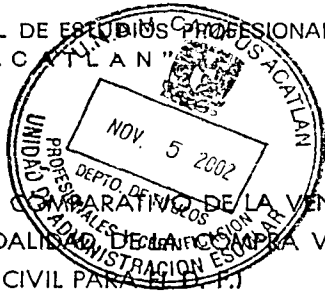


150



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"



"ANALISIS TEORICO COMPARATIVO DE LA VENTA JUDICIAL COMO MODALIDAD DE LA LICENCIATURA DE ADMINISTRACION ESCOLAR PARA VENTA" (CODIGO CIVIL PARA EL D.F.)

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ROBERTO HERNANDEZ MENDOZA

ASESOR: LIC. JUAN JOSE LOPEZ TAPIA

NOVIEMBRE DE 2002

TESIS CON FALLA DE ORIGEN





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.

Agradezco a Dios por la oportunidad de vivir.

Con todo mi corazón para mi mamá Anita y mi papá Valeriano, jamás podré pagarles todo lo que me han dado, espero que Dios me de vida para agradecerles, los quiero.

revisado a la Dirección General de Bibliotecas •
UNAM a difundir en formato electrónico e impre.
contenido de mi trabajo recepción

NOMBRE: Roberto Hernández Mendoza

FECHA: 6 - Nov - 2002

FIRMA: R. Hernández

Para mis hermanos Araceli y Armando,
siempre estarán a mi lado.

Para ti Reyna, con mi amor y cariño por
el tiempo que me has brindado.

Especialmente para mi Mamá Chuy y
con cariño para mis tíos Blanca,
Rosendo, Leopoldo y Ruperto donde
quiera que esté.

**Continuo con mis sobrinos Mauricio,
Noemí, Gustavo, Diego, Karina,
Elideth, Jenifer y Erick que salgan
adelante.**

**Para mis primos, Janet, Victor y
Ricardo, crecimos juntos.**

**A mi familia toda que siempre me
apoyó.**

**Con aprecio para el Lic. Juan José
López Tapia, mi asesor, que me auxilió
en este paso.**

**Gracias a los Licenciados Julio A.
Ramírez Chelala, Jesús Flores Tavares,
Juan Maya Rangel y Aniceto Bautista
Carte, mi sínodo, por la atención a mi
trabajo.**

**A mis compañeros de estudios en
Acatlán por su compañía y las vivencias
compartidas.**

**Por su apoyo: Juan Manuel Nava, Ivan
Basilio, Irene Ochoa, Ivonne Palacios y
mis compañeros de trabajo por
auxiliarme en la realización del tema.**

**ANALISIS TEORICO COMPARATIVO DE LA
VENTA JUDICIAL COMO MODALIDAD DE
LA COMPRAVENTA
(CODIGO CIVIL PARA EL D.F.)**

INTRODUCCION I

CAPITULO I: CONCEPTO.

1.1. Compraventa	1
1.1.1. Miguel Angel Zamora y Valencia	1
1.1.2. Luis Muñoz	3
1.1.3. Ramón Sánchez Meda.	6
1.1.4. Rafael Rojina Villegas	8
1.1.5. Bernardo Pérez Fernández del Castillo.	11
1.2. Venta Judicial o Forzosa.....	13
1.2.1. Miguel Angel Zamora y Valencia	13
1.2.2. Luis Muñoz	15
1.2.3. Rafael de Pina Vara.	17
1.2.4. Rafael Rojina Villegas	17
1.2.5. Ernesto Gutiérrez y González.....	21
1.2.6. Francisco Lozano Noriega.	22
Notas al pie.....	24

CAPITULO II: ANTECEDENTES EN MEXICO.

2.1. Legislación en el Distrito Federal.....	25
2.1.1. Fundamento Constitucional.....	25
2.2. El Primer Código Civil para el D.F. (1870)	29
2.3. Código Civil para el D.F. de 1884.....	32
2.4. Código Civil para el D.F. de 1928.....	37
Notas al pie.....	39

CAPITULO III: LA COMPRAVENTA.

3.1. Concepto (Art. 2248 del Código Civil del D.F.).....	41
3.2. Elementos de Existencia	42
3.2.1. Consentimiento	42
3.2.2. Objeto.....	43
3.2.3. Precio.....	44
3.3. Requisitos de Validez	45
3.3.1. Capacidad.....	45
3.3.2. Ausencia de Vicios del Consentimiento.....	47
3.3.3. Objeto, motivo o fin lícitos.....	49
3.3.4. Forma	52
3.4. Principales Obligaciones.	55
3.4.1. Obligaciones del Vendedor.	55

3.4.2. Obligaciones del Comprador.....	60
Notas al pie.....	63

CAPITULO IV: LA VENTA FORZADA O JUDICIAL.

4.1. Concepto.....	64
4.2. Fundamento Jurídico.....	64
4.3. Elemento de Existencia.....	65
4.3.1. La Manifestación de Consentimiento.....	65
4.3.1.1. La Voluntad.....	66
4.3.1.2. Intervención Judicial.....	68
4.3.2. El Objeto.....	70
4.3.3. Fijación del Precio.....	72
4.4. Sobre los Requisitos de Validez.....	74
4.4.1. Capacidad.....	74
4.4.2. Vicios del Consentimiento.....	76
4.4.3. Fin Lícito.....	78
4.4.4. Forma.....	80
4.5. Obligaciones.....	84
4.5.1. Obligaciones del Vendedor.....	84
4.5.2. Obligaciones del Comprador.....	89
Notas al pie.....	91

CAPITULO V: EFECTOS DE LA VENTA JUDICIAL.

5.1. En la formalización de la Transmisión de Propiedad.....	93
5.2. Oposición a la entrega del bien.....	95
5.3. Ausencia del consentimiento en la Venta Judicial.....	98
5.3.1. La Venta Judicial no constituye un Contrato de Compraventa... 101	

CONCLUSIONES.....	107
--------------------------	------------

BIBLIOGRAFIA.....	110
--------------------------	------------

**ANALISIS TEORICO COMPARATIVO DE LA
VENTA JUDICIAL COMO MODALIDAD DE
LA COMPRAVENTA
(CODIGO CIVIL PARA EL D.F.)**

INTRODUCCION

Con motivo de la crisis económica de 1994 se produjeron una serie de alteraciones en el ámbito económico que derivaron en la quiebra masiva de gran cantidad de empresas en todos los niveles debido a su imposibilidad para hacer frente a las obligaciones contraídas con anterioridad a esta fecha, situación que se hizo extensiva al consumidor común en la satisfacción de sus necesidades.

Lo anterior tuvo su explicación en el incremento drástico de los precios que provocaron el acceso cada vez más difícil a productos y servicios, considerando que los ingresos no aumentaron en la misma proporción que los precios. En este sentido, el crédito, al igual que cualquier otro producto, aumentó su costo debido a la situación dominante: inestabilidad financiera y escasez de dinero que derivó en el aumento de las tasas de interés.

A finales de 1994 todas aquellas personas que debido a su actividad económica tenían contratados préstamos con la Banca Nacional o Internacional, ya sea personas físicas o morales, micro, pequeñas o medianas empresas, consorcios de gran magnitud y aun el ciudadano común, usuario de créditos hipotecarios de interés social, sufrieron la pérdida total o parcial de su patrimonio ante la imposibilidad de cumplir con el pago de sus adeudos; la devaluación del peso provocó que sus amortizaciones se duplicaron y en el mejor de los casos, aumentaron en porcentajes muy elevados, imposibles de cubrir.

Con motivo del incumplimiento de pago, aquellos créditos que carecían de garantías reales de cobro ocasionaron un serio quebranto al sistema bancario mexicano, por el contrario, aquellos adeudos garantizados mediante bienes inmuebles, luego de tediosos procedimientos judiciales de varios años, casi en su totalidad derivaron en la enajenación forzosa de todo tipo de bienes a través de diversas figuras jurídicas contempladas en la legislación civil, entre ellas la dación en pago, el fideicomiso y la que ocupa este trabajo: la Venta Judicial.

Es precisamente el estudio de esta forma de transmisión de propiedad, llamada venta forzosa o judicial y su contraposición al esquema que la ley propone para un acto típico de compraventa lo que anima este trabajo, ya que si bien es cierto que la figura jurídica es regulada por nuestro ordenamiento civil desde el siglo pasado, en este momento su tratamiento adquiere relevancia debido al aumento de las operaciones de este tipo, considerando que la deblacle económica desencadenada por la crisis de 1994 y que derivó en el remate masivo de bienes asegurados se intensificó conforme avanzaban los

procedimientos judiciales iniciados en ese año y los subsecuentes, remates que a la fecha continúan en un número importante, promovidos principalmente por instituciones de crédito en razón de la insolvencia de sus deudores y que los convierten en un fenómeno social por el impacto que producen en la población.

Así pues, la finalidad de este trabajo es realizar un breve análisis comparativo entre el contrato de compraventa y la venta judicial con base en los elementos de existencia y validez aplicables a los contratos, con el fin de determinar que la venta judicial no constituye una modalidad de la compraventa, no obstante que el Código Civil para el Distrito Federal la considere como contrato y le aplique las reglas generales de la compraventa.

La base para el análisis de ambas figuras es el Código Civil y algunas teorías sobre el tema, con lo que buscamos las similitudes y diferencias que las distinguen y que nos permiten afirmar que la venta judicial no es un contrato de compraventa.

En primer término y a efecto de establecer el marco conceptual citamos la concepción que de cada figura contemplan varios autores, procurando que el mismo grupo que define la compraventa haga lo propio con la venta judicial para que desde el inicio puedan apreciarse las diferencias que las distinguen.

Continuamos con los antecedentes históricos en el Distrito Federal partiendo de la base en que descansa toda norma en nuestro país, es decir, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para enseguida abordar el primer Código Civil para el Distrito Federal publicado en 1870, el subsecuente de 1884, finalizando en el actual de 1928. Aquí se observa la concepción original de cada figura y sus modificación en los ordenamientos posteriores.

El siguiente capítulo, tercero de este trabajo, está dedicado a la compraventa, sus elementos de existencia, validez y las principales obligaciones que derivan del contrato, todo con base en el Código Civil.

El capítulo cuarto trata lo correspondiente a la venta judicial, desarrollando los mismos temas que en la compraventa, auxiliándonos de la teoría para complementar cada uno de los puntos a tratar. Como mencionábamos está práctica tiene como objetivo realizar el comparativo entre ambas figuras, de ahí que se toquen los mismos puntos.

Por último el quinto capítulo reitera algunos temas característicos de la venta judicial que claramente la separan de la compraventa, la entrega del bien objeto de la compraventa, la formalización de la transmisión de la propiedad y uno de los elementos esencial a todo contrato: el consentimiento, el cual es punto clave para sostener la tesis de que la venta judicial no es un contrato.

En síntesis, este trabajo pretende demostrar la diferencia conceptual entre la venta judicial y la compraventa, en tanto que esta última reúne los requisitos de existencia y validez que

marca la ley para la existencia del contrato y en aquella no existe el consentimiento del propietario del objeto materia de la venta, sin el cual esta figura no puede considerarse como un contrato.

Cabe aclarar por cuanto a los temas que se tratan en este trabajo, que el criterio para desarrollarlos responde a la idea de analizar de manera general las figuras a estudio, evidentemente quedan fuera diversos aspectos de la compraventa y la venta judicial a quienes las obras consultadas dedican capítulos completos e incluso todo su contenido, por lo que insisto, nuestra intención es solo tratar algunos puntos que fundamentan nuestra convicción; así, no existe mas razón que la explicada para que se hayan tratado estos aspectos y no otros de igual o mayor importancia.

A continuación el trabajo realizado, espero contribuya en primer término a satisfacer el requerimiento de mi institución y en segundo establecer un punto de acuerdo o discusión sobre el tema propuesto.

CAPITULO I

CONCEPTO

Hemos de referirnos a continuación al concepto de Compraventa por un lado y Venta Judicial por el otro, en un primer término en cuanto a la definición que maneja el Diccionario Jurídico y, posteriormente a las consideraciones que sobre las figuras mencionadas realizan diversos autores.

Lo anterior tiene como finalidad ubicarnos dentro del marco conceptual en el cual se desarrolla este trabajo, así como perfilar las similitudes y diferencias que se desprenden de los elementos que conforman a la compraventa y la venta forzosa como aparente modalidad de aquella. A efecto de no perdernos en infinidad de teorías y conceptos se presentan solo cinco puntos de vista sobre cada figura, que bien nos permiten establecer las características que se desarrollarán en capítulos posteriores y que enseguida se exponen.

1.1. COMPRAVENTA: Contrato por virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero.

No obstante exigir nuestro Código Civil el requisito del precio en dinero para que haya compraventa, admite que dicha contraprestación esté constituida parte en dinero y parte con el valor de otra cosa. En tal caso, declara expresamente que el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa y de permuta si la parte en numerario fuese menor.¹

1.1.1. Miguel Angel Zamora y Valencia.- Para Zamora y Valencia el contrato de compraventa es aquel por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, esta operación conlleva la traslación de dominio respecto de los bienes que hayan sido materia del contrato.

Señala que en la doctrina mexicana la obligación primordial del vendedor es la de transmitir la propiedad de la cosa, de ahí que se conceptúe a este contrato como "aquel por virtud del cual una de las partes contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a la otra quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto y en dinero".

Este tipo de contratos produce por un lado la transmisión del bien objeto del contrato y por el otro una serie de obligaciones entre las partes, destacando la entrega de la cosa por parte

del vendedor y la contraprestación por parte del adquirente. Aquí es necesario considerar que si bien se considera como obligación del vendedor la transmisión de la cosa, en el supuesto de que se cumplan los requisitos señalados en la ley para el acto, se producirá consecuentemente el efecto, consistente en la transmisión de la propiedad del bien y, por tanto, no podrá ser obligación del vendedor ya que toda obligación tiene por necesidad lógica la posibilidad de incumplimiento, de suerte que para el cumplimiento de la obligación se requiere de una conducta del adquirente ya sea positiva, que se traduce en el pago de la contraprestación o una abstención, en cuyo caso no se concluirá la operación y no existirá el acto.

De acuerdo a la legislación mexicana el contrato de compraventa se perfecciona cuando ambas partes se han puesto de acuerdo en precio y cosa aun cuando aquel no haya sido satisfecho y ésta entregada,² la transmisión de dominio se opera sobre cosas ciertas y determinadas por efecto del contrato en el momento de su celebración y en el caso de cosas que no son ciertas ni determinadas, en el momento que se determinan con conocimiento del acreedor.

Considerando la definición del contrato de compraventa, así como sus elementos Zamora y Valencia considera las siguientes características:

1. - El contrato de compraventa es traslativo de dominio produciendo dos efectos: la transmisión de dominio del bien o la transmisión de la titularidad del derecho objeto del mismo y la creación de obligaciones entre las partes.

Las partes pueden diferir el efecto traslativo o hacerlo depender del cumplimiento de determinadas obligaciones de cada una de ellas o de la realización de un hecho incierto al momento de la celebración, pero no puede pactarse en el contrato de compraventa que no exista la transmisión de propiedad ni la posibilidad de que se realice.

2. - El contrato será oneroso y en términos generales la contraprestación siempre será en dinero aun cuando en nuestra legislación se permite que se contemplen bienes dentro de la contraprestación menores al cincuenta por ciento del valor del bien materia de la venta.³

3. - La contraprestación que pague el comprador deberá ser en dinero y en caso de que se haya convenido en pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, la parte del numerario deberá ser por lo menos igual al valor de la cosa.

"El contrato de compraventa es un contrato principal porque no requiere para su existencia y validez de una obligación o contrato válidos, previamente existentes; es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes; oneroso porque produce derechos y gravámenes tanto para el vendedor, como para el comprador; generalmente conmutativo porque las prestaciones de las partes son ciertas y conocidas desde el momento de la celebración del contrato; ocasionalmente aleatorio, cuando las prestaciones de alguna de las partes no son ciertas y conocidas en el momento de celebración del contrato, sino que dependen de circunstancias posteriores como es el caso de la compraventa de esperanza; formal, cuando el objeto indirecto es un bien inmueble y consensual, cuando es mueble; consensual en oposición a real, porque no se requiere de la entrega de la cosa para su

perfeccionamiento; generalmente instantáneo porque las obligaciones de las partes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto y por excepción de tracto sucesivo, como es el caso de la compraventa por suministro, en que las prestaciones de las partes se ejecutan o se cumplen por necesidad en un lapso determinado y nominado, por la regulación amplia que la ley le da.”⁴

Zamora y Valencia relaciona cada uno de los elementos que integran al contrato de compraventa atendiendo a la propia naturaleza del contrato, en este caso y debido a que en posterior capítulo se analizarán específicamente, solo mencionaremos la relación que hace de ellos sin teorizar en su concepto.

1. - El Consentimiento. Definido como la unión o conjunción de voluntades en los términos del supuesto jurídico.
2. - El Objeto. Se refiere a la conducta de los contratantes, manifestada por la intención de hacer, consistente en entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho y pagar un precio cierto y en dinero.
3. - La Forma. En los contratos de compraventa de bienes muebles la ley no exige una manera especial para exteriorizar el consentimiento y por lo tanto la forma del contrato es libre y no impuesta, el contrato es consensual en oposición a real. Para el caso de inmuebles los contratos son formales en virtud de que la ley exige una formalidad impuesta y determinada para su validez.

Presupuestos:

1. - La Capacidad. En el caso del vendedor la ley exige una capacidad especial para celebrar el contrato, que sea propietario del bien a efecto de que pueda transmitirlo; en el comprador solo refiere una capacidad general para ser sujeto de derechos y obligaciones.
2. - La ausencia de vicios del consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin del contrato que siguen las normas generales de los contratos y no tienen aplicación especial en el caso de la compraventa.

1.1.2. Luis Muñoz.- El maestro Luis Muñoz señala como primer punto al intercambio de objetos para obtener la idea de compraventa, así menciona que: “El cambio de una cosa por cosa se llama permuta; el de dinero, cambio trayecticio y el de dinero por cosa, compraventa”.⁵

Señala las siguientes clases de compraventa que históricamente se han manejado y que son: a) natural, real o manual: consiste en el intercambio o entrega inmediata de una cosa por dinero; b) consensual, aquella que se perfecciona por el mero consentimiento creando obligaciones entre las partes, en el caso de los romanos, pasaron de la compraventa manual a la consensual recurriendo al contrato verbal con dos estipulaciones: emptio y venditio; c) consensual y traslativa de dominio.

La adquisición que refiere la compraventa, en sentido jurídico indica la incorporación de un derecho al patrimonio del adquirente que deviene en titular del mismo, puesto que el patrimonio es un conjunto de relaciones jurídicas.

Por virtud de la adquisición, el titular de un derecho obtiene la facultad o poder de uso y disposición o de exigir una prestación.

En otro punto del acto de compraventa encontramos a la enajenación, transferencia o traspaso, consistente en la separación o pérdida voluntaria del derecho por su titular actual con simultánea atribución a otro sujeto que lo adquiere. La enajenación supone que los derechos permanecen intactos independientemente del cambio de sujeto o titular. Aquí es necesario aclarar que la renuncia abdicativa o extintiva de un derecho que consiste en dimitirlo pero sin una conducta específica para transmitirlo a otro no es una enajenación, como tampoco lo es la adquisición de un derecho que otro sujeto no pierde, pues la naturaleza de la adquisición del derecho se basa precisamente en la comunicación, vgr.: la adquisición del nombre de familia por el recién nacido o la cesión de un derecho traslativo como la cesión de crédito.

La transferencia supone forzosamente la adquisición y pérdida del derecho pues supone que un sujeto adquiera, con la pérdida de su transmitente, respecto al mencionado derecho. Es conveniente resaltar el caso de la transferencia coactiva, en que de igual manera se transfiere un derecho, adquiriéndolo un sujeto determinado con la pérdida del mismo por parte del sujeto investido de él originalmente, pero con la diferencia que en este caso falta la voluntad del que pierde el derecho.

Consideradas los razonamientos anteriores, el maestro Muñoz describe a la compraventa como un contrato y también como un negocio jurídico sujeto a *conditio iuris*, de derecho civil o derecho comercial; principal, patrimonial, entre personas vivas e instrumento para el tráfico jurídico; típico y nominado y a las veces tipo; bilateral, oneroso, conmutativo y en ocasiones aleatorio, meramente obligatorio con libertad de forma, aunque puede ser en forma tasada; traslativo con efectos reales, de prestaciones recíprocas, de tracto sucesivo en virtud del cual una de las partes, el vendedor, se obliga a transferir a la otra, el comprador, el dominio de una cosa o de un derecho, y éste a pagar un precio cierto y en dinero; en el entendido que la compraventa mercantil es un acto de comercio de los negociables y que de acuerdo al artículo 75 del Código de Comercio recae sobre bienes muebles o inmuebles, reelaborados o no, con propósito de lucro o sobre cosas mercantiles y también cuando se lleva a cabo por un comerciante o se celebra entre comerciantes con el objeto de traficar, así como aquellas que le ley les confiere expresamente tal carácter y que en todos los casos requieren de la intervención de la autoridad.

Como ya se ha dicho la compraventa es un contrato civil o mercantil, pero puede también ser un negocio sujeto a *conditio iuris*, la diferencia entre estas dos alternativas o figuras puede comprenderse considerando el aspecto contractual de la compraventa.

En los derechos primitivos el mero consentimiento no es suficiente para el surgimiento de obligaciones, sino que es necesaria una conducta o un comportamiento al que el derecho concedía la posibilidad de actuación en juicio; en Roma no se llegó a una definición de contrato sino a la de una convención, la que acompañada por una forma requerida o una causa constituía una obligación susceptible de producir acción y vínculo obligatorio.

Así solo los acuerdos admitidos en forma típica por el *ius civile* producían acciones en juicio y en consecuencia los acuerdos fueron contratos cuando la ley les confirió esta categoría, sin embargo es aquí donde podemos encontrar la base y el origen del contrato tal y como lo concebimos hoy.

En el derecho romano, el nudo pacto o convenio se identificaba como el elemento voluntario, de ahí el elemento que compone actualmente los contratos aun cuando en ese momento no significaba obligaciones ni acciones.

Nuestra noción de contrato lo determina como un negocio jurídico bilateral, patrimonial, inter vivos e instrumento para el tráfico jurídico mediante el cual dos comportamientos o conductas humanas, espontáneos, motivados y concientes se traducen en declaraciones y manifestaciones privadas correspondientes cada una a las dos partes consideradas en igualdad jurídica, de contenido volitivo-prescriptivo, jurídicamente relevantes, que regulan los intereses de las partes y en relación con terceros en virtud del reconocimiento de la autonomía privada de cada parte y de cuyas declaraciones se forma el consentimiento para constituir, modificar o disolver una relación jurídica patrimonial protegida por el Derecho al reconocer y amparar los efectos de esta, en la esfera de intereses privados opuestos, por lo que el contrato es también un instrumento para la composición de conflictos inter partes que puede requerir en ocasiones la intervención de la autoridad.

Así, la definición actual de contrato identificándolo como el acuerdo de voluntades para crear, modificar y extinguir obligaciones en la estructura específica de la compraventa la determina como un negocio jurídico bilateral destinado a cumplir una función traslativa que produce efectos obligatorios, si se habla de ella como contrato consensual se contempla como *antitesis* a los llamados contratos reales en los que se requiere además del consentimiento, la tradición para que produzcan sus efectos.

Para el caso de llamarla consensual en oposición a formal debe afirmarse que en realidad todos los contratos son formales aunque sea de manera verbal por la forma exterior que deben adoptar, por lo que es preferible afirmar que la compraventa puede celebrarse adoptando las partes libremente alguna forma, salvo cuando la norma jurídica exija una forma determinada.

La compraventa de igual manera tiene o debe entenderse como un negocio jurídico sujeto a *conditio iuris* (condición legal o de derecho), para lo cual debemos observar que entendemos como negocio jurídico al comportamiento o a la conducta humanas traducido en manifestaciones de contenido volitivo preceptivo que regulan los intereses de las partes y con relación a terceros, reconocidas por el derecho de la autonomía privada y que sujeta a

determinadas cargas, a las veces la conditio iuris y mediante las cuales es posible la consecución de los fines perseguidos por el derecho.

La condición legal o de derecho no debe confundirse con los elementos necesarios para la integración de un negocio determinado, que de faltar quedaría incompleto, sino mas bien debe decirse que se trata de un requisito o elemento objetivo que ni proviene de la voluntad de las partes ni es un elemento intrínseco de las declaraciones de voluntad. Como elemento o requisito objetivo, de él depende la eficacia o validez del negocio, según los casos, es un supuesto legal y será sobreentendido o tácito en atención a que el Derecho Objetivo lo establece.

La conditio iuris es suspensiva porque antes que se verifique no puede haber negocio o no es eficaz, es un hecho extrínseco y preexistente, presupuesto legal o lógico, sobreentendido o tácito al que se subordina la eficacia o la validez, según los casos, de un negocio jurídico independientemente de que haya sido tomado o no en consideración, lo que la diferencia de la condición en sentido propio.

La compraventa es, en atención a lo anterior, un negocio jurídico principal, patrimonial, inter vivos e instrumento para el tráfico jurídico.

Es principal ya que existe por si mismo y cumple la cuestión negocial y no es consecuencia o existe con relación a otro negocio anterior; se determina patrimonial porque transfiere un derecho de esa naturaleza, contraponiéndose así a los negocios de derecho de familia; inter vivos cuando produce sus efectos sin el óbito de una persona, es una categoría humana de relación y como instrumento para el tráfico jurídico se utiliza para la composición de intereses privados entre las partes, opuestos o contrapuestos, que utilizan para autodeterminarse, auto limitarse, auto obligarse en virtud del reconocimiento de la autonomía privada, es un pues un instrumento para el tráfico jurídico por ser aplicable a todas las relaciones de derecho, ya sea un trato o negocio tipo, sujeto a cláusulas generales o conditio iuris.

1.1.3. Ramon Sánchez Meda. Define a la compraventa siguiendo lo preceptuado por la legislación civil, de tal suerte que señala es el contrato por el que "uno de los contratantes se obliga a transferir a la otra 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".⁶

La definición se inspira en el Código Civil Argentino: "Habrá compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero"⁷, sin embargo difiere de ella en dos puntos: a) Incluye en la definición la venta de derechos, en este caso lo que transfiere propiamente es la titularidad sobre los derechos (res incorporales quae tanguntur) y no la propiedad sobre los mismos, dado que la propiedad mas bien se reserva para las cosas; y b) Suprime de la definición la obligación del comprador de recibir la cosa, sin que ello signifique que tal obligación no exista en la compraventa, pues efectivamente tiene el comprador la de recibir la cosa, porque de no hacerlo incurre en la mora accipiendi.

La definición de compraventa se ha censurado bajo el argumento de que se inspiró en el Código Argentino donde, a diferencia del nuestro se exige la entrega de la cosa para la transmisión de la propiedad en la compraventa, la cual no se requiere por el legislador mexicano, dado que en nuestro derecho la traslación de propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya simbólica.

En nuestro derecho existe en la compraventa a cargo del vendedor, la obligación de entregar la cosa, pero sin que tal entrega sea necesaria para transmitir la propiedad de la cosa vendida, el riesgo de la cosa lo corre el comprador desde el momento en que se perfecciona el contrato, porque a partir de entonces se transmite generalmente, por virtud de éste la propiedad de la cosa, esto no ocurre por excepción en la venta con reserva de propiedad, en la venta de géneros, en la venta de cosa futura, en la venta de cosa alternativa y en la venta bajo condición.

La compraventa es un contrato sinalagmático oneroso; generalmente conmutativo, salvo la compra de esperanza que tiene el carácter de aleatoria; generalmente contrato de ejecución instantánea, en ocasiones de ejecución diferida o de ejecución escalonada; consensual, cuando recae sobre muebles y formal cuando versa sobre inmuebles, traslativo de propiedad; algunas veces contrato de adhesión; obligatorio, si genera de inmediato la obligación de transmitir la propiedad; real o de eficacia real, si transmite desde luego la propiedad; principal; contrato tipo, dado que varios de sus efectos a través de un proceso de generalización en una interpretación sistemática han servido para elaborar principios generales aplicables a todos los contratos sinalagmáticos, onerosos y conmutativos, aun en materia de obligaciones.

La compraventa es el más importante y frecuente de todos los contratos, resulta de la evolución del trueque o permuta, cuando apareció la moneda como valor de cambio.

La venta romana tenía únicamente efectos obligatorios, no derivaba de ella algún derecho real a favor del comprador, sino solo obligaciones recíprocas entre las partes, no adquiría el comprador dominio sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor. El vendedor no se obligaba a transferir la cosa, sino solo a procurar su posesión pacífica, no estaba obligado a un "dare", sino a un "facere", esto es, hacer que el comprador saliera victorioso en un juicio promovido por un tercero en su contra.

En el derecho moderno y concretamente en nuestro derecho, la traslación de propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, por lo que generalmente la compraventa tiene una eficacia real, pudiendo ser compraventa "obligatoria" cuando se difiere para después la transmisión de propiedad en los casos de venta con reserva de dominio, de venta bajo condición, de venta de cosa futura, de venta de géneros y de venta de cosa alternativa.

Especies: a) Existe la compraventa civil y compraventa mercantil. Se denomina mercantil cuando se hace con propósito directo y preferente de traficar o especular o cuando se celebran entre comerciantes y las que tengan por objeto títulos de crédito como acciones, obligaciones etc.. En las compraventas mercantiles no se da la lesión, a causa del propósito de especular, expreso o presunto que persiguen las partes, los plazos para reclamar los defectos de calidad o cantidad son muy breves debido a la mayor rapidez y a la mayor seguridad que reclaman las transacciones mercantiles, y finalmente la compraventa entre ausentes cuando es mercantil se perfecciona por la expedición de aceptación por el destinatario de la oferta y, cuando es civil el perfeccionamiento del contrato se produce hasta que el solicitante recibe dicha aceptación.

b) Compraventa pública y compraventa privada, según el vendedor la contrate con un comprador a su elección (privada), o sea llevada la cosa a una almoneda para adjudicarla al que mejor precio ofrezca.

c) Judicial y extrajudicial, si interviene la autoridad judicial o no.

d) Compraventa común u ordinaria que se rige por las disposiciones generales en materia de compraventa; y especial que se rige por disposiciones especiales: ventas con reserva de dominio, por acervo, etc..

La transmisión de la propiedad en la compraventa se realiza generalmente por virtud del mismo contrato en el mismo momento de su celebración, pero hay especies de compraventa en que no se produce de inmediato ese efecto traslativo, sino que se difiere para un momento posterior, o bien que puede suscitar dudas al respecto como en los casos siguientes:

1.- En la compraventas de géneros se requiere la individualización o especificación de la cosa para transmitirla al comprador.

2.- En la compraventa sujeta a plazo, peso o medida opera la transmisión hasta que se realizan cualquiera de estos supuestos plazo venta o medida, la venta es perfecta desde antes del plazo o cuenta pero el riesgo es posterior a la celebración del contrato.

3.- En la compraventa en bloque está determinada la cosa pero no el precio de la operación.

En la compraventa intervienen dos partes, comprador y vendedor, quienes requieren la capacidad para contratar, en el caso del vendedor requiere la capacidad para disponer del bien objeto del contrato.

Está compuesta por dos elementos reales: el precio y la cosa que serán objeto de estudio específico en capítulo posterior; así también en el caso de venta sobre muebles es consensual, no requiere de formalidad legal alguna, pero en cambio, cuando recae sobre bienes inmuebles es formal, requiere de escritura firmada por comprador y vendedor ante dos testigos o en escritura pública, dependiendo del valor del inmueble objeto del contrato.

1.1.4. Rafael Rojina Villegas. La compraventa en el derecho latino moderno que deriva del Código de Napoleón es un contrato traslativo de dominio, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

La compraventa constituye uno de los modos de adquirir derivativos y es un contrato oneroso bilateral, por el que un sujeto, llamado vendedor, se obliga a transferir a otro sujeto, que se denomina comprador, la propiedad de una cosa corporal o incorporeal, mediante un precio determinado o determinable. *

Para entender esta figura Rojina Villegas propone estudiar la evolución de la compraventa a partir del derecho romano, los cambios que sufre en el derecho francés, hasta el Código de Napoleón, el derecho latino europeo y posteriormente en nuestra legislación positiva.

Así tenemos que en el derecho romano la compraventa no fue traslativa de dominio, se trataba de un contrato por el cual el vendedor se obligaba a entregar una cosa y a garantizar una posesión pacífica y útil, y el comprador a pagar un precio; el vendedor solo tenía la obligación de garantizar la posesión pacífica, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de tercero respecto de esa posesión y de los vicios ocultos de la cosa. En el derecho romano la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas, en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido y el comprador no podía reclamar entretanto no se le privara de la cosa, aun cuando sabía que era ajena. La obligación del vendedor no era transmitir el dominio, por consiguiente la venta era válida en tanto que garantizaba la posesión al comprador. En el derecho romano el contrato por si solo no era traslativo de dominio, tenía un mero efecto obligatorio y había que recurrir a ciertas figuras jurídicas para que en unión del contrato se operase la transmisión de propiedad.

En los últimos tiempos del derecho romano la *mancipatio* y la *in jure cessio*, que fueron necesarias en el derecho romano anterior para transmitir la propiedad, van perdiendo su importancia para ser substituidas por la *traditio* que se consideró apta para transmitir la propiedad respecto de los bienes *mancipi*, substituyendo a la *mancipatio* y a la *in jure cessio*. A su vez dentro de la *traditio real*, consistente en la entrega de la cosa, operó un nuevo cambio que transformó la *traditio real* en simbólica o ficta, como por ejemplo la entrega de las llaves del local en donde se encontraba la cosa, o la *traditio ficta* donde se confesaba haber recibido el bien antes de que materialmente se hubiera entregado, para los efectos jurídicos esta ficción en la entrega era bastante como forma de *traditio* para transmitir la propiedad.

Con la evolución del derecho, principalmente en el antiguo derecho francés, se sigue conservando la *traditio* simbólica y ficta con la mención de la entrega de la cosa en los contratos como un elemento necesario para la transmisión de la propiedad. Así se estableció que tratándose de cosas ciertas y determinadas, el contrato era apto para transmitir el dominio, pues ya no tenía solo un simple efecto obligatorio, sino que principalmente cuando era de compraventa su efecto era traslativo de dominio.

En nuestra legislación vigente de manera clara se establece que el contrato de compraventa crea la obligación de transferir la propiedad de las cosas o los derechos:

"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."

De la definición anterior se desprende un problema: declara el Código que uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad, no dice que la transmite. Sin embargo la obligación de transmitir la propiedad conforme al precepto general que tomamos del Código Francés, surge inmediatamente del contrato, sin necesidad de tradición.

Aun cuando en la definición reconocemos un efecto solo obligatorio y no traslativo, en artículos posteriores se indica que el efecto obligatorio es simultáneamente traslativo, o en otras palabras que coexisten la obligatoriedad y la transmisibilidad del dominio, principalmente porque hay un artículo general que nos dice que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad opera por efecto directo e inmediato del contrato.

De esta manera existe un instante en el tiempo en el cual podemos diferenciar el efecto obligatorio del traslativo de dominio, primero existe el efecto obligatorio, y enseguida, de manera directa e inmediata, como consecuencia operará la transmisión de propiedad. El efecto traslativo coexiste con el obligatorio, no existe manera de apreciar dos etapas con efectos distintos.

Podemos plantear la definición de compraventa de dos formas: por un lado decir que en la compraventa de cosas ciertas y determinadas el vendedor transmite la propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero; por el otro, argumentar que en la compraventa de cosas ciertas y determinadas una de las partes transmite a la otra la propiedad de esos bienes, o de un derecho, y esta a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. En cuanto a la compraventa de cosas de especie indeterminada diríamos que una de las partes se obliga a transferir la propiedad de las mismas y la otra a pagar un precio cierto y en dinero. Para que se transmita el dominio es menester que la cosa sea cierta y determinada con conocimiento de comprador.

Una vez explicado el concepto de compraventa es menester señalar sus características determinadas por la propia naturaleza del acto.

En este sentido la compraventa es un contrato bilateral, porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes. Es oneroso porque confiere derechos y gravámenes también recíprocos.

Generalmente es conmutativo debido a que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato. Ocasionalmente aleatoria cuando se trata de compraventa de esperanza, es decir, cuando se adquieren los frutos de una cosa corriendo el comprador el riesgo de que no existan pero pagando siempre su precio, independientemente de que no lleguen a existir.

La compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. En el caso de muebles no se requiere formalidad alguna para la validez del acto, es decir se aceptan las distintas formas de la manifestación del consentimiento expreso o tácito. En cuanto a inmuebles, el contrato siempre debe de constar por escrito, el documento puede ser público o privado según que el precio importe mas de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, caso en el cual requerirá Escritura Pública.

La compraventa es un contrato principal, existe por si solo, pues no depende de otro contrato.

Es instantáneo o de tracto sucesivo, es decir, pueden realizarse las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es al contado, o puede pagarse el precio en abonos, caso en el cual será una operación de tracto sucesivo.

Consensual en oposición a real, esto quiere decir que existe antes de la entrega de la cosa, la cual no es un elemento constitutivo de la misma, en cambio en los contratos reales la entrega de la cosa es un elemento necesario para su formación.

Existe la compraventa civil y por otro lado la mercantil, la primera se caracteriza en nuestra legislación de manera negativa, diciendo que es aquella que no tiene atributos mercantiles, en tanto que la mercantil se define por el artículo 75 del Código de Comercio en relación con el artículo 371 que define al contrato, a saber:

- 1.- Las enajenaciones y adquisiciones de mercancías, efectos y bienes muebles en general, verificadas con propósito de especulación comercial. Se fija el lucro para determinar la diferencia entre la compraventa civil y mercantil.
- 2.- La enajenación de bienes inmuebles que se realicen con el propósito de especulación mercantil.

De igual manera la compraventa se clasifica en voluntaria y forzosa. La primera es el contrato ordinario en que comprador y vendedor se ponen de acuerdo respecto a cosa y precio; la forzosa presenta una característica que afecta al contrato en su esencia misma, el consentimiento, o mas bien dicho la falta de él, ya que en estos casos la persona se ve compelida a enajenar su propiedad; existe en el remate, en la adjudicación judicial y en la expropiación por causa de utilidad pública.

1.1.5. Bernardo Perez Fernández Del Castillo. La compraventa es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro llamado comprador, quien está obligado a pagar un precio cierto y en dinero.

Lo anterior significa que el contrato de compraventa es obligacional y no un negocio real. La finalidad del contrato es crear la obligación de transferir la propiedad mediante el pago de un precio cierto y en dinero. De ahí que es importante considerar de que manera opera la

transmisión de la propiedad en el contrato de compraventa a efecto de considerar si ésta es objeto o efecto del contrato.

En el Código Civil de 1870, en el artículo 1552, se estableció que: " En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario." ⁹

Al respecto, en la justificación de motivos se justifica el precepto en los siguientes términos: "El artículo 1392 consigna el principio absoluto de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento. En este particular la comisión siguió el espíritu de la ley 1º, Libro X de la Novísima Recopilación, y lo ha desarrollado, estableciendo en el artículo 1546 que desde la perfección del contrato, el riesgo de la cosa es de cuenta del que adquiere y en el 1552, que la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición. La adopción de este sistema pondrá fin a las complicadas cuestiones sobre pertenencia de los frutos de la cosa producidos y percibidos antes de la tradición. La sencilla aplicación del axioma de que la cosa fructifica para su dueño, reducirá en lo futuro las cuestiones a averiguar la fecha del contrato; pues que desde allá se transfiere el dominio y, como consecuencia el derecho de hacer suyos los frutos, el que adquiere la cosa." Y en otro apartado continua : "En el 1552 adoptó la comisión el principio de no ser necesaria la tradición de la cosa para que se transfiera el dominio. Ya anteriormente se ha manifestado la trascendencia de este principio." ¹⁰

El Código Civil de 1884, siguió el mismo principio que el de 1870, ya que en el artículo 436, transcribe literalmente el contenido del artículo 1552 del ordenamiento ya citado, por lo que le resulta aplicable lo señalado anteriormente en relación a la transmisión de la propiedad.

Ahora bien, en el Código de 1928, que sigue a los dos anteriores, citando a Manuel Borja Soriano, Pérez Fernández señala que: "El artículo 1436 del Código de 1884, dice: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica; salvo convenio en contrario" y el artículo 2014 del Código de 1928, substituye las palabras "salvo convenio en contrario", por estas: "debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público."

En el caso de los bienes fungibles o genéricos, no se transmiten por virtud del contrato, sino hasta que, con conocimiento del acreedor, la cosa se hace cierta y determinada. Este requisito es lógico pues mientras no se determine, las cosas fungibles se sustituyen unas por otras.

No obstante no se debe confundir la *traditio* con la determinación de la cosa, en la primera se requiere la entrega física del bien adquirido; en la segunda, aunque no haya entrega física o jurídica, basta con la certeza o determinación de la cosa con conocimiento para el acreedor.

La distinción entre la transmisión de los bienes fungibles y las cosas ciertas y determinadas es útil para saber a cargo de quien corren los riesgos cuando celebrado el contrato, la cosa se pierde.

Cuando se trata de cosas ciertas y determinadas, se sigue el principio de *resperit domino*, o sea la cosa se pierde para el adquirente. En el caso de bienes fungibles la cosa se pierde para el deudor, o sea, el vendedor tiene la obligación de entregar en la misma especie y cantidad sin que haya rescisión del contrato, pues los géneros nunca perecen. Si la cosa se encuentra ya individualizada por elección del deudor o acreedor, se pierde para el dueño, es decir, el adquirente.

Con lo anterior queda deslindada la distinción entre el contrato y la transmisión de propiedad, que a través de un proceso histórico se ha simplificado de los modos mas complicados como la *mancipatio*, la *in iure cesio* y la *traditio*, y mas tarde con la *constituto posesorio* y la transmisión *per cartam*, hasta llegar con el Código de Napoleón a ser un mero efecto del contrato, como lo acepta nuestro código actual.

Siguiendo con su trato sobre la compraventa Fernández del Castillo realiza el estudio de los elementos de existencia y validez que conforman al contrato, los cuales son estudiados en particular en capitulo posterior, motivo por el cual dejaremos para ese momento su estudio.

2.1. LA VENTA JUDICIAL O FORZOSA. El diccionario jurídico la define como la transferencia de la propiedad de una cosa realizada públicamente en los estrados de un tribunal.

En realidad este modo de transferir la propiedad no es una verdadera venta, aunque tradicionalmente haya sido considerada como tal.

Se considera generalmente también como venta pública la transmisión de la propiedad llevada a efecto por medio de almoneda o subasta.¹¹

2.1.1. Miguel Angel Zamora Y Valencia. No establece una definición como tal de venta judicial pero la identifica como la enajenación forzosa de los bienes del deudor, para pagar al acreedor el monto de su crédito; esta concepción en términos generales se desprende de la enunciación que en sentido negativo establece el maestro Zamora.

Differe de la calidad que la legislación otorga a la venta judicial al señalar que "Aun cuando la ley califique como *venta judicial* la enajenación forzada en almoneda, subasta o remate públicos de bienes del deudor, como consecuencia de un procedimiento judicial y que tiene por finalidad obtener la liquidez de esos bienes para pagar a su acreedor el monto total o parcial de su crédito, tal operación técnicamente no es una compraventa."¹²

Señala que es preciso diferenciar el momento de la enajenación de los bienes, con el otorgamiento del documento, que cuando se refiere a bienes inmuebles, es necesario para la validez del acto.

La ley aplica a la enajenación forzada, los términos previstos para la compraventa solo para el efecto de lograr una mejor calificación e interpretación de la figura.

La venta forzada o judicial no es un contrato, no existe el acuerdo de voluntades entre el propietario del bien y deudor del crédito que dio origen al procedimiento judicial, y el mejor postor en la audiencia de remate, para transmitir la propiedad del bien a cambio de un precio cierto y en dinero, por regla general el propietario no acude a esta audiencia y aunque lo hiciera y manifestara su conformidad con el procedimiento, su consentimiento es irrelevante para la enajenación del bien.

Por lo que hace al precio, ni una ni otra de las partes, ni aun el juez fijan el precio en que se remata la cosa; tampoco los peritos que por disposición legal deben valorar la cosa, ya que ellos solo señalan un valor que servirá de base para calificar la legalidad de las posturas. Es, en último término, el mejor postor el que fija el precio al ofrecer una cantidad a cambio de la cosa, que debe ser cuando menos la mínima considerada como postura legal. De esta manera si no hay acuerdo de voluntades entre el propietario y el adquirente en el remate, ni respecto a la transmisión del bien ni respecto del precio, no puede hablarse de contrato y menos de contrato de compraventa.

La venta judicial o técnicamente enajenación forzada de bienes como consecuencia de un procedimiento judicial, se rige respecto de la substancia del acto y de sus efectos, por las disposiciones de la compraventa civil y, en cuanto a los términos y condiciones en que deba verificarse por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Respecto a la transmisión de dominio en estas operaciones, ésta se realiza en el momento en que queda firme el auto o acuerdo por el cual el Juez del conocimiento aprueba el remate a favor del mejor postor. No se opera la transmisión de dominio cuando el postor ofrece la mejor postura, es decir cuando ha manifestado su voluntad de adquirir el bien en determinado valor ni cuando se otorga el documento que pueda ser necesario para la validez de la transacción.

Toda vez que la transmisión de propiedad de bienes muebles es consensual, si se rematan éstos, bastará una copia certificada del acta de remate como título de propiedad para el adquirente.

En el caso de bienes inmuebles cuyo valor no exceda la cantidad que resulte de multiplicar por trescientos sesenta y cinco el importe del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, bastará también con la certificación del acta de remate, ya que no sería posible llevar a cabo el acto en forma privada pues emana de un procedimiento judicial.

Respecto a bienes inmuebles, cuyo valor exceda la cantidad indicada anteriormente, el remate debe constar en Escritura Pública y en el caso de que el deudor compareciere a firmar la escritura, no está transmitiendo la propiedad del bien ni perfeccionando la operación por su voluntad, ya que la traslación de dominio se operó cuando quedó firme el auto que aprobó el remate, solo está consintiendo en darle al acto la forma prescrita por la ley, si no comparece, la escritura la firmará el Juez en su rebeldía.

No pueden adquirir bienes por remate, so pena de nulidad absoluta del acto, ni por sí ni por interpósita persona, el secretario y demás empleados del Juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados o fiadores; los peritos que hayan valuado los bienes ni los albaceas o tutores si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o los incapacitados.

Las enajenaciones judiciales se harán, por regla general en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al adquirente libre de todo gravamen a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el Juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas.

Si el adquirente sufre evicción, el ejecutado solo está obligado a restituir el precio que haya producido la venta. Así también el ejecutado no tiene la obligación de responder por los vicios ocultos ya que se supone que los peritos, al valuar los bienes dentro del procedimiento judicial, tomaron en cuenta esos vicios para determinar el valor que sirviera de base para el remate.

2.1.2. Luis Muñoz. Al igual que otros autores no establece una definición exacta sobre la venta judicial y realiza una disertación sobre las diferentes concepciones que maneja la doctrina; así señala que una parte de ésta indica que la venta forzosa o judicial no es verdadera y propia venta negocial. En la venta forzosa, el sujeto activo del acto de disposición es el acreedor que insta la venta y que siendo un sujeto de naturaleza privada, también el acto de disposición, será de carácter privado.

En este sentido el acreedor es un *negotiorum gestor* del deudor que obra en virtud de un mandato legal; sin embargo esta solución ha sido criticada porque se resuelve en una situación de intereses contrapuestos, ya que el acreedor debe representar intereses de los acreedores y del deudor.

Otra corriente indica que el mandato deriva implícitamente de la voluntad del deudor que se vinculó a cumplir la obligación con todo su patrimonio concediendo implícitamente al acreedor el *ius vendendi*. Por otro lado se encuentra la idea de que el acreedor vende por derecho propio, y en este supuesto el acto de disposición del acreedor no sería otro que la facultad de ejercer el derecho real de prenda de las cosas de otros, por ser el patrimonio prenda común de los acreedores, de suerte que el órgano jurisdiccional facilita al acreedor el instrumento para realizar coactivamente su derecho.

Así también existen juristas que identifican la labor ejecutiva del juez con el sujeto activo del acto y piensan que éste como órgano ejecutivo obra en representación del deudor, y eventualmente previa inmovilización en el deudor de la facultad de disposición.

Citando a Chioyenda, Luis Muñoz señala que hay expropiación de la facultad de disponer del deudor por parte del órgano ejecutivo judicial, y la venta forzosa, es para el procesalista italiano un contrato de compraventa efectuado entre el órgano ejecutivo que ejerce la facultad de expropiación frente al deudor. Se trata de un contrato entre la autoridad judicial y el mayor oferente y el hecho de que la materia de una relación contractual aparezca en la sentencia no es suficiente para transformarla; esta idea parte del principio de que la facultad de disponer es distinta del derecho.

La podemos entender también como aquella representación forzosa que comprime a la esfera jurídica del representado.

Carnelutti contempla el ejercicio de personas diversas al titular y habla de una representación en sentido lato, concibiendo dentro de ella la venta forzosa como el cumplimiento de la obligación (aspecto pasivo) y el órgano ejecutivo obraría en representación del deudor como administrador legal de él.

Las teorías contractuales niegan que la ejecución forzosa sea un contrato de venta y a las veces ven en ella la esencia jurídica del acto unilateral de juez. Las teorías intermedias entienden que la venta forzosa es una verdadera y propia venta, concebida como acto unilateral y valorándola en sentido económico (transferencia de propiedad por dinero).

En el aspecto procesal la venta judicial es un acto unilateral por medio del cual la autoridad en virtud del poder estatal de imperio y del cual esta investida, dispone de bienes de otros.

Hay que hacer notar que en derecho positivo la estructura y también la disciplina de la venta forzosa se asimila a una relación contractual de derecho privado. La jurisprudencia italiana sostiene que en la venta judicial el consentimiento del juez sustituye al del vendedor.

Referenciando a De Martini, Luis Muñoz señala que la venta forzosa es un contrato de derecho privado en el que intervienen el oferente de una parte y el órgano ejecutivo de otra, investido éste, en virtud del fenómeno de sustitución forzosa, de legitimación para disponer de intereses de otros, a fin de tutelar los colectivos o individuales a aquellos superordenados.

La venta forzosa existe en el remate, en la adjudicación judicial y en la expropiación por causa de utilidad pública. El remate es una venta judicial de un bien que se lleva a cabo sin o contra la voluntad del dueño o ejecutado, no es un contrato en el sentido jurídico de la palabra, como acuerdo libre de dos o mas voluntades; hay una sustitución de la voluntad del enajenante, por la del juez que en su rebeldía, firma la escritura correspondiente o la adjudicación judicial.

De acuerdo con el Código Civil, "Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos se registrarán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modalidades que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles".¹³

Este precepto no tiene mas alcance que el de declarar que una vez que por la intervención coactiva del Estado, se adjudica un bien, el dueño tendrá las obligaciones y derechos del vendedor y el adquirente los derechos y las obligaciones del comprador. Como la venta es la forma tipo de transmisión de dominio, es evidente que tendrán que aplicarse por analogía, las reglas que determinan los derechos y obligaciones de comprador y vendedor, a aquellos casos en que se opera una transmisión de dominio.

De acuerdo a Luis Muñoz, partiendo de las ideas de Rojina Villegas, la venta judicial no debe clasificarse dentro del régimen de los contratos, ya que se trata de un acto de autoridad con las características propias de estos actos, se realiza sin la conformidad del dueño de la cosa, por lo tanto no existe el consentimiento que es el elemento esencial de todo contrato y en este caso no podemos hablar de un acto de esta naturaleza. Aún cuando el Código Civil considere por lo que se refiere a las obligaciones de comprador y vendedor que se apliquen las reglas de la compraventa, esto supone simplemente que se imponen a las partes las obligaciones que contraen en una venta ordinaria; sin embargo la venta judicial se realiza por un acto de autoridad.

2.1.3. Rafael De Pina Vara. Para Rafael de Pina la venta judicial es considerada por el legislador como un propio y verdadero contrato, sin embargo manifiesta que la mal llamada venta judicial es en realidad un acto procesal con eficacia traslativa de la propiedad, no un contrato.

De acuerdo con la legislación civil, las venta judiciales se registrarán por lo dispuesto para la compraventa en cuanto a la substancia del contrato y las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modalidades establecidas en dichas disposiciones; en cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse se registrarán por lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles.

Para Rafael de Pina, la concepción legal que observa la legislación respecto a la venta judicial es equivocada. Supone una confusión en la clasificación jurídica del acto que la constituye, que está a su juicio, dentro de la esfera del derecho procesal civil, no en la del derecho civil.

2.1.4. Rafael Rojina Villegas. "Es un acto jurídico de autoridad, que se presenta con las características propias de estos actos, de tal manera que se realiza sin la conformidad del dueño de la cosa. No existe el consentimiento que es el elemento esencial de todo contrato y, en consecuencia no podemos hablar de un acto de esa naturaleza. No importa que el Código Civil considere que por lo que se refiere a las obligaciones de comprador y

vendedor, se aplicarán las reglas de la venta ordinaria. Quiere esto decir simplemente que se imponen al dueño de la cosa todas las obligaciones de un vendedor ordinario; pero la enajenación se realiza por un acto de autoridad".¹⁴

Para Rojina Villegas la venta judicial presenta una característica que afecta al contrato en su esencia misma, en este caso, como en todos los contratos, el elemento esencial, sin duda el más importante, es el consentimiento libre y voluntario, sin embargo existen situaciones jurídicas en que una persona se ve forzada a vender su propiedad.

El remate es una venta judicial que se lleva a cabo con o sin la voluntad del dueño. Puede el remate celebrarse con el consentimiento de éste pero no es necesario dentro del procedimiento de ejecución para la enajenación del bien. De ahí que afecte al contrato en su esencia misma, no existe el consentimiento. No hay contrato en el sentido jurídico de la palabra, como acuerdo libre de dos o mas voluntades, hay una sustitución de la voluntad del enajenante por el juez en su rebeldía quien firma la escritura o la adjudicación judicial.

Desde este punto de vista la venta judicial no es un contrato de compraventa, sino que constituye un acto jurídico de autoridad, fuente de obligaciones. A pesar de que la doctrina clásica y la explicación tradicional y de que el Código Civil diga que la venta judicial se rige por las disposiciones generales de la compraventa, pero con las modificaciones establecidas por el Código Civil. Precisamente por virtud de estas modificaciones, la venta judicial pierde su carácter de contrato, para convertirse en un acto coactivo del estado. Es un acto de autoridad que imperativamente adjudica una cosa contra la voluntad de su dueño, y que es en sí fuente de obligaciones. No solo los contratos transmiten el dominio, también existen otras formas, y justamente la que nos ocupa se enumera como forma autónoma de ellas para diferenciarla del contrato. El artículo 2323 del Código Civil nos permite esta interpretación:

"Artículo 2323.- Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse se registrarán por lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles".

El hecho de que se impongan al dueño y adquirente las mismas obligaciones que al vendedor y comprador en un contrato típico de compraventa resulta lógico y acertado considerando que ésta figura es la forma tipo de transmisión de propiedad y sus reglas se aplican por analogía a aquellas en que se opere una transmisión de dominio, sin embargo no por ello debe afirmarse que la venta judicial es un contrato. El sistema jurídico que regula las relaciones posteriores al acto coactivo estatal es el de la compraventa, y en ello no existe un fundamento para decir que la venta judicial es un contrato.

Citando a Felipe Sánchez Román, referente a las ventas judiciales, Rojina Villegas señala que: "La venta en subasta, cualquiera que sea su clase, tiene tres condiciones especiales, a saber: que es pública; que se busca en ella la concurrencia de compradores y la facilidad de obtener el mayor precio que por la misma ofrezcan, con o sin tipos máximos y mínimos,

según los casos; y que necesita del anuncio previo del propósito de vender o convocatoria para la venta."

" La subasta, llamada también almoneda por las leyes, consiste en la venta pública, de bienes u objetos que se haga al que ofrezca mas por ellos, y tomó el nombre de subasta de la costumbre de los romanos de colocar las cosas que se vendían por este procedimiento al pie de una lanza o pica, enclavada como señal de la venta en el lugar destinado a ella".

" (...) Hay resistencias en la doctrina a admitir las ventas forzosas como contratos, porque en ellas falta uno de los requisitos fundamentales de la convención; la libertad del consentimiento...".

A propósito de las ventas forzadas, Rojina Villegas cita también a Francisco Degni, quien se expresa en el tenor siguiente: ".. En las ventas forzadas, el vendedor es siempre el deudor expropiado. El consentimiento suyo es sustituido por el consentimiento del Estado, por medio del órgano judicial, para actuar, incluso contra la voluntad del propietario, un principio general de derecho consagrado en los artículos 1948 y 1949 del Código Civil, según el cual los bienes del deudor son la garantía común de los acreedores."

"Si es cierto que la autoridad judicial no puede sustituir con su consentimiento el del deudor incumplidor, para la ejecución en forma específica de su obligación, cuando ésta requiere una prestación infungible, como la declaración de voluntad, tal sustitución es perfectamente posible cuando se trata de dar ejecución a una norma taxativa de la ley establecida en interés de la colectividad, y para los supremos fines de la justicia, como es aquella que pone como garantía de los acreedores el patrimonio completo del deudor, sin lo que, como es evidente, aquella norma quedaría privada de sanción."

"El deudor que no alcanza a pagar sus deudas debería vender voluntariamente sus bienes para distribuir el precio entre los acreedores; si éste no lo hace, constriñendo, por tanto, a aquellos a ejercitar la acción coactiva e invocar la intervención del estado, éste vende aquellos bienes en interés de los acreedores, sustituyendo en el ejercicio de su función pública y de tutela jurídica (por lo que concurren en tales ventas elementos de Derecho Privado y de Derecho Público), a la voluntad rebelde del deudor, que queda por esto como el verdadero vendedor."

"Concebida de tal modo la venta forzosa, la consecuencia es que no puede ser excluida la garantía por evicción".¹⁵

Siguiendo con su exposición sobre el tema, Rojina Villegas afirma que existe un acto jurídico por cuanto que hay manifestación de voluntad con la intención de que se produzcan efectos de derecho. Este acto jurídico supone la concurrencia de dos voluntades, pero a pesar de ser bilateral no es un contrato. Si bien hay una doble manifestación de voluntades, tanto por parte del juez que ordena la enajenación de los bienes, como por parte del adquirente. Tiene la forma del contrato y, en principio se considera que si el dueño de la cosa firma voluntariamente la escritura de enajenación existe dicho acto; pero si no lo hace,

en rebeldía la firma del juez. Aun en el caso de que el dueño de los bienes o ejecutado esté conforme en otorgar la escritura pública o privada, no existe sino una apariencia de contrato en la redacción de este documento. Este acto es consecuencia de una anterior, en que el juez ha decretado el remate o venta judicial de la cosa. Posteriormente el dueño podrá dar su conformidad firmando el documento respectivo como título para el adquirente, pero sustancialmente la enajenación se llevó a cabo por la subasta pública sin la conformidad del ejecutado.

En cuanto a otro de los elementos esenciales, o sea el precio, no es posible sostener bajo ningún concepto que existe un contrato. El precio en la compraventa es acordado por las partes, quizá por un tercero, pero siempre en su representación. En cambio en la venta judicial el precio es asignado por peritos, no concurre la manifestación de voluntad del comprador ni la del ejecutado, quien tiene una intervención indirecta a través de la designación de su perito y el juez al nombrar un tercero para el caso de discordia, por lo que se trata de una operación jurídica en la que uno de sus elementos esenciales no es concertado por el enajenante y adquirente. Este solo hecho bastaría para afirmar que no existe una compraventa.

Por otra lado, respecto al consentimiento, se ha querido recurrir a la ficción jurídica de que el juez actúa en nombre y por cuenta del enajenante y que su voluntad suple la rebeldía del ejecutado. Esto no es exacto, ya que el juez solo suple esa rebeldía si no firma la escritura correspondiente y en este caso obra como órgano del Estado, ejecutando un acto de autoridad y no en suplencia o representación de la voluntad privada del ejecutado. De igual manera, respecto al precio no puede explicarse por una ficción, que las partes no fijen el valor de la cosa, ambos pueden no tener intervención alguna en esta fijación del precio y, no obstante hay una transmisión de dominio que impone derechos y obligaciones semejantes a los de la compraventa.

Lo anterior se desprende del relatado artículo 2323 del Código Civil, que anteriormente reseñamos, de tal suerte que por lo que toca a los términos y condiciones del acto jurídico mismo es aplicable el Código Procesal Civil que caracteriza a la venta judicial como un acto jurídico de autoridad. Si bien es cierto el artículo 2323 habla de un contrato al decir que "...en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y el vendedor..." se regirán las ventas judiciales por las disposiciones del título relativo a la compraventa; esto solo demuestra que el legislador se equivoca al emplear términos en una definición ya ese solo hecho por si solo no nos autoriza a afirmar que existe un contrato, cuando técnicamente no lo hay. "Se ha considerado que en las definiciones, la voluntad legislativa no es en tal forma absoluta cuando contraría la técnica jurídica".

Otro punto a considerar, es el relativo a determinar en que momento se transfiere la propiedad, toda vez que le son aplicables las normas de la compraventa, podríamos considerar que la venta judicial es perfecta en el momento que ha sido aprobada por el Juez, no basta la diligencia de subasta pública, en la que se acuerda cosa y precio y que admitida la postura, se declara adjudicada la cosa al mejor postor. La venta judicial, como acto de autoridad, requiere la aprobación de la misma mediante una resolución del juez que es

apelable, aquí se confirma una vez mas el carácter especialísimo de la operación, si fuese una compraventa y el juez supliese la voluntad del enajenante, la resolución de aquel sería definitiva y el auto no sería apelable y en este caso en particular lo es, no obstante que las resoluciones dictadas en ejecución de sentencia no admiten mas recurso que el de responsabilidad; con esto se confirma que la voluntad del juez como elemento esencial para completar este acto jurídico bilateral, es una manifestación de autoridad, así como su aprobación.

En el momento en que la aprobación del remate causa estado, aun antes que se otorgue la escritura debe considerarse que se ha transmitido el dominio, lo que quedará sujeto para su validez, a la observancia de la formalidad requerida por la ley para dichos actos. El otorgamiento de Escritura Pública o documento privado es la última formalidad prescrita por la ley, cuando no se observa el acto está afectado de nulidad relativa, antes de que se extienda la escritura se transmitió el dominio, pero si no se otorga, la enajenación deberá ser impugnada y declarada nula por la inobservancia de esta formalidad.

2.2.5. Ernesto Gutierrez y Gonzalez. La compraventa judicial es aquella que se celebra a través de la intervención de un juez, ya sea con la autorización para que la compre una persona determinada, o bien para que se venda en pública almoneda a través del juez.

Como aparece regulada esta compraventa en el Código Civil, no es compraventa, sino que es adjudicación, y no debía estar regulada en este ordenamiento, sino en el Código de Procedimientos Civiles.

Para ilustrar su afirmación, Gutiérrez y González utiliza casos prácticos los cuales se enuncian a continuación: " Véase: será compraventa, Vg. cuando D. Procopio que ejerce potestad sobre su menor hija Nachina, desea vender un bien inmueble propiedad de esta, pues gasta más en administrar el inmueble, que lo que el mismo produce de rentas, ya que está ubicado en Ciudad Cuauhtémoc, Chiapas, en la frontera con la República de Guatemala."

"D. Procopio recurre a un Juez, como se apunto en el apartado 282, y pide al funcionario judicial que lo autorice a vender a determinada persona "FUERA DE SUBASTA", o bien en pública almoneda. En este caso, SI HAY UNA COMPRAVENTA, PUES LA INTERVENCION DEL JUEZ, ES SOLO PARA CUMPLIR CON EL REQUISITO DE EFICACIA DE LA FORMA HABILITANTE QUE EXIGE LA LEY, PERO SE DAN LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA."

"En cambio en la hipótesis prevista en el artículo 2323 del Código cuando dispone que: "Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles".

"Vg. D. Procopio le entregó a D. Facundo un cheque por un millón de pesos, cheque que no paga el banco, y que D. Procopio se niega también a pagar. D. Facundo va con su título de

crédito en juicio ejecutivo mercantil, y pide al juez que se embarguen bienes de D. Procopio, suficientes para hacer en su oportunidad pago del adeudo, una vez que se enajene ese inmueble. (...)”

“Se embarga a D. Procopio su casa en Acapulco, se valúa, se publica que será rematada, se presentan postores, y el juez la adjudica al mejor postor.”

“En este ejemplo D. Procopio no dio su voluntad para que se enajene la finca, Y POR LO MISMO NO PUEDE HABER COMPRAVENTA, pero la ley, la califica indebidamente de venta judicial”.¹⁶

Hasta aquí con la exposición referente a la venta judicial; es notorio que los autores citados coinciden, en que la llamada venta forzada o judicial no constituye un contrato de compraventa pues carece de uno de los elementos de existencia que necesariamente debe estar presente en todo contrato: el consentimiento, sin el cual no es posible considerar a este acto como una especie del contrato de compraventa.

No obstante y contraria a las tesis anteriores encontramos la posición del Lic. Francisco Lozano Noriega, quien dentro de su libro “Cuarto Curso de derecho Civil, Contratos”, publicado por la Asociación Nacional del Notariado A.C. concluye que la venta judicial se trata de un verdadero contrato de compraventa, ya que el consentimiento se suple por el juez ejecutante al firmar la Escritura de venta.

A nuestro juicio, la afirmación anterior constituye un error en el trato de los elementos del contrato de compraventa, pues el Lic. Lozano señala la existencia del consentimiento manifestada por la firma de escritura por parte del Juez en rebeldía del ejecutado, siendo que por un lado el consentimiento es considerado uno de los elementos de existencia, sin el cual no puede existir el contrato, en tanto que la escrituración corresponde a la Formalidad del acto, como elemento de validez que no impide su existencia sino, cuando mas, su nulidad relativa. Es por ello que nos inclinamos a aceptar la posición de los autores anteriores, sin embargo, a efecto de ilustrarnos sobre este punto de vista, a continuación la consideración del Lic. Noriega.

2.2.6. Francisco Lozano Noriega. La venta judicial es aquella que se realiza con intervención de los tribunales. La venta judicial a que se refiere el Código Civil es la venta hecha al mejor postor, es decir, la venta hecha en almoneda, subasta o remate públicos. De acuerdo al artículo 2383: “Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos se regirán por las disposiciones de este Título en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles”.

Cuando se habla de venta judicial se plantea el problema de saber si estamos en presencia de un contrato. En la venta judicial puede ocurrir cualquiera de las siguientes situaciones: que el demandado y/o condenado por la sentencia judicial a otorgar la venta, se allane al cumplimiento de la sentencia y otorgue la venta. En este supuesto no existe problema a la

naturaleza del acto celebrado. Se trata de un contrato puesto que hay acuerdo de voluntades con producción de efectos jurídicos que consisten en la transmisión de obligaciones y derechos.

Por el contrario, considerando que el condenado por la sentencia judicial no se allana al cumplimiento y que el juez, en rebeldía de esta parte procesal otorga la escritura de venta. ¿Podemos considerar que hay contrato? No hay acuerdo de voluntades. El ejecutado incluso pudo haber afirmado durante el desahogo del juicio no ser el deudor y manifestar su voluntad en el sentido que no está de acuerdo. Pero en rebeldía del ejecutado el juez otorga la Escritura de venta. Esta operación en que el juez substituyéndose en la voluntad del presunto vendedor, realiza la venta. ¿Es un contrato o un acto jurídico de naturaleza diferente? Encontramos los elementos del contrato: hay acuerdo de voluntades; este acuerdo de voluntades, ¿supone una oposición de intereses?. En realidad se trata de un verdadero contrato de compraventa. Lo que debe entonces analizarse es el papel del juez, su intervención, así tenemos que el Juez en realidad, más que un representante del vendedor actúa por su imperio, porque tiene imperio para hacer cumplir sus fallos y habiéndose negado el condenado a cumplir el fallo, el juez, en su rebeldía, otorga la escritura; la voluntad del juez se está substituyendo a del vendedor, y encontramos el acuerdo de voluntades; existe la oposición de intereses; la oposición, claro no está en el juez. En suma se trata de un contrato.

NOTAS AL PIE

- ¹ DE PINA VARA, Rafael. *Diccionario de Derecho*, 1988, pag. 173, México.
- ² Ver Artículo 2249 del *Código Civil para el Distrito Federal*.
- ³ Ver Artículo 2250 del *Código Civil para el Distrito Federal*.
- ⁴ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*, 1989, pag. 90, México.
- ⁵ MUÑOZ, Luis. *La Compraventa*, 1976, pag. 1, México.
- ⁶ Ver Artículo 2248 del *Código Civil para el Distrito Federal*.
- ⁷ SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 1994, pag. 151, México.
- ⁸ ROJINA VILLEGAS Rafael. *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, 1981, pag. 130, México.
- ⁹ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Contratos Civiles*, 1994, pag. 83, México.
- ¹⁰ Op. Cit., pag. 83 y 84.
- ¹¹ DE PINA VARA, Rafael. *Diccionario de Derecho*, 1988, pag. 173, México.
- ¹² ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*, 1989, pag.126, México.
- ¹³ Ver Artículo 2323 del *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal*.
- ¹⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, 1981, pag. 399, México.
- ¹⁵ Ibidem.
- ¹⁶ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *Derecho de las Obligaciones*, 1993, pag. 1194, México.

CAPITULO II ANTECEDENTES EN MEXICO

2.1 LEGISLACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL. Por razones de economía y en un afán de concreción nos referiremos a los antecedentes jurídicos de la venta judicial y el contrato de compraventa que constituyen el precedente histórico-jurídico de las disposiciones que actualmente contempla nuestro Código Civil para el Distrito Federal que originalmente se denominó Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación en 1928. Nos referimos al Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870 y al Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California México, de 1884.

Únicamente consideramos los artículos que constituyen la fuente de las disposiciones actuales, que los mencionados ordenamientos ya contemplaban, bien en parte o incluso literalmente, y que contienen los conceptos de venta judicial y compraventa que en los capítulos posteriores se desarrollan con mas detalle.

Iniciamos con el fundamento que constituye la base de toda norma en nuestra República y que descansa en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en ella se encuentran comprendidas las facultades concedidas a los Estados y en el caso específico del Distrito Federal al Congreso de la Unión¹ y actualmente a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal para legislar en el ámbito de su competencia, sobre las relaciones civiles de sus gobernados, mediante la organización sistemática y ordenada de las disposiciones que constituyen el ordenamiento que hoy conocemos como Código Civil.

2.1.1. Fundamento Constitucional. El régimen jurídico actual del Distrito Federal es diferente del que prevealecía en el momento de promulgarse el primer Código Civil para el Distrito Federal en 1870, de manera que es preciso retroceder en el tiempo para establecer las facultades que en aquel momento fundamentaron la promulgación de este ordenamiento y las que en la actualidad permiten su legislación.

"A lo largo de nuestra historia, desde los tiempos prehispánicos, hasta nuestros días, la porción territorial que se denomina hoy Distrito Federal ha desempeñado un papel de suma importancia en la vida política, económica y cultural de la Nación. En este sentido, Jorge Carpizo señala: "El Distrito Federal ha sido tradicionalmente el centro político, económico y cultural del país. Antes de la Conquista española, Tenochtitlán fue la capital del imperio azteca. Durante la Colonia, la ciudad de México, sustituyó a Tenochtitlán, la que fue construida sobre las ruinas de la primera.... Al independizarse México, se reconoció como algo natural que la ciudad de México fuera la capital del país."

"Mas adelante, el mismo tratadista refiere la historia constitucional de la ciudad de México y destaca que desde la promulgación de la primera Constitución política del país independiente, en 1824, entre las facultades del Congreso de la Unión se señaló: "Elegir un lugar que sirva de

residencia a los supremos poderes de la Federación y ejercer en su Distrito las atribuciones del poder legislativo de un Estado." Pero como la ciudad de México pertenecía territorialmente al Estado de México, ello dio lugar a que surgiera una serie de problemas "de índole competencial que en algunos casos fueron escandalosos". Tal situación motivó que el Constituyente, el 18 de noviembre de 1824, declarara que la ciudad de México sería el asiento de los poderes Federales, y cuyo territorio comprendería un círculo con un radio de dos leguas, teniendo como centro la plaza mayor de la ciudad. "Expresamente se señaló que el Distrito Federal dependería únicamente de los poderes federales y que se nombraría un gobernador para la administración del mismo."²

"Carpizo agrega que en las constituciones centralistas de 1836 y 1843, el Distrito Federal se incorporó al departamento de México. "El artículo 6º. del acta constitutiva y de reformas de 1847, declaró: *mientras la ciudad de México, sea Distrito Federal, tendrá voto en la elección de Presidente y nombrará dos senadores*. Es decir, se volvió a crear el Distrito Federal, lo que fue muy lógico por el regreso del sistema federal de gobierno, y se designó a la ciudad de México con tal naturaleza, aunque con carácter transitorio como lo indicaba la palabra "mientras". Parece que existió la idea de que los poderes federales se trasladaran a otro ciudad y el Distrito Federal se convirtiera en entidad federativa, situación que no aconteció".

"Cabe anotar también que en la última Constitución centralista - agrega Carpizo -, de México se hacía referencia al Distrito Federal hasta el 16 de febrero de 1854, fecha en que se le denominó distrito de México, comprendía "dentro de sus límites a San Cristóbal Ecatepec, Tlalnepantla, Los Remedios, San Bartolo, Santa Fe, Huixquilucan, Mixcoac, San Angel y Coyoacán, Tlalpan, Tepepa, Xochimilco e Ixtapalapa, el Peñón Viejo y la medianía de las aguas de Texcoco. El Plan de Ayutla, reformado en Acapulco, se refirió *al distrito de la capital*. (...) Durante la vigencia de la Constitución de 1857 se expidieron varias leyes respecto al Distrito Federal, pero no es hasta 1901 que se cambió en buena parte el original régimen de 1857. Se modificó la fracción VI del artículo 72 Constitucional, reduciéndola a la siguiente oración: El Congreso tiene facultad para legislar en todo lo concerniente al Distrito Federal y Territorios. Esa ley fue expedida el 26 de marzo de 1903 y entró en vigor hasta el 1º de julio de ese año estableciendo un sistema intermedio de gobierno político y administración municipal."

"Al reunirse el constituyente de Querétaro, el proyecto de don Venustiano Carranza "suprimía el sistema municipal del Distrito Federal, sustituyéndolo por un régimen de *comisionados*, los que serían nombrados y removidos por el ejecutivo federal. (...) El constituyente de 1916 - 1917 rechazó el proyecto de Carranza respecto al primer punto y no aceptó la supresión del municipio en la capital de la República."

"La reforma constitucional de 1928 suprimió el régimen municipal, tanto del Distrito Federal como de los territorios federales. Carpizo destaca: "A partir de 1928, los habitantes del Distrito Federal están privados de derechos políticos en cuanto a su régimen interior, aunque sí poseen la facultad de voto en la elección de Presidente de la República y de los diputados y senadores que los van a representar a nivel federal."³

Esta última afirmación en la actualidad ya no es aplicable, habida cuenta de las reformas constitucionales en la materia que mas adelante se referen. Ahora regresemos al régimen jurídico del Distrito Federal, que en la época de promulgación del Código Civil de 1870 estaba determinado por la Constitución de 1857, denominada correctamente "Constitución Política de la República Mexicana, sobre la indestructible base de su legítima independencia, proclamada el 16 de Septiembre de 1810, y consumada el 27 de Septiembre de 1821."⁴

En primer término el artículo 46 constitucional consideraba al Distrito Federal, sede de los poderes de la unión, como el Estado del Valle de México, integrante de la Federación: "Artículo 46. El Estado del Valle de México se formará del territorio que en la actualidad comprende el Distrito Federal; pero la erección solo tendrá efecto cuando los Supremos Poderes federales se trasladen a otro lugar."⁵

A su vez el artículo 72 de la Constitución de 1857, establecía la competencia del Congreso de la Unión para legislar en el Distrito Federal: "Artículo 72.- VI.- Para el arreglo interior del Distrito Federal y Territorios, teniendo por base el que los ciudadanos elijan popularmente las autoridades políticas, municipales y judiciales, designándoles rentas para cubrir sus atenciones locales."

Completaba la función legislativa por así decirlo, el Presidente de la República con la facultad concedida por el artículo 85 constitucional en su fracción I, que le imponía la obligación de promulgar y ejecutar las leyes que expidiera el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia.

La facultad para legislar lo concerniente al Distrito Federal evolucionó de manera que en la Constitución Política de 1917 se contempló en el Artículo 73, fracción VI, en los siguientes términos: "Artículo 73.- ... VI.- Para legislar todo lo relativo al Distrito Federal, sometiéndose a las bases siguientes:....."

Actualmente le fue retirada al Congreso de la Unión la facultad de legislar en el Distrito Federal, mediante la derogación de la fracción VI del artículo 73, entre otras modificaciones, de tal suerte que el régimen jurídico del Distrito Federal se asemeja a un Estado de la Federación, por lo que las facultades para otorgarse a si mismo su legislación, especialmente la de carácter civil, recae en la legislatura local, representada por la Asamblea del Distrito Federal; la estructura del Distrito Federal está ordenada por las siguientes disposiciones de nuestra carta magna:

En primer término el Artículo 43 constitucional incluye al Distrito Federal como integrante de la federación: "Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Coahuila, Colima, Chiapas, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán, Zacatecas y el Distrito Federal."

Por su parte el artículo 44 señala: "La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y capital de los Estados Unidos Mexicanos. Se compondrá del territorio que actualmente tiene y en el caso de que los Poderes Federales se trasladen a otro lugar, se erigirá en el Estado del Valle de México con los límites y extensión que le asigne el Congreso General."

Como señalamos anteriormente la fracción VI del Artículo 73 constitucional que otorgaba al Congreso de la Unión la facultad de legislar todo lo relativo al Distrito Federal fue derogada, asignando esta función a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal en el Artículo 122 constitucional, que integra el nuevo régimen del Distrito Federal, a continuación un extracto de las principales características que guarda esta entidad: "Artículo 122.- Definida por el artículo 44 de este ordenamiento la naturaleza jurídica del Distrito Federal, su gobierno está a cargo de los Poderes Federales y de los órganos ejecutivo, legislativo y judicial de carácter local, en los términos de este artículo. Son autoridades locales del Distrito Federal, la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia. La Asamblea Legislativa del Distrito Federal se integrará con el número de Diputados electos según los principios de mayoría relativa y de representación proporcional, mediante el sistema de listas votadas en una circunscripción plurinominal, en los términos que señalen esta constitución y el estatuto de gobierno. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal tendrá a su cargo el Ejecutivo y la administración pública en la Entidad y recaerá en una sola persona, elegida por votación universal, libre, directa y secreta. El Tribunal Superior de Justicia y el Consejo de la Judicatura con los demás órganos que establezca el estatuto de gobierno, ejercerán la función judicial del fuero común en el Distrito Federal. La distribución de competencias entre los poderes de la unión y las autoridades locales del Distrito Federal se sujetará a las siguientes disposiciones: A. Corresponde al Congreso de la Unión: I. Legislar en lo relativo al Distrito Federal, con excepción de las materias expresamente conferidas a la Asamblea Legislativa; (...) B. Corresponde al Presidente de los Estados Unidos Mexicanos: I. Iniciar leyes ante el Congreso de la Unión en lo relativo al Distrito Federal; (...) IV. Prover en la esfera administrativa a la exacta observancia de las leyes que expida el Congreso de la Unión respecto del Distrito Federal; (...) C. El estatuto de Gobierno del Distrito Federal se sujetará a las siguientes bases: Base Primera.- Respecto a la Asamblea Legislativa: I. (...); V. La Asamblea Legislativa, en los términos del estatuto de gobierno, tendrá las siguientes facultades: a) (...); h) Legislar en las materias civil y penal; (...) ñ) Presentar iniciativas de leyes o decretos en materias relativas al Distrito Federal, ante el Congreso de la Unión; (...) Base Segunda.- Respecto al Jefe de Gobierno del Distrito Federal: (...) II. El Jefe de Gobierno del Distrito Federal tendrá las facultades y obligaciones siguientes: a) cumplir y ejecutar las leyes relativas al Distrito Federal que expida el Congreso de la Unión, en la esfera de competencia del órgano ejecutivo a su cargo o de sus dependencias; b) Promulgar, publicar y ejecutar las leyes que expida la Asamblea Legislativa, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia, mediante la expedición de reglamentos, decretos y acuerdos. Asimismo, podrá hacer observaciones a las leyes que la asamblea legislativa le envíe para su promulgación, en un plazo no mayor de diez días hábiles. Si el proyecto observado fuese confirmado por mayoría calificada de dos tercios de los diputados presentes, deberá ser promulgado por el Jefe de Gobierno del

Distrito Federal; c) Presentar iniciativas de leyes o decretos ante la Asamblea Legislativa...”

En conclusión el órgano que en la actualidad es el encargado de legislar en materia civil en el Distrito Federal es la Asamblea Legislativa de dicha entidad.

2.2. EL PRIMER CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL (1870). La Constitución de Cádiz, en su artículo 259, había previsto la elaboración de un Código Civil, pero a pesar de esto y de la moda codificadora desencadenada por el ejemplo de Napoleón, México tardó mucho en sustituir al confuso derecho civil, heredado de la fase colonial, por un propio derecho, sistematizado concisamente en un código moderno.⁶

El Código Civil de 1970 fue claramente influenciado por el Código Civil Francés o Código Napoleón, especialmente en la materia de obligaciones.

“Bajo esta influencia se elaboró el Proyecto de Código Civil Español de 1851, que con sus concordancias, motivos y comentarios publicó don Florencio García Goyena en 1852. Este proyecto sirvió de base al que para México formó el doctor Justo Sierra por encargo del Presidente Juárez. El Proyecto del doctor Sierra fue revisado por una comisión que comenzó a funcionar en el año de 1961 y que estuvo integrada por los licenciados Jesús Terán, José María Lacunza, Pedro Escudero y Echánove, Fernando Ramírez y Luis Méndez. Esta comisión siguió trabajando durante el gobierno ilegítimo del Emperador Maximiliano, y de su trabajo se publicaron los libros I y II del Código, faltando de publicarse los libros III y IV. Los materiales de esta primera comisión fueron aprovechados en gran parte por una segunda, formada por los licenciados Mariano Yáñez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte, Rafael Dondé y Joaquín Eguía Lis, quienes formularon el Código Civil que fue expedido en el año de 1870. La exposición de motivos de este Código hace saber que el mismo se hizo teniendo en cuenta los principios del Derecho Romano, la antigua legislación española, los Códigos de Francia, de Cerdeña, de Austria, de Holanda, de Portugal y otros, y los proyectos de Código formados en México y en España.”⁷

Hecho este breve repaso, veamos ahora las disposiciones relativas a la venta judicial y la compraventa que contemplaba ya el Código Civil de 1870, bien literalmente o que en esencia su contenido era igual al que prevé el Código Civil vigente.

El Código Civil de 1870 no contemplaba la definición de convenio prevista en el artículo 1792 del Código vigente, no obstante en el artículo 1388 ya se incluía la definición específica de contrato: “Contrato es un convenio por el que dos o mas personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación.”⁸

Como se desprende de la definición anterior se conceptúa al contrato como una fuente de obligaciones si atendamos a la redacción del artículo, en su interpretación y dada la naturaleza del acto que define, se entiende que su celebración produce consecuencias jurídicas para las partes, en otras palabras es fuente de obligaciones.

A diferencia del Código actual, el de 1870 no preveía los elementos de existencia del contrato en la forma que hoy los estudiamos, sino que, en su artículo 1395 contenía las condiciones que debía reunir el contrato para ser válido, dentro de las cuales se relacionaban elementos de existencia y validez indistintamente en los términos siguientes: "Para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones:

1° Capacidad de los contrayentes:

2° Mutuo consentimiento:

3° Objeto lícito.

La capacidad de los contrayentes la entendemos actualmente como un elemento de validez, al igual que el objeto lícito, éste último constituye también un elemento de existencia pero considerado principalmente como bien, objeto o cosa materia de la compraventa. En cuanto al mutuo consentimiento, deviene interés especial, habida cuenta que precisamente este elemento es el ausente en la venta judicial y en la actualidad dicha redacción aclararía plenamente la afirmación de que la venta judicial no es un contrato.

Respecto a la capacidad de las partes el artículo 1398 del Código Civil de 1870 otorga la habilidad de contratar a todas las personas no exceptuadas por la ley, este precepto sigue intacto en nuestro Código pero en el artículo 1798.

El consentimiento, previsto en el artículo 1402 se limitaba a la indicación de que debía manifestarse claramente, no se hacía clasificación de las formas en que éste se presenta. Por lo que se refiere a los vicios que recaen sobre él, no existe en este ordenamiento disposición que constituya antecedente del actual artículo 1812 que indica los casos que invalidan el contrato.

Sin embargo en el artículo 1413 del Código de 1870 se refieren los casos en que el contrato es nulo por error: "1° Si el error es común a ambos contrayentes, sea cual fuere la causa de que proceda:

2° Si el error recae sobre el motivo u objeto del contrato, declarando el engañado, o probándose por las circunstancias de la misma obligación, igualmente conocidas de la otra parte, que en el falso supuesto que motivó el contrato, y no por otra causa, se celebró éste:

3° Si el error procede de dolo o mala fe, de uno de los contrayentes:

4° Si el error procede de dolo de un tercero, que puede tener interés en el contrato. En este caso los contrayentes tienen también acción contra el tercero." 9

No existe mayor puntualización sobre las diversas clases de error y en cuanto al dolo y mala fe la concepción es idéntica a la que manejamos actualmente pero en el artículo 1414.

La violencia se expresaba con el término "intimidación", así tenemos a los artículos 1415 y 1416, que tratan la intimidación física o moral, a saber: "Art.- 1415.- Es nulo el contrato celebrado por intimidación, ya provenga esta de alguno de los contrayentes, ya de un tercero."

"Art.- 1416.- Hay intimidación cuando se emplean fuerza física o amenazas que importan peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del que contrae, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes." 10

En cuanto al objeto materia del contrato el Código de 1870 define en sentido negativo las características del acto o cosa que puede ser materia de la obligación, al señalar aquellos que son imposibles en el artículo 1423, indicando además que es nulo todo contrato cuando el objeto sea física o legalmente imposible, artículo 1421, o ilícito cuando es contrario a la ley o las buenas costumbres, interpretando a contrario sensu el artículo 1396.

La forma, al igual que la disposición actual, solo es requerida cuando la ley lo dispone expresamente, en este sentido el artículo 1439 y en el caso de tratarse de un bien inmueble, artículo 3056. Evidentemente los montos para realizar el contrato en escritura pública o documento privado son los de aquella época y por tanto difieren en este punto con los actuales.

Por lo que se refiere a la definición de contrato de compraventa existe una diferencia fundamental con el actual concepto ya que establece la entrega de la cosa como uno de los supuestos para que se verifique una compraventa, a saber: "Art. 2939.- La compra-venta es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho ó a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero." ¹¹

No obstante esta diferencia en la definición, el artículo 2946 aclara el momento en que la compraventa es perfecta y cuyo principio sigue prevaleciendo en el Código actual: "La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho."

Siguiendo este principio la cosa pertenece al comprador desde que la compraventa es perfecta, es decir, desde el momento en que existe el convenio entre cosa y precio, artículo 2950.

Las reglas que se refieren al precio, son las mismas que rigen actualmente, solo que contenidas en los artículos 2941 2945, 3025 y 3026 respectivamente.

Las obligaciones que nacen de la compraventa para el vendedor previstas en el artículo 2981, son transcripción literal de las que actualmente contiene el artículo 2283 y que estudiaremos mas adelante, sin embargo este ordenamiento no contemplaba aún los tipos de entrega, entendiéndose real, virtual o jurídica.

Igual orientación siguen las obligaciones del comprador previstas en el artículo 3025 y siguientes que son idénticos a las disposiciones actuales y que nos permiten concluir que la mayoría de las normas vigentes respecto a la compraventa ya se consideraban en el Código Civil de 1870, situación que no ocurre con la Venta Judicial ya que esta figura no se contemplaba en dicho ordenamiento, no existía por virtud de un procedimiento civil, la figura que permitiera, en el caso de insolvencia del deudor, enajenar sus bienes para con el producto de la venta realizar el pago de sus deudas; la formula empleada en ese entonces por el derecho, consistía en la adjudicación directa al acreedor para satisfacer la deuda.

Es hasta 1884 con el nuevo Código Civil cuando se incluye la venta judicial como modalidad de la compraventa, figura que prevalece prácticamente sin cambios en la legislación vigente; a continuación un breve repaso de dicho ordenamiento.

2.3. CODIGO CIVIL DE 1884. El Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California es, en palabras del maestro Borja Soriano "...casi una reproducción del de 1870, con ciertas reformas introducidas por una comisión, de la que fue secretario el licenciado Miguel S. Macedo, quien publicó el libro "Datos para el Estudio del Nuevo Código Civil del Distrito Federal", en donde se encuentran las razones que motivaron las reformas introducidas al Código anterior." ¹²

En igual sentido se pronuncia Rodolfo Batiza en su libro "Las Fuentes del Código Civil de 1928" al señalar que: " Como se sabe, salvo algunas modificaciones (principalmente la libertad de testar), el Código de 1884 es una reproducción casi literal del Código de 1870. Siendo esto así, las disposiciones del Código de 84 citadas como antecedente de las del Código en vigor, identifican la fuente directa o inmediata, pero no revelan la fuente auténtica, la fuente original. En otros términos, la mayor parte de los artículos del Código de 28 deriva del de 70, recibidos a través del de 84..." ¹³

A lo anterior agregaríamos por lo que a nuestro tema compete, que el Código Civil de 1884, introduce la figura que estudiaremos en este trabajo y que el Código de 1970 no contemplaba, es decir, la venta judicial.

Tal como en el caso del Código de 1870, repasaremos los conceptos que constituyen el antecedente de nuestro actual Código y que atendiendo a las manifestaciones anteriores, serán prácticamente los mismos, con las diferencias en cuanto al número de artículo que el ordenamiento vigente contempla.

Al igual que el Código Civil de 1870, el de 1884 no contemplaba la definición de convenio prevista en el artículo 1792 del Código vigente, sino que se refería concretamente a la definición de contrato, contenida en el artículo 1272: "Contrato es un convenio por el que dos o mas personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación."¹⁴

El comentario vertido en cuanto al contrato como fuente de obligaciones referido en el artículo relativo del Código de 1870, es igualmente aplicable a este precepto cuya redacción es una transcripción literal de aquel.

En lo que se refiere a los elementos de existencia del contrato, este ordenamiento incorpora un elemento mas a los que originalmente contemplaba el Código de 1870, sin embargo sigue mezclando elementos de existencia y validez al agregar el elemento "forma", es importante aclarar que en ese momento el Código los maneja como elementos de validez del contrato y no como elementos de existencia, veamos: "Art. 1279.- Para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones:

I. Capacidad de los contrayentes:

II. Mutuo consentimiento:

III. Que el objeto materia del contrato sea lícito:

IV. Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley."

Como indicamos al hablar del Código de 1870, la capacidad es uno de los elementos de validez de un contrato al igual que el objeto lícito. El mutuo consentimiento en este Código, que incluye la figura de la venta judicial, la descarta precisamente como un contrato de compraventa.

Confirmando la afirmación inicial respecto a que el Código de 1884, transcribe en su mayoría los conceptos contenidos en el de 1870 que incluso perduran en el ordenamiento vigente, tenemos lo relativo a la capacidad de las partes en un contrato: en 1870 el artículo 1398, el artículo 1282 del Código de 1884 y actualmente el artículo 1798 del Código Civil, la redacción es la misma: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley."

Respecto al consentimiento, el Código de 1884, reproduce literalmente las disposiciones contenidas en el Código de 1870, así en su artículo 1286 señala: "El consentimiento de los que contratan debe manifestarse claramente."¹⁵ Enseguida el artículo 1287 indica que solo el que tenga imposibilidad física para hablar o escribir podrá expresar su consentimiento por otros signos indubitables y al igual que el Código de 1870 no contempla la clasificación de las formas en que éste se presenta ni aquellos casos en los que no es válido por defectos en su manifestación, tal como el actual artículo 1812.

Por lo que hace al error como vicio del consentimiento, aun cuando no hay disposición expresa en el Código de 1884, el artículo 1296 se refiere al error que invalida el contrato en cuatro fracciones, las cuales son casi idénticas a las contenidas en el artículo 1413 del Código de 1870 y que condensadas podemos ubicarlas en el artículo 1813 del ordenamiento vigente: "Art. 1296.- El error de derecho no anula el contrato. El error material de aritmética solo da lugar a su reparación. El error de hecho anula el contrato:

I. Si es común a ambos contrayentes, sea cual fuere la causa de que preceda:

II. Si recae sobre el motivo u objeto del contrato, declarándose en acto de la celebración o probándose por las circunstancias de la misma obligación, que en el falso supuesto que motivó el contrato, y no por otra causa, se celebró éste:

III. Si procede de dolo o mala fe, de uno de los contrayentes:

IV. Si procede de dolo de un tercero, que puede tener interés en el contrato. En este caso los contrayentes tienen también acción contra el tercero."¹⁶

A diferencia del Código de 1870, este ordenamiento si contempla el error de cálculo pero lo llama error material de aritmética y que solo dará origen a su reparación, artículo 1296.

La concepción del dolo se transcribe de manera literal, heredada del Código de 1870 pero en el artículo 1297 y ambos constituyen la fuente del precepto que hoy manejamos con la misma redacción.

Situación similar ocurre respecto a la mala fe que a diferencia del Código actual se desglosa en dos fracciones en el artículo 1296 que ordena la nulidad del contrato por mala fe de alguno de los contratantes o de un tercero.

Sobre la violencia nuevamente se repite la concepción de 1870, es decir, entendida como "intimidación", en los artículos 1298: "Es nulo el contrato celebrado por intimidación, ya provenga esta de alguno de los contrayentes, ya de un tercero." Y el artículo 1299: "Hay intimidación cuando se emplean fuerza física o amenazas que importan peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del que contrae, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes."¹⁷

El Código de 1884 no indica expresamente el objeto que puede ser materia del contrato, por lo menos no en el doble sentido que lo entendemos actualmente, es decir como objeto-cosa que el obligado debe dar u objeto-hecho que el obligado debe hacer o no hacer. En el primer sentido, como objeto-cosa materia del contrato se define a aquellas cosas que son imposibles en el artículo 1306, éste interpretado a contrario sensu nos permite conocer los objetos que pueden ser materia del contrato, cabe señalar que esta posición es la misma manejada en el Código de 1870. En cuanto al segundo sentido, objeto-hecho en la fracción IV del artículo 1306 se dispone lo referente a los actos que son legalmente imposibles y por tanto que no pueden ser materia del contrato, es decir, los actos ilícitos. Evidentemente los actos lícitos son aquellos que no son contrarios a la ley o a las buenas costumbres según el artículo 1280 del Código de 1884 y pueden ser materia del contrato. Los contratos celebrados en contravención a lo anterior se consideraron como nulos de acuerdo al artículo 1304 del citado ordenamiento.

Con relación a la forma se siguen las reglas comprendidas en 1870, dicho elemento tiene especial importancia cuando se trata de un bien raíz, en cuyo caso la venta dependiendo del valor del inmueble se debe realizar mediante contrato privado o Escritura Pública de conformidad con los artículos 2990 al 2925 del Código de 1884 que prácticamente son los mismos que manejamos actualmente, hecha la diferencia de las cantidades que se manejaban en ese momento con las vigentes.

La definición de compraventa se transcribe íntegra del Código de 1870, pero en el artículo 2811 "La compra-venta es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho ó a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero."¹⁸ En principio parece ser que el concepto supone la hipótesis de que la definición de compraventa es diferente a la actual y que para su perfeccionamiento requiere la entrega de la cosa, en cuyo caso la venta judicial claramente no podría considerarse una compraventa pues en la mayoría de los casos el inmueble no se entrega, sino que se utiliza la vía de apremio para obtener la posesión; no obstante en el artículo 2818 se aclara el momento en que la venta es perfecta, cuyo principio prevalece hasta el momento. " Art. 2818. La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho."¹⁹

El precio sigue las reglas actuales que entonces se encontraban contenidas en los artículos 2812, 2813, 2814 y 2815 entre otros.

Respecto a las obligaciones a cargo del vendedor el artículo 2850 constituye la fuente del actual artículo 2283, las obligaciones siguen siendo las mismas: entregar la cosa, garantizar las calidades de la cosa y prestar la evicción.

Sobre la primera obligación al igual que el de 1870, este ordenamiento no clasifica los tipos de entrega que hoy maneja nuestro Código Civil: real, material y jurídica; se limita a indicar las formas en que se tiene por hecha la entrega de los bienes, ya sea muebles o inmuebles, en tal sentido se pronuncian los artículos 1522, 2851, 2852, 2853, y 2854:

"Art. 1522.- La entrega de los inmuebles se entiende hecha por la entrega del título traslativo correspondiente."

"Art. 2851.- Si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando materialmente se pone en poder del comprador, o cuando se entregan a éste las llaves del lugar en que está guardada."

"Art. 2852.- Si la cosa vendida es raíz, se dice entregada luego que está otorgada la escritura pública, o si no hay escritura, luego que están entregados los títulos de la finca."

"Art. 2853.- Lo dispuesto en el artículo anterior se observará también en la traslación de los derechos."

"Art. 2854.- En cualquier caso se considera hecha la entrega, si el comprador da por recibida la cosa."²⁰

Las obligaciones del comprador se transcriben literalmente del Código de 1870 en los artículos 2892, 2893, 2894 y siguientes, a su vez pasaron íntegras al ordenamiento vigente y son las que rigen en esta materia y en el capítulo correspondiente se tratarán a detalle, solo cabe destacar la conveniencia que el legislador ha otorgado a estas disposiciones que ha mantenido sin modificación en tres ordenamientos diferentes.

Ahora bien, para nuestro tema es fundamental el Código Civil de 1884, pues introduce la venta judicial como modalidad de la compraventa que nuestro Código vigente reproduce con leves modificaciones y que permite se ordene la venta de bienes aun contra la voluntad del propietario mediante almoneda, subasta o remate públicos para con el producto de la venta cubrir sus adeudos dentro de la norma jurídica, sin transgredir los derechos del ejecutado y previo el desahogo del procedimiento marcado por la propia ley.

Naturalmente los artículos en el Código de 1884 difieren de los actuales pero el texto es prácticamente el mismo, por ejemplo el artículo 2926 que indica el régimen aplicable a la venta judicial, hoy contenido en el artículo 2323: "Art. 2926.- Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se regirán por las disposiciones de este título en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que contienen los artículos siguientes. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos."

Solo tiene dos modificaciones en la redacción, la primera se refiere a que la venta se regirá por "las modificaciones que contienen los artículos siguientes", que en el Código vigente aparece así "las modificaciones que se expresan en este Capítulo". El fondo es el

mismo en ambos preceptos, no hay alteración del sentido de la disposición, la venta judicial en ambos casos se ajustará a lo que disponga el propio código.

La segunda modificación completa la frase final del artículo, especificando el tipo de código a que se sujeta la venta judicial: "Código de Procedimientos Civiles", es útil el complemento, aun cuando lógicamente en el Código de 1884 puede entenderse que se trata de la materia civil, no está de mas precisarlo expresamente.

El artículo 2927 que constituye la fuente del actual 2324, se expresa en los siguientes términos: "Art. 2927.- No pueden rematar por sí ni por interpósita persona el juez, el secretario y demás empleados del Juzgado, el ejecutado, los procuradores, albaceas, administradores, tutores, curadores, fiadores y abogados del ejecutado, ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate."

Aquí la modificación que introduce el actual Código tiene mayor relevancia habida cuenta de la precisión respecto a las personas que están impedidas para participar en el remate; el artículo citado prohíbe al ejecutado participar en el remate, así como a los procuradores, albaceas, administradores, etc., nombrados en general, de manera que aquellas personas con tal calidad se encontraban imposibilitados para rematar, situación que a todas luces es incorrecta habida cuenta que por ejemplo un administrador puede legalmente comparecer a un remate sin que incurra en violaciones jurídicas, esto considerando el espíritu lógico que anima a toda norma jurídica. La redacción de este precepto acusa a nuestro entender falta de técnica jurídica del legislador que atinadamente se subsana en el Código Civil de 1928 precisando en el Artículo 2324, que no podrán rematar el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; como se puede observar, se liga al procurador, abogado y fiador con el ejecutado, no es la calidad por si sola de la persona la que determina su imposibilidad, sino la relación que guardan con el ejecutado. De manera similar los albaceas y tutores no pueden rematar los bienes que pertenezcan a la sucesión de los incapacitados que representen, no cualquier clase de bien.

En cuanto al artículo 2928 del Código de 1884, el texto es el mismo que actualmente maneja el Código vigente en el artículo 2325, al que solo se agregó la palabra "Civiles" para especificar la materia del código al que se sujeta la venta: "Art. 2928.- Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas en los términos que disponga el Código de Procedimientos."²¹

Por último el artículo 2929 que finaliza el capítulo dedicado a las ventas judiciales, fuente del actual artículo 2326, que plantea el caso de las ventas judiciales que deban verificarse para dividir la cosa común, también sufrió un complemento atinado en tanto que el texto original sujetaba este tipo de ventas al artículo 2316 de dicho ordenamiento y a las disposiciones para partición de bienes contenidas en el Código de Procedimientos Civiles; el precepto actual, con un concepto mas amplio y general, ordena se realicen conforme a las disposiciones aplicables para la partición de bienes hereditarios sin sujetarse a un solo ordenamiento. A

continuación el artículo original: "Art. 2929.- En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común, se observará lo dispuesto en el artículo 2316 de este Código y las prevenciones del Código de Procedimientos Civiles respecto a partición de bienes hereditarios." ²²

2.4. CODIGO CIVIL DE 1928. Respecto a nuestro ordenamiento vigente que data de 1928, a continuación el antecedente histórico de su formación, en este caso, a diferencia de los ordenamientos anteriores no referimos los preceptos que constituyen el fundamento de nuestro tema, ello en virtud de que en su mayoría han sido citados al detallar el artículo correlativo en los Códigos de 1870 y 1884 respectivamente y serán tratados a detalle en los capítulos subsiguientes.

"La Secretaría de Gobernación designó a los señores licenciados Francisco H. Ruiz, Ignacio García Tellez, Angel García Peña y Fernando Moreno, para que hicieran un Proyecto de Nuevo Código Civil. Esta comisión formuló el proyecto que, en forma de Código, se publicó llevando la fecha de 25 de abril de 1928. Ese proyecto, reformado por sus autores, después de tener en cuenta las observaciones que se le hicieron, se convirtió en el nuevo "Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia Federal", expedido por el Presidente de la República, en uso de la facultad que le confirió el Congreso de la Unión. Se publicó en el Diario Oficial correspondiente a los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 de agosto y 31 de agosto de 1928, lleva al final la fecha de 30 de agosto de ese año. Posteriormente, la Secretaría de Gobernación ha publicado una edición oficial del mismo Código. Este entró en vigor el día 1º de octubre de 1932, fecha que fijó el Ejecutivo, en decreto de 29 de agosto del mismo año, publicado en el Diario oficial del 1º de septiembre anterior."

"El nuevo Código reproduce en gran parte el de 1884. Las innovaciones que introduce en materia de obligaciones y contratos, están principalmente inspiradas en los Códigos Civiles francés, español, italiano, argentino, chileno, brasileño, alemán y suizo de las obligaciones y en ciertas teorías de autores, como puede verse en el libro del licenciado García Tellez, que tiene por título "Motivos, colaboración y concordancias del nuevo Código Civil Mexicano", 1932."

"Resulta, pues, que tratándose de artículos del nuevo Código que proceden del anterior o del español, italiano, argentino, chileno y brasileño, encontramos, con frecuencia, como fuente mediata el Código Civil Francés, el cual ha ejercido una influencia preponderante en la elaboración de nuestros Códigos Civiles." ²³

Aun cuando la fuente inmediata de nuestro Código Civil es el Código de 1884, en realidad la fuente que podemos llamar "original" es el Código de 1870, de hecho un gran número de artículos de éste último están incorporados en el vigente, mas de la mitad de artículos, 2578 de los 4126 que lo integran; "están reproducidos en forma literal o casi literal, en la mayoría de los casos, en unos 2300 del Código de 1928, 2297 para ser exactos; esto es, poco mas de sus tres cuartas partes." ²⁴

El valor de las disposiciones de 1870 que perduran en nuestro Código es de alta significación histórica-jurídica, habida cuenta que estas disposiciones mantienen la continuidad entre el presente y la tradición jurídica mexicana del pasado en sus manifestaciones legislativas y doctrinarias: se conservan así, por lo menos en parte, las Leyes de Reforma y algunas de las dictadas poco después de la independencia de México; la doctrina nacional de la primera mitad del siglo XIX; se reconoce la herencia del antiguo derecho español y se confirma la influencia del derecho romano al que la disciplina jurídica debe originalmente su categoría como conocimiento metódico sistematizado y su rango de ciencia social.

NOTAS AL PIE

- ¹ Ver Artículo 73 fracción VI, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1957.
- ² CALZADA PADRON, Feliciano. *Derecho Constitucional*, 1992, pag. 309, México.
- ³ Op. Cit., pag. 310 y 311.
- ⁴ Op. Cit., pag. 527 y sig.
- ⁵ Op. Cit., pag. 533.
- ⁶ FLORIS MARGADANT, Guillermo. *Introducción a la Historia del Derecho Mexicano*, 1990, pag. 179, México.
- ⁷ BORJA SORIANO, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*, 1991, pag. 17, México.
- ⁸ BATIZA, Rodolfo. *Las fuentes del Código Civil de 1928*, 1979, pag. 846, México.
- ⁹ Op. Cit., pag. 852.
- ¹⁰ Op. Cit., pag. 854.
- ¹¹ Op. Cit., pag. 972.
- ¹² BORJA SORIANO, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*, 1991, pag. 17, México.
- ¹³ BATIZA, Rodolfo. *Las Fuentes del Código Civil de 1928*, 1979, pag. 13, México.
- ¹⁴ Op. Cit., pag. 846.
- ¹⁵ Op. Cit., pag. 850.
- ¹⁶ Op. Cit., pag. 854.
- ¹⁷ Ibidem.
- ¹⁸ Op. Cit., pag. 972.
- ¹⁹ Ibidem.
- ²⁰ Op. Cit., pag. 984.
- ²¹ Op. Cit., pag. 993.

²² Op. Cit., pag. 994.

²³ BORJA SORIANO, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*, 1991, pag. 17 y 18, México.

²⁴ BATIZA, Rodolfo. *Las Fuentes del Código Civil de 1928*, 1979, pag. 28, México.

CAPITULO III LA COMPRAVENTA

Nuestro Código Civil dedica a la compraventa, el Título Segundo de la Segunda Parte del Libro Cuarto, el cual comprende nueve capítulos que contemplan desde la definición de compraventa, pasando por los elementos de existencia y validez que la identifican, hasta las principales obligaciones que conlleva el contrato, en este capítulo se expondrán dichos elementos con la base estrictamente legal que nos proporciona el Código y que nos permiten conocer la interpretación legal que nuestro derecho hace del contrato de compraventa y que se expone a continuación.

3.1. CONCEPTO (Art. 2248, Código Civil para el D.F.).- “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.”

De esta manera define nuestro código al contrato de compraventa, del cual se desprenden tres elementos que constituyen aciertos por lo que hace a la naturaleza del contrato y que son: a) comprende la venta de cosas y derechos; b) menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca pueden faltar en la compraventa: la de transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y la de pagar el precio cierto en dinero; c) no se mencionan aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente dimanar de la compraventa, pueden faltar en ella, tal como la obligación de entregar y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derechos, así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario.¹

En este mismo sentido conviene citar lo señalado por el artículo 2249 del Código Civil que señala una de las características de la compraventa en el Derecho Mexicano que la distingue de otros ordenamientos y que a la letra dice: “Art. 2249.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”

Al respecto también encontramos lo dispuesto por el artículo 2014 de dicho ordenamiento, en referencia genérica a los contratos como fuente de obligaciones y que señala: “Art. 2014.- En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público.”

Ambos preceptos indican que en nuestro Derecho Civil, la compraventa es perfecta cuando las partes han consentido en objeto y precio, aun cuando ésta no se haya entregado ni aquel satisfecho. Existe en la compraventa, a cargo del vendedor, la obligación de entregar la cosa, pero sin que la entrega sea necesaria para transmitir la propiedad, por ello, el riesgo o

el peligro de la cosa lo corre el comprador desde que se perfecciona el contrato porque a partir de entonces generalmente se transmite la propiedad.

3.2. ELEMENTOS DE EXISTENCIA. Los elementos esenciales en todo contrato son el consentimiento y el objeto, estos son los elementos que conjuntamente debe tener un acto jurídico para ser contrato, de manera que la ausencia de cualquiera de ellos impide que se verifique ese acto jurídico. Específicamente en la compraventa es necesario distinguir los elementos de existencia de los de validez, ya que de ellos se desprenden múltiples consecuencias de tipo jurídico.

En la Legislación Mexicana, existen dos razones para separar dichos elementos y que son:

- 1.- Desde el punto de vista de la técnica jurídica, precisar la importancia distinta de los diversos requisitos en cuanto a la existencia o la validez del contrato.
- 2.- Considerando que el Código Civil distingue claramente los elementos de existencia y validez en los contratos.

Como mencionamos, en la compraventa los elementos de existencia son:

- 1.- Consentimiento; 2.- Objeto y; 3.- Precio, aún cuando algunos autores señalen que este último constituye el "objeto indirecto" de la compraventa."²

Por lo que hace a la forma esta no se considera un requisito de existencia, tomando en cuenta que ningún contrato de contenido patrimonial es solemne. Los anteriores elementos de desprenden de la definición misma del contrato de compraventa y que a continuación se exponen.

3.2.1. Consentimiento.- El artículo 1803 del Código Civil indica la manera en que ha de expresarse el consentimiento en los contratos, aplicable también a la compraventa, a efecto de que puedan existir legalmente en los siguientes términos: "Art. 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 que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."

Ahora bien, en el contrato de compraventa debemos entenderlo como la unión o conjunción acorde de voluntades de las partes contratantes en los términos del supuesto jurídico, para entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho del vendedor al comprador y para pagar como contraprestación del comprador al vendedor, un precio cierto y en dinero y producir el efecto traslativo de propiedad.³

Como podemos observar el elemento consentimiento se desprende claramente de la definición de compraventa que señala el Artículo 2248 del Código Civil; este consentimiento como manifestación de voluntad debe revestir cierta característica definitoria, no basta el simple acuerdo de voluntades sobre precio y cosa para que exista la compraventa, sino que el contenido de la voluntad ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero, tal

como lo previene el supuesto jurídico contenido en el citado artículo 2248, sin este contenido de voluntad, no hay compraventa.

3.2.1. Objeto.- A primera vista supondríamos que al referirnos al objeto debemos entender indubitadamente que tenemos que analizar las cosas, ya sea bienes muebles o inmuebles que pueden ser materia de la compraventa: una casa, un coche, etc.. Sin embargo, este segundo elemento de existencia en la compraventa, presenta un especial interés que va más allá de las características legales de un objeto material, pues supone una doble consideración del llamado **Objeto** que algunos autores califican, en primer término, como **Objeto Directo**, consistente en la transmisión de propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero y, por otro lado, como **Objeto Indirecto**, conformado por el precio y la cosa materialmente determinada, que nacen de las obligaciones del propio contrato.

Para ejemplificar esta tesis podemos señalar que en el primer caso la inexistencia de la compraventa se presentaría cuando:

- 1.- Existiera la cosa material y objetiva, pero no la intención de transmitir el dominio.
- 2.- Cuando no exista la intención de pagar un precio cierto y en dinero a cambio de ella.

En el caso de el objeto indirecto, la inexistencia de la compraventa se presentaría cuando:

- 1.- No exista la cosa, aun cuando se tenga la intención de transmitir el dominio.
- 2.- No haya precio.

Estas dos vertientes en cuanto al objeto son señaladas por el Código Civil, en primer término en el artículo 1824 que establece: "Son objeto de los contratos:

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

El objeto directo en la compraventa lo constituye la conducta de los contratantes, manifestada como una prestación de hacer, consistente en entregar el bien o documentar la titularidad de un derecho (fracción II), y en pagar un precio cierto y en dinero (fracción I).

Reiterando, el objeto de la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. Considerando que el objeto de todo deber jurídico y de cualquier derecho subjetivo tiene que ser la conducta humana, debemos entender que en las obligaciones de dar, como es el caso, la conducta consiste en transmitir o en pagar.

Ahora bien, el Objeto Indirecto de la compraventa entendido como la cosa física y material que puede ser materia del contrato de acuerdo al artículo 1825 del Código Civil debe tener las siguientes características: "Artículo 1825. La cosa objeto del contrato debe: 1º. Existir en la naturaleza. 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º Estar en el comercio."

En cuanto al primer punto la cosa debe ser posible físicamente, es decir, existir en la naturaleza o ser susceptible de existir cuando se trate de cosas futuras, pueden ser materia

de la compraventa cosas muebles o inmuebles, conjuntos de cosas, todo un patrimonio, una herencia, un establecimiento mercantil, etc..⁴

Por lo que hace a la característica de determinación, podemos señalar tres formas:

- 1.- Determinación individual que es la perfecta, identificando a la cosa por si misma.
- 2.- Determinación en especie, atendiendo a lo siguiente: género, cantidad, calidad, peso o medida.
- 3.- Determinación por género, aun cuando este tipo de determinación no es útil para los contratos pues supone la indeterminación máxima, habida cuenta que pueden existir en esta clasificación, cosas con valores mínimos y máximos de la especie de que se trate.

Por último el objeto que puede ser materia de la compraventa debe estar en el comercio y en este sentido nuestra legislación define en sentido negativo las cosas que están dentro del comercio, diciéndonos cuales son las que no están en él. Las cosas están fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser apropiadas individualmente, o bien por disposición de la ley, cuando ésta las declara irreductibles a propiedad particular, de manera que tenemos dos formas de exclusión de las cosas del comercio jurídico: en atención a la naturaleza jurídica de las mismas y a un dato legal que las declara irreductibles a propiedad particular.⁵

3.2.2. Precio.- También considerado como objeto indirecto de la compraventa⁶, debe ser cierto y en dinero, de acuerdo a la propia definición de compraventa contenida en el artículo 2248 del Código Civil; ahora bien, el artículo 2251 del mismo ordenamiento señala que: " Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero."

El precio ha de ser cierto, sea que su monto lo fijen las partes, o un tercero designado por ellas, o que lo refieran a otra cosa cierta (el precio corriente en determinada fecha, o bien el precio en el que se vendió por otra persona).

Por precio debe entenderse el que está precisado matemáticamente, es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite mas que una forma de determinación y ésta debe ser precisa y exacta.

Al respecto mencionamos que debe ser en dinero, no obstante el artículo 2250 del Código Civil considera la posibilidad del pago del precio con el valor de otra cosa, siempre y cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otro bien, ya que si la parte en numerario fuera inferior, el contrato será de permuta y no de compraventa.

El precio debe ser en dinero, pero puede ser en moneda nacional o en moneda extranjera (tesis 224, pág. 715, jurisprudencia de 3ª. Sala, Apéndice de 1975 del S.J. de la F.)

Otro aspecto que se refiere al precio es que debe ser justo, pero es de advertirse que solo en casos excepcionales puede configurarse la lesión en perjuicio del vendedor, esto es, cuando

el comprador paga un precio evidentemente desproporcionado al valor de la cosa aprovechándose de la suma ignorancia o inexperiencia del vendedor.

Por otra parte se menciona también que el precio debe ser real, serio, sincero y verdadero. Es verdadero cuando se conviene con la intención de que el vendedor podrá exigirlo. Hay un precio irrisorio si no existe una proporción real entre él y el valor de la cosa vendida.

El precio ha de ser serio, y no lo es cuando es simulado o ficticio o cuando es irrisorio; pero tal requisito no coincide con la exigencia de que el precio no sea vil o no sea injusto.

3.3. REQUISITOS DE VALIDEZ. Sobre los requisitos de validez en el contrato de compraventa es necesario mencionar especialmente la capacidad y la forma, en cuanto a la ausencia de vicios del consentimiento y a la licitud en el objeto, motivo o fin en el contrato se observan las reglas generales de los contratos.

Son cuatro elementos que conjuntamente debe tener el contrato ya existente para no estar afectado de nulidad, de manera que la falta de uno de los cuatro hace que el contrato resulte privado de efectos jurídicos.

La presencia de los cuatro elementos de validez en un contrato impide que se produzca la nulidad del mismo produciendo sus efectos jurídicos.

3.3.1. Capacidad.- En materia de contratos la capacidad jurídica es la aptitud que la ley reconoce a la persona para adquirir y tener derechos, que es la capacidad de goce, o para usar o poner en práctica esos derechos, que es la capacidad de ejercicio. Esta capacidad, de acuerdo al artículo 22 del Código Civil, se adquiere por el nacimiento y se pierde con la muerte.

Ahora bien, por lo que hace al contrato de compraventa rige la regla general del derecho de las obligaciones, según el cual cualquier persona puede contratar si no está declarada incapaz por la ley, así tenemos al artículo 1798 del Código Civil que a la letra dice: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley."

Estas incapacidades pueden derivarse de causas generales y se encuentran contempladas en el artículo 1106 del Código Civil, o de causas especiales, esto es, de preceptos especiales de la ley, que prohíben a ciertas personas, celebrar determinados contratos.

En el contrato de compraventa, la capacidad del vendedor es diferente a la capacidad del comprador. El vendedor requiere una capacidad especial de tipo personal relacionada con el bien o cosa objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien, ya que si no es propietario no se podría transmitir el dominio que es una de las características de este contrato.

El comprador por el contrario solo requiere de una capacidad general por ser él al que se le transmitirá la propiedad de la cosa.

Así pues, en la compraventa el estudio de la capacidad tiene su base en la condición de las personas que intervienen en el contrato y es ahí donde podemos distinguir dos problemas especiales:

- 1.- Los requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones, y;
- 2.- Prohibiciones para vender o comprar.

En cuanto al primer punto tenemos el caso de la Adquisición de Inmuebles por extranjeros a que se refiere el artículo 2274 del Código Civil, que a la letra dice: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias."

En dicho artículo se dispone lo siguiente: "Solo los mexicanos por nacimiento o naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus Gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas."

Es claro pues lo señalado en ambos preceptos al indicar los requisitos que deberán observar los extranjeros para poder ser sujetos de una compraventa en su carácter de comprador, la ley exige requisitos especiales para que los extranjeros tengan la capacidad de adquirir bienes en el territorio mexicano.

Otro caso en donde se requiere una capacidad especial para contratar es en la enajenación de una parte alícuota en la copropiedad, ya que de acuerdo al artículo 973 del Código Civil, los propietarios de cosa indivisa (copropietarios), no pueden enajenar su parte alícuota respectiva a extraños si el copropietario quiere hacer uso del derecho del tanto, adquiriendo dicha parte la fracción en venta.

La compraventa entre consortes refiere también la necesidad de una capacidad especial para llevar a cabo el contrato, tal como lo señala el artículo 176 del Código Civil, que dispone que: "El contrato de compraventa solo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio esté sujeto al régimen de separación de bienes."

Así también la compraventa entre padre e hijo de acuerdo con el artículo 2278 en relación con el 428 del ordenamiento citado prohíbe la compraventa de los bienes que adquiera el hijo por cualquier título distinto de su trabajo.

Por lo que hace a las prohibiciones para vender y comprar, como casos importantes podemos citar las disposiciones relativas a bienes inalienables, las referentes al patrimonio familiar, a los ejidos en materia agraria y las relativas a ciertos productos que se obtengan por la tala de los montes, la caza y la pesca.

En resumen, las siguientes son las prohibiciones para comprar consignadas en los artículos 2274 al 2282 del Código Civil:

- a) El artículo 2274 incapacita a los extranjeros y a las personas morales para comprar bienes raíces fuera de los casos permitidos por el artículo 27 constitucional y sus leyes reglamentarias.
- b) El artículo 2276 dispone que: "Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes".
- c) El artículo 2278 previene la prohibición respecto a los hijos sujetos a la patria potestad, quienes no pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera parte del artículo 428 del Código Civil, es decir, aquellos que hubieren adquirido por un título distinto de su trabajo.
- d) La prohibición contenida en el artículo 2280, conforme al cual: "No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados: I Los tutores y curadores; II Los mandatarios; III Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado; IV Los interventores nombrados por el testador o por los herederos; V Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia; VI Los empleados públicos. Por razones de interés público se justifican las anteriores prohibiciones, ya que es evidente que tanto en los casos de representación legal o voluntaria, como en los que sin tener representación, puede existir una situación privilegiada, habrá el peligro de que se sacrifique el interés del representado o dueño de la cosa, en aras del representante o persona que por su cargo pudiere obtener un precio inferior al justo.
- e) El artículo 2281 del Código Civil que a la letra dice: "Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido." Al igual que en el caso anterior, la prohibición tiene su fundamento en la protección del titular de la cosa, que por la intervención de los peritos y corredores en la propia venta pudiera obtener un precio injusto.

La contravención a cualquiera de las prohibiciones anteriores, será en principio de carácter absoluto, bien se hayan hecho directamente o por interpósita persona, no obstante este criterio puede sufrir modificación cuando el posible afectado ratifique la venta porque efectivamente convenga a sus intereses en cuya caso la confirmación subsanará todo vicio que hubiese afectado la operación.

3.3.2. Ausencia de Vicios del Consentimiento.- En la compraventa los vicios del consentimiento siguen la regla general de los contratos de manera que no implican una aplicación especial, de tal suerte su estudio será precisamente el que establece la ley en forma genérica para los contratos.

“Aunque exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia (error o dolo) o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia) o por un vicio que afecte a una y a otra facultad (la lesión).”⁷

1.- El error, preceptuado en el artículo 1812 del Código Civil, se entiende como la opinión subjetiva contraria a la realidad o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada.

Existen cuatro clases de errores posibles de cometer en un contrato: a) error obstáculo que recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de la cosa, que hace inexistente el consentimiento y, por tanto, el contrato.

b) El error de hecho o de derecho, previsto por el artículo 1813 del Código Civil y que es aquel que recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los contratantes; en otras palabras, este error consiste en la creencia inexacta, respecto de algún dato que se valora como motivo principal del negocio, conforme a la conducta negocial de las partes, en las concretas circunstancias del negocio.⁸

c) Error indiferente, que no afecta la validez del contrato y se reduce a contratar en condiciones más onerosas y desfavorables de las que se pensó, pero no al extremo que de haberse conocido no se hubiera llevado a cabo el contrato.

d) Error de cálculo, previsto en el artículo 1814 del Código Civil, que señala: “El error de cálculo solo da lugar a que se rectifique”. Al igual que el anterior, aun cuando no anula el contrato, tal como señala el precepto invocado da lugar a la rectificación, por ejemplo: la compraventa de un terreno pactada en una superficie de 10,000 metros, a 10 pesos el metro, de la que resulta una diferencia menor de superficie que debe descontarse del precio pactado.

2.- El Dolo, definido por el artículo 1815 del Código Civil de la siguiente manera: “ 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...”.

La doctrina divide al dolo en principal e incidental, el dolo principal recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, esto es, cuando induce a estos a celebrar un contrato que de otra manera no hubieran celebrado y engendra por consiguiente un error vicio. El dolo incidental recae sobre aspectos o circunstancias que hacen a un contratante, contratar solo en condiciones menos favorables o mas onerosa con en el caso del error indiferente. El dolo a final de cuentas es un error provocado y no un error espontáneo, mas fácil de probar y que permite exigir el pago de daños y perjuicios.

3.-La mala fe de una de las partes, contemplada también por el artículo 1815 del Código Civil, consiste en la simulación del error de uno de los contratantes una vez conocido por parte de aquella, se equipara en sus efectos al dolo como vicio del consentimiento, de acuerdo a lo previsto en la ley sustantiva civil.

4.- La violencia.- De acuerdo a la definición romana, hay violencia física, cuando se emplea la fuerza física o algún agente material que prive de libertad al contratante, de manera que no

exista su consentimiento; hay violencia moral, intimidación o miedo cuando por medio de amenazas o fuerza física se coloca al contratante en la disyuntiva de aceptar para él o para personas muy allegadas al mismo un mal presente o futuro o bien celebrar el contrato, la descripción de estos conceptos se encuentra contenida en los artículos 1818 y 1819 del Código Sustantivo.

Como requisito para que la violencia constituya un vicio del consentimiento es necesario que las amenazas sean ilegítimas o contrarias a derecho, por lo que las consideraciones sobre los perjuicios que puedan resultar de la celebración de un contrato, no constituyen un vicio del consentimiento. Para la existencia de la violencia es preciso que exista una relación directa entre el derecho que el autor de la misma amenaza ejerce y el contrato que obtiene bajo esa amenaza.

5.- Lesión.- En sentido amplio es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior a la que ella a su vez proporciona a la otra parte. La lesión en sentido estricto es la causa de invalidez total o parcial de un contrato conmutativo, establecida en forma excepcional por el legislador, bien sea por la importancia objetiva del mencionado perjuicio resentido por el contratante que recibe una prestación de valor muy inferior a la que él proporciona, o bien por la situación subjetiva de debilidad o de miseria en que contrata dicha parte, o bien por una y otra de esas dos razones.

La lesión no se encuentra reglamentada dentro de los vicios del consentimiento, sino en las disposiciones preliminares del Código Civil, específicamente en el artículo 17, a pesar de ello debe considerarse como vicio del consentimiento, que se integra con un elemento objetivo (obtener un lucro excesivo, desproporcionado a lo que por su parte se obliga el perjudicado) y otro elemento subjetivo (explotar la suma ignorancia o extrema miseria del otro, facultando al perjudicado para obtener una reducción de la prestación a su cargo y no facultando al aprovechado para pagar un suplemento en lugar de la rescisión del contrato).

3.3.3. Objeto, motivo o fin lícitos.- En la compraventa el trato de este elemento de validez no presenta puntos específicos aplicables a este tipo de contratos, sino que es aplicable al respecto la regla general para los contratos.

Bajo este supuesto tenemos que, al hablar del objeto, motivo o fin lícito en el contrato de compraventa nos referimos a que no sea contrario al orden público ni a las buenas costumbres.

El Objeto como señalamos anteriormente tiene una doble significación como elemento de validez y existencia estrechamente vinculada, de hecho el Código Civil, en su artículo 1824 señala: "Son objeto de los contratos:

I La cosa que el obligado debe dar;

II El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

En el caso del Objeto como elemento de existencia, la primera de las fracciones anteriores resulta aplicable tal y como se expuso en el apartado respectivo, por lo que hace al Objeto

como requisito de validez, la fracción II enuncia en principio el origen de este elemento, es decir, el hecho que el obligado, entiéndase las partes en un contrato, deben o no realizar.

Ahora bien, el artículo 1827 del citado ordenamiento en complemento al anterior indica: "El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:

I Posible;

II Lícito.

Nuevamente la fracción II nos indica la característica del Objeto como requisito de validez en los contratos, tenemos entonces que el Objeto-Hecho del contrato debe ser lícito, lo que el Código Civil en su artículo 1830 define en sentido negativo al señalar que un hecho es ilícito cuando es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

De igual manera, el motivo o fin determinante de la voluntad de las partes en un contrato no puede ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres de acuerdo a lo que prevé el artículo 1831 del la Ley Sustantiva.

Entendido lo anterior es conveniente aclarar que son dos cosas diferentes la causa del contrato que es el fin o motivo que determinó a las partes a celebrar cierto contrato, y la causa de una obligación contractual que es el motivo por el que en ese contrato cada parte aceptó obligarse a algo en favor de la otra parte.

En este sentido debemos señalar que aun cuando el objeto como fin o motivo determinante de un contrato debe ser lícito, hay que tomar en cuenta que el objeto del contrato (cuando recae sobre una prestación de hecho, el objeto-hecho, debe ser un hecho posible y lícito), es muy distinto al concepto del fin o motivo determinante del contrato, que también debe ser lícito.

En el derecho Romano la causa era la llamada *causa eficiente* o causa generadora del contrato que consistía en la formalidad o en el hecho que había que cumplir para que surgiera el contrato.

Posteriormente en el Derecho Canónico apareció la necesidad de realizar la equidad en los contratos, a través de dos principios complementarios entre sí: la conexión recíproca de las prestaciones y la equivalencia mutua de las prestaciones (equilibrio entre el valor de lo que se da y el valor de lo que se recibe).

Por su parte el Código Civil francés enumera entre los requisitos esenciales para la validez del contrato (además del consentimiento, de la capacidad y del objeto) a la causa como un requisito distinto y autónomo, estableciendo que la obligación sin causa, o con una causa falsa o con una ilícita, no produce ningún efecto. Así los autores franceses se dividieron en dos posiciones opuestas: los causalistas y los anticausalistas.

Para los causalistas la causa de la obligación es el fin directo e inmediato que el deudor persigue al obligarse. La causa de la obligación varía según los contratos: en los contratos bilaterales, cada obligación de una parte sirve de causa a la obligación correlativa de la otra parte. En la venta el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de la cosa que vende, porque

el comprador se obliga a su vez a pagarle un determinado precio y a la inversa, el comprador se obliga a pagarle un determinado precio, porque el vendedor se obliga a transmitirle la propiedad de la cosa vendida. En los contratos unilaterales, la causa de la obligación es una cierta prestación recibida.

Los causalistas aclaran que no confunden la causa y el motivo, porque la causa es el fin inmediato y directo que persigue el que se obliga; en tanto que el motivo es el fin remoto e indirecto. La causa es el fin jurídico o abstracto de la obligación, mientras que el motivo es el fin económico y concreto. En la venta la causa o el fin inmediato que determina al vendedor a obligarse, es que el comprador se obliga a su vez a pagarle el precio, en tanto que el motivo por el que vende puede ser, por ejemplo, para realizar un viaje, para pagar una deuda etc..

La causa siempre es idéntica en los contratos de la misma naturaleza y por ello tiene un carácter objetivo, no así el motivo, que es de carácter subjetivo, puede variar hasta lo infinito. La causa tampoco se confunde con el Objeto, el objeto de la obligación es lo que el deudor se obliga a realizar, mientras que la causa de la obligación es lo que ha determinado al deudor a obligarse.

Los anticausalistas sostienen que la teoría de la causa es falsa e inútil. Falsa científicamente porque en los contratos sinalagmáticos las obligaciones de una y otra parte nacen al mismo tiempo, no pudiendo una de las obligaciones ser la causa y la otra el efecto, pues para ello debía una preceder a la otra, siendo así que son concomitantes. Es inútil porque la causa no es un elemento distinto e independiente de los otros elementos del contrato, ya que cuando todos los elementos del contrato existen, existe también la causa, y cuando falta la causa es que falta otro elemento del contrato.

Cuando hay ausencia de causa es porque una de las obligaciones no ha podido formarse por falta de objeto-cosa; cuando la causa es falsa es porque ha habido error sobre el motivo determinante del contrato, y cuando la causa es ilícita es porque el objeto-hecho de una de las obligaciones es ilícito.

Bonnetcase por ejemplo no se encuadra en ninguna de las posturas anteriores, sin embargo identifica la causa con el fin o motivo determinante por el que se tuvo que celebrar cualquier contrato.

Nuestro Código Civil, como se expuso al inicio de este elemento distingue claramente entre el Objeto (que puede ser objeto-cosa u objeto-hecho) del contrato y el motivo o fin del mismo contrato. Así también expresa que el Objeto-Hecho debe ser lícito y que también el motivo fin determinante de la voluntad de los contratantes debe ser lícito. La ilicitud en el fin o motivo determinante del contrato pueden hacer que éste sea invalidado.

Cuando es falso el motivo o fin determinante del contrato, este es anulable en virtud del error sobre el motivo determinante o del dolo principal sobre dicho motivo. Se elimina pues en nuestra legislación la causa como un elemento del contrato, ya que la ausencia de causa o la falsa causa tiene el equivalente con lo que para nosotros representa la inexistencia del objeto

cosa o en la imposibilidad del objeto hecho que en una y otra hipótesis hacen anulable el contrato; de igual manera la causa ilícita tiene su equivalente en el fin o motivo determinante ilícito del contrato que lo hace nulo.

La licitud en el fin o motivo determinante del contrato no entraña la aceptación de los motivos que cada parte haya tenido para celebrar el contrato, ya que en este elemento, al igual que en el caso del error, para que el fin o motivo determinante del contrato trascienda jurídicamente es necesario que se haya declarado expresamente ese motivo al celebrar el contrato o bien que de las circunstancias que rodean la celebración del contrato, aparezca que se celebró por ese motivo y no por otro.

Para que el fin o motivo lícito produzca la nulidad o sea causa de invalidez del contrato es necesario que las dos partes hayan coincidido y exteriorizado el mismo fin o propósito, ya sea que lo hayan declarado expresamente o bien porque de las circunstancias que rodearon al contrato resulte que fue ese el único motivo para celebrarlo, en caso contrario si no se declaró por las partes la finalidad ni se deriva de las circunstancias que rodearon al acto que la finalidad referida fue el motivo para celebrar el contrato, éste no podrá invalidarse por ilicitud en el fin o motivo determinante del contrato.

3.3.4. Forma. De acuerdo al artículo 2316 del Código Civil, el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

En los casos de bienes muebles la ley no exige determinada forma para exteriorizar el consentimiento, la forma del contrato es libre. El contrato de compraventa de bienes muebles puede celebrarse en Escritura Pública, en documento privado, con o sin testigos, en forma verbal o por actos o circunstancias que necesariamente supongan el consentimiento. En otras palabras el contrato de compraventa de bienes muebles es consensual, en oposición a formal.

Por el contrario los contratos de compraventa de bienes inmuebles son formales en virtud de que la ley exige una formalidad determinada e impuesta para su validez. El principio general es que este tipo de contratos deben constar en Escritura Pública, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2320 del Código Civil, sin embargo existen las siguientes excepciones a esta regla:

- a) Cuando el valor de avalúo de un inmueble no exceda el equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y celebración del contrato; de acuerdo al artículo 2317 de ordenamiento citado, el contrato podrá otorgarse en documento privado, firmado por las partes ante dos testigos, dichas firmas deberán ratificarse ante Notario, Juez, o Registro Público de la Propiedad.
- b) En los casos que el contrato lo celebre el Gobierno del Distrito Federal, respecto de terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos cuyo valor no exceda la cantidad indicada en el inciso anterior, el contrato podrá otorgarse en escrito privado sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas (artículo 2317 del Código Civil).
- c) Los contratos celebrados entre particulares respecto de inmuebles contemplados en los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito

Federal, cuyo valor no exceda la cantidad indicada en el inciso a) anterior, también podrán otorgarse en escrito privado sin ratificación de firmas (artículo 2317 tercer párrafo del Código Civil).

- d) Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro Público cuyo valor no exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse haciéndola constar en el certificado de inscripción de la propiedad; dicha constancia será ratificada ante el Registrador quien tiene la obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación del pago de los impuestos correspondientes hará una nueva inscripción de los bienes en favor del comprador (artículo 2321 del Código Civil).

Con base en lo anterior podemos establecer que el principio general en la venta de bienes muebles determina que no se requiere formalidades especiales para este tipo de contrato, en otras palabras, es consensual. Para el caso de inmuebles la venta es siempre formal, pues para su validez debe constar por escrito, ya sea en documento público o privado según el valor del inmueble.

Continuando la afirmación anterior podemos señalar que en los casos de bienes muebles la compraventa es un contrato consensual, ya que cualquiera que sea la forma en que se manifieste la voluntad, tanto del vendedor como del comprador, el acto será válido pues en la ley no se exigen formalidades especiales y el consentimiento puede manifestarse por escrito, en forma verbal o a través de actos que en forma indubitable revelen la intención de vender y comprar respectivamente. Aquí el consentimiento puede ser expreso, cuando se manifieste por escrito, verbalmente o por signos inequívocos, o tácito, cuando tratándose de objetos y mercancías con precio perfectamente determinado y conocido por el público se tome por el comprador la cosa y se entrega el precio, sin que se convenga el mismo, ya que de tales actos se desprende claramente la voluntad de comprar y vender.

En el caso de la compraventa inmobiliaria, como se desprende de los preceptos señalados anteriormente, la norma exige que la manifestación del consentimiento se realice en una forma determinada, la cual se considera como uno de los elementos del contrato, por lo que entonces tenemos que la compraventa es formal ya que el Código Civil requiere para su validez que las partes manifiesten su voluntad por escrito, de manera privada o pública atendiendo al valor del inmueble, de la manera en que se detalla en los artículos ya citados.

Es conveniente mencionar, toda vez que para la compraventa de inmuebles se exige el contrato escrito, que los artículos 2318 y 2319 del Código Civil establecen que para el caso de que alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo hacerlo los que comparecen con carácter de testigos; del instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.

Otra disposición importante que se debe considerar es la prevista por el artículo 2322 del Código Civil que reglamenta lo relativo al registro de la compraventa de bienes raíces, disponiendo que la misma no surtirá efectos contra tercero sino después de registrada en los

términos que señala el propio código. Es claro que el registro no se refiere a una formalidad en cuanto a la validez del acto, sino a un requisito para su oponibilidad frente a terceros, de esta manera aun cuando la venta no se registre es válida, solo que únicamente producirá efectos entre las partes sin perjudicar a terceros, entendiéndose por tercero no cualquier persona en términos generales, sino aquel que tenga o haya adquirido algún derecho respecto del inmueble de acuerdo a las constancias del Registro Público de la Propiedad, como todos aquellos que tengan derechos reales o embargos inscritos sobre el inmueble. No así los acreedores quirografarios ante quienes si resulta oponible la compraventa antes de su registro.

La razón de lo anterior radica en que el Registro Público de la Propiedad se ha creado para proteger y establecer seguridad respecto de todos aquellos que tengan derechos registrados sobre los bienes inmuebles y excepcionalmente, respecto de ciertos muebles, pero no para beneficiar o proteger a los terceros que no hayan adquirido tales derechos concretos.

Conviene señalar que la inobservancia del requisito de forma en el contrato de compraventa origina la nulidad del mismo y nunca la inexistencia de él, pues no se trata de un acto solemne, al respecto podemos señalar lo que establece el artículo 2228 del Código Civil que a la letra dice: "La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo". Confirmando esta disposición, los artículos 2231 y 2232 afirman que: "La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley, se extingue por la confirmación de ese acto hecha en la forma omitida." "Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley". En atención a lo expuesto la nulidad debe considerarse como relativa, ya que la absoluta no es susceptible de desaparecer por confirmación y en el caso, en cualquiera de los supuestos previstos el acto es susceptible de confirmarse.

En la compraventa inmobiliaria, y citamos este tipo de compraventa por su naturaleza formal, ya que en el caso de los muebles como hemos señalado no es necesaria una formalidad determinada, la forma escrita es requerida como uno de los elementos esenciales para su constitución. Existen corrientes e incluso la jurisprudencia que consideran que en una compraventa inmobiliaria, cuyo consentimiento no ha sido manifestado por escrito, no puede tener eficacia, ni puede en especial, valer como promesa de venta. Esta consideración parece un tanto excesiva, ya que si bien es cierto que la compraventa aun no ha surgido por la falta de la formalidad escrita, también lo es que se ha establecido un vínculo jurídico entre las partes y si bien la falta del elemento formal impide que el contrato pueda tener la eficacia de valer como tal, esto no impide que subsista una relación obligatoria. De hecho en este sentido el Lic. Sánchez Medal supone que en este acto, de acuerdo a los fines del derecho es menester reconocer un contenido, que si bien no puede ser el querido por las partes, sea muy afín a estas, es decir, una propuesta bilateral de compraventa.

De igual manera Sánchez Medal señala, para el caso de inobservancia total o parcial de la forma escrita en la compraventa inmobiliaria, los siguientes supuestos y efectos:

- I. La declaración de las partes en forma verbal;
- II. La declaración por escrito hecha por uno solo de los contratantes y precisamente el que pide la ejecución contra el otro que ha consentido verbalmente.

En ambos casos es imposible considerar constituida la compraventa - la cual solo puede surgir con el consentimiento dado en forma escrita por los contratantes - si falta totalmente el consentimiento por escrito, o solo por parte de aquel que debía utilizar esta forma, si falta parcialmente. El que rehusa manifestar su consentimiento no puede ser obligado a hacerlo y entonces la relación jurídica entre las partes deberá considerarse como promesa bilateral de compraventa para la cual no es necesario el escrito; la única consecuencia que acarrea su incumplimiento será la condena al pago de los daños a cargo de la parte que incumplió.

- III. La declaración por escrito hecha por uno solo de los contratantes, que se opone a la ejecución, propuesta por el otro que ha consentido verbalmente.

En este caso debe estimarse la existencia de una oferta de compraventa aceptada, la cual podrá producir consecuencias distintas:

- I. La aceptación dada en forma escrita, da derecho a obtener la ejecución coactiva de la compraventa, si todavía es posible.
- II. Si esto no es posible o no lo es solo en parte, el pago de los daños que el incumplimiento ocasionó o la proporción respectiva.

3.4. PRINCIPALES OBLIGACIONES. Para hablar de las obligaciones que nacen del contrato de compraventa, dividiremos las correspondientes al vendedor por un lado, para posteriormente pasar al estudio de aquellas que debe cumplir el vendedor, con base principalmente en lo dispuesto por el Código Civil, adicionado con lo considerado por algunos autores sobre el tema.

3.4.1. Obligaciones del Vendedor. De acuerdo al artículo 2283 del Código Civil, son obligaciones del vendedor las siguientes:

- I. Entregar al comprador la cosa vendida;
- II. Garantizar las calidades de las cosas;
- III. Prestar la evicción.

Por su parte, Ramón Sánchez Medal ⁹ señala que son seis las obligaciones que debe cumplir el vendedor en un contrato de compraventa y que se confunden con las señaladas anteriormente en igual número, con la inclusión de tres mas que se describen como sigue:

- 1° Conservar la cosa hasta el momento de entregarla materialmente.
- 2° Hacer entrega de la cosa.
- 3° Transmitir la propiedad de la cosa;
- 4° Garantizar por el hecho personal;
- 5° Responder por lo vicios ocultos de la cosa;
- 6° Responder por la evicción.

1° Obligación, conservar y entregar la cosa. Esta obligación se encuentra comprendida en dos disposiciones del Código Civil: la que establece que desde el momento en que el comprador

acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por recibido de ella y el vendedor que la conserve en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario de acuerdo a lo señalado en el artículo 2283 del Código Civil; otra que establece que si el comprador se constituyó en mora de recibir, el vendedor quedará descargado del cuidado de conservar la cosa, y solo será responsable del dolo o de la culpa grave, artículo 2292 del Código Civil.

En el primer caso y toda vez que se trata de un deber análogo al de un depositario, el vendedor tiene la obligación de realizar los actos necesarios no solo para la conservación material de la cosa, sino también los relativos a la conservación jurídica de la misma o del derecho vendido, además de esta obligación debe responder de los menoscabos, daños y perjuicios que sufrieren por su malicia o negligencia, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2522 del Código Civil, considerándose que los daños que sufra la cosa fueron culpa del mismo vendedor, salvo prueba en contrario.

2º Obligación, entregar la cosa. Se prevén tres formas de entregar la cosa al comprador (artículo 2283-I del Código Civil): la entrega real que consiste en la entrega material de la cosa vendida o en la entrega del título si se trata de un derecho; la entrega jurídica, que es aquella que aun sin estar materialmente entregada la cosa, la ley la considera recibida por el comprador (arrendamiento, comodato); la entrega virtual, tiene lugar cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición (artículo 2284 del C.C.), pudiendo considerarse también como entrega virtual de un derecho incorpóreo, el hecho de que el comprador haga uso de tal derecho con la conformidad del vendedor. Un punto que resulta conveniente resaltar es el caso de un bien raíz, en el que la cosa se considera entregada al otorgar la Escritura de propiedad, la llamada entrega presunta y si no hay escritura luego de ser entregados los títulos de la finca, salvo prueba en contrario.

Se distinguen también los siguientes tipos de entrega de la cosa: la entrega *longa manu*, por ejemplo en el caso de la entrega de las llaves de la bodega o almacén donde se encuentran las cosas; la entrega *brevi manu* cuando la cosa ya se encontraba en poder del comprador (arrendatario, comodatario, etc.); la entrega del llamado *constituto posesorio*, esto es cuando el vendedor continúa reteniendo la cosa que vendió pero no como dueño, sino como arrendatario o por cualquier otro título semejante.

Por lo que hace al estado en que debe entregarse la cosa vendida, el vendedor está obligado a entregarla, si se trata de un cuerpo cierto, en el estado en que se encontraba al momento de perfeccionarse el contrato (artículo 2288 del C.C.), incluyendo los frutos, rendimientos, acciones y títulos que deriven de la cosa. Sin embargo es válida la convención que la cosa se entregue en mejores o peores condiciones de las que tenía al momento de perfeccionar el contrato.

Cuando se trata de un inmueble la venta puede ser *ad mensuram*, o sea precisando las medidas y superficie en cuyo caso la entrega debe ser en estos términos, pues de lo contrario pudiera darse lugar a una rectificación correlativa en el precio para corregir el error de cálculo o de multiplicación en que se hubiera incurrido; también puede ser una venta *ad corpus* que es

aquella donde se determinan los linderos sin asegurar la superficie comprendida entre ellos, la entrega debe hacerse por el vendedor de toda la superficie, de manera que si hay disminución o aumento de la superficie total, esto no dará lugar a la rescisión del contrato o rectificación del precio.

Respecto al lugar en que debe hacerse la entrega de la cosa, esta debe hacerse en el lugar convenido y a falta de estipulación en ese sentido, si se trata de un cuerpo cierto, en el lugar en que se encontraba al momento en que se vendió (artículo 2291 del C.C.). Si se trata de géneros y no de un cuerpo cierto, la entrega debe hacerse en el domicilio del vendedor, aplicando la regla general contenida en el artículo 2082 del Código Civil, que establece que a falta de pacto en contrario el pago debe hacerse en el domicilio del deudor.

Por lo que se refiere al momento en que debe hacerse entrega de la cosa, si no hay disposición expresa en ese sentido, la entrega debe realizarse simultáneamente a la recepción del precio, esto aun cuando el artículo 2286 del Código Civil dispone que el vendedor no está obligado a entregar la cosa, sino hasta el momento en que el comprador haya hecho el pago del precio convenido, lo que se explica al interpretar dicho precepto ya que el mismo no dispone expresamente que el comprador debe pagar el precio antes de recibir la cosa, sino que establece que el vendedor no tiene la obligación de entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio. En aras de establecer la solución justa para ambas partes es que se considera que una y otra prestación deben hacerse simultáneamente, cuando las partes se niegan a realizar primero la prestación que les corresponde se hará el depósito con un tercero (artículo 2295 del C.C.).

En el caso previsto por el artículo 2287 del Código Civil puede el vendedor retener la cosa, a menos que el comprador le otorgue fianza para asegurarle el pago del precio, en cuyo caso debe entregarla materialmente.

En conclusión el vendedor debe entregar la cosa vendida al comprador, ya que no solo debe transmitir la propiedad de ella y la posesión jurídica por el mismo efecto del contrato, sino que materialmente debe entregarla al comprador.

3° Obligación, transmitir la propiedad de la cosa o el derecho al comprador. Por regla general la transmisión de propiedad se da por mero efecto del contrato, sin necesidad de la entrega de la cosa, siguiendo lo expuesto por los artículos 2248 y 2249 del Código Civil, cuando se trata de cosas ciertas y determinadas, no obstante puede diferirse la transmisión de propiedad para un momento posterior como en el caso de la venta con reserva de dominio, venta de cosa futura, etc., o en la venta de géneros o especie indeterminada en las que la transmisión de propiedad se verifica hasta el momento en que se entrega o se individualiza la cosa con conocimiento del comprador, de acuerdo a lo previsto por el artículo 2015 del Código Civil.

Ahora bien, la transmisión de propiedad se verifica por efecto del contrato, no obstante esta situación, para que esta transmisión produzca efectos frente a terceros, en el caso de inmuebles, es necesario la inscripción de la venta en el Registro Público de la Propiedad de acuerdo a lo previsto en el artículo 3007 y 3042 fracción I del Código Civil.

4ª Obligación, la garantía del hecho personal, que consiste en la obligación del vendedor de abstenerse de toda clase de perturbaciones de hecho o de derecho que afecten la posesión del comprador sobre la cosa.

El fundamento de la obligación parte de la imposibilidad de que el vendedor trate de reivindicar en contra del comprador la cosa que le vendió, cuando la misma no era propiedad del vendedor al momento de la venta pero que la adquirió posteriormente. Ocasionalmente esta obligación también se fundamenta en la prohibición de la competencia desleal, contraria a los buenos usos en la industria, comercio y servicios.

5ª Obligación, responder de los vicios ocultos prevista por la fracción II del artículo 2283 del Código Civil y que se refiere a los defectos no manifestados de la cosa vendida anteriores a la venta y que hagan impropia la cosa para el uso a que está destinada y que de haberlo sabido el comprador, seguramente no habría llevado a cabo la compra de la cosa o hubiera pagado menor precio por ella, esto en el entendido que el vendedor no responde por los efectos manifiestos de la cosa al momento de la operación o de aquellos que aun ocultos, el comprador por ser perito en la materia tuvo la oportunidad de conocerlos o descubrirlos fácilmente.

Esta obligación se fundamenta en el compromiso del vendedor no solo de transmitir la posesión sino de que sea útil la cosa vendida, así también en el deber que tiene todo contratante de informar aquellos hechos o circunstancias que pudieran influir en la celebración o no del contrato.

Los defectos ocultos deben presentar cuatro características para que efectivamente generen responsabilidad a cargo del vendedor: que sean ocultos o no manifiestos; ignorados por el comprador; que perjudiquen a la utilidad propia de la cosa y que sean anteriores a la venta. Una cosa importante en este punto es que no es necesario que el vendedor conozca o haya conocido esos vicios, sino que estos serán motivo de determinación por parte de peritos.

Como resultado de la responsabilidad en que incurre el vendedor, el comprador puede optar por la rescisión del contrato y en su caso el pago de daños y perjuicios o solicitar la reducción proporcional del precio que será determinada a juicio de peritos, mediante el ejercicio de la acción redhibitoria y la acción quanti minoris o estimatoria.

Ambas acciones se extinguen por caducidad seis meses después de entregada la cosa, si el comprador no las ejercita en ese plazo, es decir desde el momento en que el comprador empezó a darse cuenta de los defectos o vicios de la cosa. El ejercicio de cualquiera de las acciones mencionadas evita para siempre la caducidad aun cuando después se deje de actuar en ejercicio de dicha acción.

6ª Obligación, prestar la evicción de acuerdo a lo señalado en el artículo 2283, fracción III del Código Civil, consiste en la obligación del saneamiento en caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida.

La evicción se refiere a los casos en que el comprador sea privado de todo o parte de la cosa en virtud de una sentencia firme, en razón de un derecho adquirido con anterioridad a la compra, de acuerdo a lo previsto por el artículo 2119 del Código Civil. También encontramos el caso del comprador que pierde un juicio reivindicatorio intentado en contra de un tercero que tiene en su poder la cosa; el del comprador que conserva la cosa no por la compra que hizo, sino en virtud de otro título; el del comprador que se allana a una demanda reivindicatoria para evitar un proceso inútil cuando el derecho del propietario que reclama la cosa es evidente; el del acreedor hipotecario anterior a la venta que demanda el pago al comprador, quien liquida el adeudo para conservar la cosa.

Existe la evicción total cuando una sentencia firme declara propietario a un tercero sobre la cosa vendida; la evicción parcial se presenta cuando la sentencia firme solo recae sobre una parte del inmueble o en el caso de prenda, hipoteca o algún otro derecho real constituido sobre la cosa con anterioridad a la venta. Los efectos de la evicción parcial son semejantes a los que producen los vicios ocultos en cuanto a derechos del comprador se refiere, y al ejercicio de las acciones redhibitoria o quanti minoris; sin embargo, en el caso de la evicción parcial las acciones previstas por los artículos 2138 y 2139 del Código Civil tienen una caducidad de un año, contado a partir de la fecha en que se perfeccionó el contrato si se trata de una carga (prenda, hipoteca, uso o habitación) y a partir del descubrimiento de la servidumbre convencional no aparente en este caso.

En el supuesto de evicción parcial, a efecto de ser procedente la responsabilidad del vendedor es necesario que no se haya relacionado en la escritura la circunstancia que le da origen y no necesariamente que el comprador no haya tenido conocimiento de la misma.

Generalmente la evicción se produce por una causa anterior a la venta, sin embargo puede darse el caso que se deba a una causa posterior al contrato como en el caso de una expropiación inmediatamente después de celebrar el contrato, una prescripción adquisitiva a favor de un tercero, posterior a la venta o en el caso de una doble venta.

La responsabilidad que surge y a la que está obligado el vendedor por causa de la evicción es señalada por los artículos 2126 y 2127 del Código Civil, que prevén: "Artículo 2126.- Si el que enajenó hubiera procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

I El precio íntegro que recibió por la cosa;

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

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

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

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

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

II Satisfecerá al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;
III Pagará los daños y perjuicios.”

En los preceptos anteriores de manera clara se señala la obligación a que se somete el vendedor en caso de evicción, atendiendo a su propia conducta ya sea de buena o mala fe; adicionalmente el vendedor se encuentra obligado a responder y sacar en paz y a salvo al comprador del litigio de evicción, bajo la condición de que el comprador una vez emplazado denuncie el pleito al que le enajenó, tal como lo previene el artículo 2124 del Código Civil y en caso de no hacerlo el enajenante no estará obligado a la evicción (artículo 2140, fracción V del C.C.), la finalidad de este precepto es que el vendedor tenga la oportunidad de intervenir en el procedimiento ofreciendo pruebas y alegando lo que a su derecho convenga, si no lo hace quedará obligado al sancionamiento en términos del artículo 2127 del Código Civil; por otro lado, si compareciendo al juicio declara que no tiene medios de defensa, deberá consignar el precio a efecto de quedar libre de responsabilidad después de la consignación.

Por último cabe mencionar que la responsabilidad por efectos de evicción puede modificarse y aún suprimirse mediante pacto expreso de las partes, lo anterior se desprende de lo señalado en los artículos 2121 y 2140 fracción I del Código Civil.

3.4.2. Obligaciones del Comprador. El artículo 2293 del Código Civil dispone que: “ El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.”

De acuerdo con el precepto anterior las obligaciones del comprador pueden ser tan amplias y diferentes como se hayan pactado en el contrato, no obstante identifica una fundamental que es la obligación de pagar el precio de la cosa, en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Adicional a la obligación mencionada, Sánchez Meda, señala otra obligación más que se da como consecuencia del contrato, es decir: recibir la cosa.¹⁰

También encontramos en la ley la obligación consistente en pagar los gastos de escrituración, el artículo 2263 del Código Civil supone que serán pagados por ambas partes, comprador y vendedor, pero en la mayoría de los casos son cubiertos por el primero, no obstante, podemos decir que es una obligación común a las partes. Respecto a la obligación de pagar impuestos corre similar suerte que la anterior, aun cuando no surge directamente del contrato ya que el acreedor es la Autoridad Fiscal no el otro contratante.

Volviendo a las obligaciones propias del comprador en el contrato de compraventa, tenemos a la primera de ellas: pagar el precio en el tiempo, lugar y forma convenidos. El precio debe pagarse en moneda nacional de curso corriente al momento de hacer el pago. Generalmente no deben pagarse intereses sobre el precio, ni en las ventas al contado ni en las ventas a plazo (artículo 2297 del C.C.), sin embargo los artículos 2296 y 2298 del Código Civil prevén los casos en que debe el comprador pagar intereses sobre el precio, a saber: “Artículo 2296: El

comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

I Si así se hubiere convenido;

II Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;

III Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105."

"Artículo 2298: Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario."

En todos los casos el interés a pagar, será el legal del nueve por ciento anual (artículo 2395 del C.C.), salvo que se hubiera pactado una cantidad distinta entre las partes sin que la pena convencional constituya otra prestación mas onerosa para el comprador.

Ahora bien, el precio debe pagarse en el lugar y en la fecha en que se haga entrega de la cosa, salvo convenio en contrario siguiendo lo establecido en el artículo 2294 del Código Civil, es conveniente hacer notar que no es aplicable en este caso la regla general que señala que en caso de que no se señale domicilio donde habrá de efectuarse el pago, éste se realizará en el domicilio del deudor; ahora bien, cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago hasta que el vendedor le asegure la propiedad o le otorgue fianza para ello, si no hay convenio en contrario.¹¹

El pago debe ser simultáneo a la entrega de la cosa atendiendo a lo señalado por los artículos 2294 y 2295 del Código Civil, mas si es el caso de que exista duda sobre cual de las partes debe cumplir primero con su obligación, ambas pueden depositar sus respectivas prestaciones con un tercero.

El precio debe pagarse aun cuando la cosa perezca una vez celebrada la venta y ésta no haya sido entregada, en este sentido lo señala el artículo 2017 fracción V de la Ley Sustantiva Civil, lo anterior sin perjuicio de que las partes puedan pactar lo contrario.

2ª Obligación, recibir la cosa. De acuerdo a lo que señala Sánchez Medal, esta es la segunda obligación del comprador, no obstante otros autores, como por ejemplo Rojina Villegas sostiene que no es propiamente una obligación del comprador, puesto que el Código Civil no prevé el incumplimiento de esta supuesta obligación como causal para la rescisión de la compraventa.

Sánchez Medal combate dicha afirmación argumentando que "...si bien es cierto que en nuestro derecho actual no se establece expresamente la resolución de pleno derecho de la venta de bienes muebles por falta de cumplimiento del comprador a su obligación de recibir la cosa, ello solo significa que la resolución de este contrato deberá hacerse necesariamente por la vía judicial (1949), a menos que las partes hubieran convenido expresamente en la resolución automática del contrato a través del pacto comisorio expreso, por lo que se hace aconsejable en la práctica que en las ventas de bienes muebles se establezca el pacto comisorio expreso para que si al vendedor no se le recoge la cosa oportunamente por parte del comprador, pueda el vendedor resolver la compraventa en forma automática, sin necesidad de

acudir a la autoridad judicial y exponerse a la tardanza del juicio. En cuanto a la otra razón, hay que advertir, desde luego, que no todos los incumplimientos de obligaciones en los contratos bilaterales son causa de rescisión de estos contratos, pues, por ejemplo, el incumplimiento del arrendatario a la obligación de hacer las reparaciones locativas (2444), no es causa suficiente para la rescisión del arrendamiento, toda vez que como lo sostiene la doctrina y el derecho comparado, solo los incumplimientos graves o de cierta trascendencia son causa suficiente para la rescisión de un contrato bilateral." ¹²

A nuestro juicio, la afirmación anterior tiene su fundamento en la razón práctica de todo vendedor que al no recibirle la cosa vendida puede observar mas utilidad en rescindir la compraventa y conservar la cosa como propietario, que promover un litigio para obtener el pago de los gastos erogados con motivo de la conservación o guarda de la misma, siendo que en el primer caso y considerando que la rescisión fuese automática estaría en posibilidad de celebrar la compraventa con otra persona con mayor interés y que cumpliera con dicha obligación, recibiendo consecuentemente el precio y liberándose de la obligación de conservar la cosa vendida.

NOTAS AL PIE

- ¹ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*, 1989, pag. 152, México.
- ² ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, 1981, pag. 170, 171 y 172, México.
- ³ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*, 1989, pag. 90, México.
- ⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, 1981, pag. 171, México.
- ⁵ Ver el Título Primero del Libro Segundo, De los Bienes del Código Civil para el Distrito Federal.
- ⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, 1981, pag. 167 y sig., México.
- ⁷ SANCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*, 1994, pag. 52, México.
- ⁸ Op. Cit., pag. 53.
- ⁹ Op. Cit., pag. 178 y sig.
- ¹⁰ Op. Cit., pag. 186 y sig.
- ¹¹ Ver Artículo 2299 del Código Civil para el Distrito Federal.
- ¹² SANCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*, 1994, pag. 188 y 189, México.

CAPITULO IV LA VENTA FORZADA O JUDICIAL

4.1 CONCEPTO.- El Código Civil para el Distrito Federal no contempla un concepto como tal para la venta judicial, no obstante señala que las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos se registrarán por las disposiciones de ese ordenamiento en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos de comprador y vendedor con las modificaciones que allí se expresan. En cuanto a la forma en que deben verificarse se sujetaran a lo previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Conviene destacar que si bien el Código Civil no ofrece de manera enunciativa una definición de venta judicial, si la considera como contrato al señalar en el artículo 2323 que éstas se sujetarán al Título Segundo de dicho ordenamiento "...en cuanto a la substancia del contrato", el punto habremos de tratarlo mas adelante en este mismo capítulo al repasar los elementos que lo integran, de donde se desprende que no debe considerarse a la venta judicial como un contrato.

4.2 FUNDAMENTO JURIDICO.- En cuanto al Código Civil para el Distrito Federal, el Capítulo IX del Título Segundo, de la Segunda Parte de este ordenamiento se dedica a las ventas judiciales, específicamente el artículo 2323 señala que: "Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos se registrarán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles".

Precisamente el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 564, prevé lo siguiente: "Artículo 564.- Toda venta que conforme a la ley deba hacerse en subasta o almoneda, se sujetará a las disposiciones contenidas en este capítulo, salvo en los casos en que la ley disponga expresamente lo contrario".

Siguiendo con las disposiciones de este ordenamiento, el artículo 565 señala que: " Todo remate de bienes raíces será público y deberá celebrarse en el Juzgado en que actúe el Juez que fuere competente para la ejecución."

Ambos preceptos sientan las bases a que deben sujetarse los remates que es en realidad la figura jurídica que se actualiza y no propiamente un contrato de compraventa; las reglas de actuación a que debe ceñirse su realización se encuentran comprendidas del artículo 564 al 598 del Código de Procedimiento Civiles que se irán analizando en el transcurso de este capítulo.

Conviene citar, con independencia de lo anterior, dos preceptos contenidos en la Ley Adjetiva que fundamentan el remate del bien como producto de la acción coactiva del

Estado, tendiente a satisfacer el pago de los adeudos del acreditado, en favor de sus acreedores y que desemboca en la mal llamada compraventa judicial:
"Artículo 507.- Si la sentencia condenare al pago de cantidad líquida, se procederá siempre, y sin necesidad de previo requerimiento personal al condenado, al embargo de bienes, en los términos prevenidos para los secuestros."

En seguida tenemos al artículo 511: "Si los bienes embargados no estuvieren valuados anteriormente, se pasarán al avalúo y venta en almoneda pública en los términos prevenidos por este Código..."

Como consecuencia de la ejecución de los bienes del deudor, tendrá verificativo la venta judicial de ellos que el propio Código Civil conceptúa como contrato, circunstancia indebida considerando que no se reúnen los elementos necesarios para considerarlo de esta manera.

4.3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA.- Como ya lo señalábamos para la compraventa, los elementos esenciales en todo contrato son el consentimiento y el objeto que necesariamente deben existir en un mismo acto jurídico para ser contrato, de manera que la ausencia de cualquiera de ellos impide que se constituya determinado acto jurídico como tal.

En la venta judicial, el primero de ellos en estricto derecho no existe, habida cuenta que el titular del derecho y por ende de la capacidad de manifestación de consentimiento, es decir, el deudor o ejecutado no está presente, no interviene en el acto de autoridad que ordena y en su momento transmite la propiedad del bien objeto de la venta.

Así pues el consentimiento del titular del derecho de propiedad no se manifiesta en el acto de la venta siendo un requisito para la existencia del contrato.

4.3.1. La Manifestación del consentimiento.- En un contrato cualquiera el consentimiento puede entenderse como la voluntad del deudor para obligarse y en un segundo sentido, como concurso o acuerdo de voluntades. ¹

Así tenemos que el consentimiento del deudor para obligarse, supone la existencia de ciertos y determinados elementos:

- a) Una voluntad real, es decir la intención clara del emisor, libre de vicios y no afectada por incapacidad alguna.
- b) Que la voluntad sea seria y precisa, en otras palabras, que dicha voluntad sea exactamente definida, sin ambigüedades ni lugar al juego o la simulación, de ahí la expresión seria.
- c) Que la voluntad se exteriorice, ya sea expresamente, de manera verbal, escrita o por signos inequívocos que hagan presumir la intención del que la emite; o tácita que resulte de hechos o actos que la presupongan, excepto en los casos que la ley previene que la voluntad deba manifestarse expresamente.

d) Que la voluntad tenga un determinado contenido que se refiere a la indagación de la intención de las partes en un contrato.

En el primer supuesto es mas que evidente que en la venta judicial no existe ni remotamente la voluntad del deudor o ejecutado traducida en su intención de transmitir la propiedad, es el Estado quien a través del Juez instructor de la causa, ordena la venta en almoneda, subasta o remate públicos de los bienes del ejecutado para, con el producto de la venta, hacer pago a sus acreedores hasta donde alcance.

Siguiendo con esta explicación, el segundo supuesto contempla la precisión de una voluntad que no de lugar a ambigüedades o simulaciones, situación que de nueva cuenta en la venta judicial no existe, el titular del derecho de propiedad no está presente en el acto jurídico.

En cuanto a la exteriorización de la voluntad en los contratos, ésta debe ser verbal, escrita o por signos que hagan evidente la intención del contratante; insistimos, en la venta judicial no hay intención del propietario, es el Juez quien manifiesta, en ejercicio de su investidura, la orden para la venta y en última instancia la transmisión de propiedad; aquí, en relación con el último supuesto de la voluntad, es el mismo Juez quien aporta el contenido de ella al transmitir el bien, pero no el titular del derecho de propiedad, es decir, el ejecutado.

Abundando sobre este punto, a continuación trataremos de explicar lo relativo a la voluntad y su manera de exteriorizarse en los contratos.

4.3.1.1.- La Voluntad.- La palabra voluntad proviene del vocablo latino voluntas-atis y gramaticalmente significa "Potencia del alma que mueve a hacer o no hacer una cosa", la "potencia" es considerada como intención o deseo.

Esta llamada intención, reflejo de la concepción interna del individuo requiere una traducción exterior en los contratos, ya que de lo contrario no puede producir sus efectos para la configuración de un negocio jurídico, si la voluntad permanece únicamente en el ánimo del sujeto es jurídicamente intranscendente.

Ahora bien, cuando se emplean medios sensibles, palabras, signos y actos que tienen como finalidad traslucir la voluntad interior del sujeto, ya sea de modo mediato o inmediato hablamos de una "voluntad expresa"; por otro lado, si excluimos la expresión hablada o escrita, puede manifestarse también la presencia de una voluntad atendiendo a una serie de actitudes sistemáticas que pretenden expresar el querer interno, de ahí que la voluntad expresa puede ser tanto explícita, por palabras o escritos, e implícita por actitudes determinadas.

En cualquier caso no basta incluso la manifestación de una voluntad, sino que el acto jurídico nace cuando la voluntad se sujeta a la norma objetiva y el derecho le reconoce validez, reputando el acto como jurídicamente existente.

Existen dos corrientes que buscan dar una explicación sobre la voluntad; por un lado, los subjetivistas que sostienen que la voluntad real o interna es suficiente para la confirmación del acto jurídico y la que el derecho debe tomar en cuenta para atribuirle sus efectos, aún en el caso de que haya un hecho que sea contrario, pues él mismo encierra lo verdaderamente creído. Por otro lado, los objetivistas afirman que no basta la decisión en el individuo para que se configure el acto, sino que es absolutamente necesario que la voluntad interna aflore de la psique por medio de una manifestación expresa o tácita para que efectivamente pueda ser apreciada por el derecho.

Esta última posición parece ser la más acertada, habida cuenta que en el ámbito jurídico, la voluntad debe exteriorizarse mediante la aceptación, por ejemplo, de determinadas condiciones en un contrato a efecto de que pueda producir sus efectos y claro que sean reconocidas por el derecho.

Precisamente la función de la voluntad y el papel que desarrolla en la creación de las obligaciones, la considera el legislador para sancionar; la teoría clásica sigue este principio reconociendo como fuente de las obligaciones a la ley y los contratos, siendo estos últimos derivación de la voluntad de quienes lo celebran y en donde la ley tiene un carácter meramente supletorio de la voluntad de las partes.

Existe también la posición en el sentido de que la voluntad es solo una parte del acto jurídico que por sí sola no engendra efectos jurídicos, sino solo hasta el momento que la ley le otorga el reconocimiento para atribuirle consecuencias.

La postura ecléctica en relación a este tema considera que tanto la voluntad como la ley concurren en un acto para producir los efectos jurídicos del mismo; existen situaciones jurídicas abstractas que por sí solas no son más que juicios generales que no producen efectos con relación a nadie pero que suponen cuadros jurídicos en los que debe recaer determinada conducta para que los supuestos que contienen puedan realizarse, produciendo efectos de derecho.

Bajo las consideraciones anteriores podemos ahora determinar el papel de la voluntad en la venta judicial citando la obra del maestro Rojina Villegas al definir la compraventa: "...existen la Voluntaria y la Forzosa, en la primera de ellas, un contrato ordinario, el comprador y vendedor se ponen de acuerdo con respecto al precio y la cosa; por lo que no tiene la mayor trascendencia de tipo legal, el problema surge cuando se presenta una característica que afecta al contrato en su esencia misma, tal es el caso del remate, en la adjudicación judicial y la expropiación por causa de utilidad pública, en las que existen situaciones en las que una persona se ve obligada a enajenar su propiedad."²

Siguiendo lo anterior, el remate como especie o modalidad de la venta judicial, se lleva a cabo sin o contra la voluntad del dueño o ejecutado, quien queda comprendido dentro de la ejecución forzada para enajenar el bien, de tal suerte que no puede afirmarse la existencia de un contrato en el sentido de acuerdo libre entre dos o más voluntades, sino que hay aquí una sustitución, no de la voluntad, pero sí en cuanto a la otra parte que teóricamente debiera

comparecer a la venta, encarnada por el Juez que actúa y legaliza la transmisión con el fincamiento del remate en favor del mejor postor y finalmente con la formalización en Escritura Pública, firmando incluso en rebeldía del ejecutado.

El maestro Rojina Villegas afirma lo siguiente: "La adjudicación judicial o el remate, no son un contrato de compraventa, a pesar de lo que dice la doctrina Clásica y la explicación tradicional y aún lo que dice el propio Código Civil del D.F., que la venta judicial se rige por las disposiciones generales de la compraventa, pero con las modificaciones establecidas por el Código de Procedimientos Civiles, y que por virtud de estas modificaciones, la venta judicial pierde su carácter de contrato para convertirse en un acto coactivo del Estado, pues es un acto de autoridad la que actúa y adjudica imperativamente una cosa o bien contra la voluntad de su propietario".

Por último y para complementar la cita del maestro Rojina Villegas respecto a que la Legislación Civil en el D.F. aplica a la venta judicial los derechos y obligaciones de la compraventa, esto debe entenderse atendiendo al hecho de que esta figura es la forma típica de transmisión de propiedad cuyas reglas por analogía se aplicarán no solo a la venta judicial, sino a otros actos en que se opera una transmisión de dominio, pero no por ello debe considerarse la venta judicial como un contrato modal de la compraventa ya que no concurre la voluntad del deudor en su ejecución.

4.3.1.2 Intervención Judicial. Precisamente quien interviene en la venta judicial ordenando llevarla a cabo es el órgano jurisdiccional, representado por el Juez quien está investido de facultades consagradas en las disposiciones de orden común y federal, para intervenir en las acciones tendientes a resolver los conflictos que son sometidos a su potestad, en el caso específico, aquellos generados entre acreedor y deudor en que el primero de ellos busca satisfacer el pago de su crédito que por diversas razones el deudor omitió cubrir en los tiempos convenidos y en tal virtud acude al órgano jurisdiccional a demandar el pago del adeudo, garantizándolo con los bienes del deudor, ya sea mediante embargo de bienes suficientes para cubrir el adeudo o hipoteca constituida con anterioridad.

Previo el desahogo del procedimiento seguido conforme a las disposiciones civiles vigentes, que derivan en sentencia condenando al demandado al pago de las cantidades adeudadas y ante la negativa de éste último a cumplir con la sentencia dictada, el Juez ordenará la venta de los bienes asegurados en pública almoneda para con el producto de la venta realizar el pago al acreedor o acreedores y de existir algún remanente devolverlo al ejecutado.

El Juez interviene en todo momento; una vez actualizado el incumplimiento de la obligación, se ejercita la acción correspondiente y continúa un procedimiento hasta que el juzgador resuelve que ha sido procedente la acción y que el demandado debe dar cumplimiento a la obligación y en caso contrario, de no realizarlo voluntariamente, tendrá que hacerlo en forma forzosa, mediante la venta en pública almoneda de sus bienes.

Para llevar a cabo el remate de los bienes, el Juez debe sujetarse a lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles vigente, en cuanto a la forma en que habrá de llevarse a cabo, culminando con el fincamiento del remate al mejor postor, sin embargo conviene aclarar que esta actuación del juzgador se encuadra dentro del ejercicio de sus funciones, tiene su fundamento en la propia ley y la autoridad que ésta le confiere, no deriva de su libre arbitrio ni la realiza en el ejercicio de su voluntad, sino ordenado por el mandato de la Ley y el Estado que ordena la impartición de justicia a los gobernados, de tal suerte que al momento de fincar el remate a favor de un postor, no suple la voluntad del ejecutado ni expresa la suya propia, sino que cumplimenta la orden del Estado que por su conducto aplica el derecho que otorga a cada uno de sus gobernados.

Así pues quien ordena y consuma la venta judicial es el Juez en ejercicio de su función, no el propietario de la cosa; la manifestación de voluntad de aquel al fincar el remate no es equiparable a la del vendedor en un contrato simple de compraventa, por el que se crean derechos y obligaciones a su favor, sino que el Juez al rematar el bien produce derechos y obligaciones a favor del adquirente y ejecutado que resulten vinculadas por virtud de su decisión; las obligaciones propias del Juez resultan de la ley, no del acuerdo de voluntades para crearlas.

Si pretendemos equiparar la voluntad del Juez a la del vendedor en un compraventa lisa y llana, habría que entender en primer término que esta supuesta voluntad del juzgador, es en realidad su norma de actuación derivada de la ley, que producirá derechos y obligaciones para el ejecutado y adquirente, no así para la figura ordenadora de la venta: el Juez, luego entonces no puede equipararse la actuación del éste como sustitución de la voluntad del titular del derecho de propiedad y consecuentemente hablar de un contrato.

Resumiendo y una vez delimitados los dos elementos anteriores, indispensables para la expresión del elemento consentimiento, considerando a éste como acuerdo de voluntades, es factible señalar que en la venta judicial no existe como tal y consecuentemente no podemos hablar de un contrato cuando no hay coincidencia en las voluntades de los partícipes.

A mayor abundamiento el artículo 1803 del Código Civil expresa la manera en que ha de expresarse el consentimiento en los contratos, a efecto de que puedan existir legalmente, en los siguientes términos: "Art. 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 que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente."

De conformidad con el artículo anterior, en un contrato de compraventa el consentimiento debe entenderse como la unión o conjunción acorde de voluntades de las partes contratantes en los términos del supuesto jurídico, para entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho del vendedor al comprador y para pagar como contraprestación del comprador al vendedor, un precio cierto y en dinero y producir el efecto traslativo de propiedad ³. Si la venta judicial fuese una modalidad de la compraventa, este principio resultaría aplicable al

acto jurídico, sin embargo como observamos, el titular del derecho de propiedad no conviene ni manifiesta su consentimiento para transmitir la propiedad del bien, sino que es la autoridad jurisdiccional quien ordena y en último término adjudica el bien a un postor, generalmente contra la voluntad del ejecutado, luego entonces no podemos afirmar la existencia de un contrato.

Reforzando lo anterior podemos aplicar a contrario sensu lo señalado en la definición de compraventa que contempla el Artículo 2248 del Código Civil al señalar con respecto al consentimiento, que éste como manifestación de voluntad debe revestir cierta característica definitoria, no basta el simple acuerdo de voluntades sobre precio y cosa para que exista la compraventa, sino que el contenido de la voluntad ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y por la otra, pagar un precio cierto y en dinero tal como lo previene el supuesto jurídico referido; sin este contenido de voluntad, no hay compraventa, lo que evidentemente sucede en la venta judicial en donde el propietario de la cosa no interviene ni otorga su consentimiento y aun interviniendo es irrelevante su presencia en la realización de la venta judicial.

4.3.2. El Objeto. Al tratar el elemento "objeto" en la compraventa, nos referíamos a él bajo una doble acepción, por un lado el identificado como **Objeto Directo**, consistente en la transmisión de propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero y, por otro lado, como **Objeto Indirecto**, conformado por el precio y la cosa materialmente determinada.

Definimos en sentido negativo el supuesto de inexistencia del contrato en ambos casos, así por cuanto al Objeto Directo el contrato no existiría cuando:

- 1.- Existiera la cosa material y objetiva, pero no la intención de transmitir el dominio.
- 2.- Cuando no exista la intención de pagar un precio cierto y en dinero a cambio de ella.

En cuanto al objeto indirecto, la inexistencia de la compraventa se presentaría cuando:

- 1.- No exista la cosa, aun cuando se tenga la intención de transmitir el dominio.
- 2.- No haya precio.

Como se desprende de los principios anteriores, nuevamente encontramos un elemento que descartaría a la venta judicial como contrato y es el denominado Objeto directo consistente en la transmisión de propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero, cuya concepción resulta sumamente interesante para nuestros fines, habida cuenta que si bien se transmite la propiedad en la venta judicial por virtud del fincamiento del remate a favor del mejor postor realizada por el Juez, ésta se realiza en el ejercicio de la autoridad concedida por el Estado, sin que exista intención alguna de su titular, en este caso se actualiza el punto número 1, relativo a la inexistencia del contrato en relación al Objeto Directo, ya que no existe la intención de transmitir el dominio.

Si encuadramos la anterior concepción del objeto en la disposición contenida en el Código Civil, en su artículo 1824, tenemos que: "Artículo 1824.- Son objeto de los contratos:

- 1.- La cosa que el obligado debe dar;

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

El objeto directo en la compraventa lo constituye la conducta de los contratantes, manifestada como una prestación de hacer, consistente en entregar el bien o documentar la titularidad de un derecho (fracción II), y en pagar un precio cierto y en dinero (fracción I).

En la venta judicial el objeto directo consiste, siguiendo la fracción II del precepto indicado, en el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, en este caso transmitir la propiedad de un bien, solo que en esta figura no interviene el obligado, no participa transmitiendo la propiedad del bien, quien lo hace es el Juez adjudicando al mejor postor, y éste evidentemente no es el titular de la propiedad, con lo que tenemos un elemento mas para no considerar a la venta judicial como una modalidad de la compraventa.

Por lo que se refiere al otro aspecto del Objeto, el indirecto entendido como la cosa física y material que puede ser materia del contrato, en la venta judicial se siguen las reglas aplicables a la compraventa y que a continuación se exponen brevemente:

Conforme al artículo 1825 del Código Civil, el objeto materia del contrato debe tener las siguientes características: "Artículo 1825. La cosa objeto del contrato debe: 1º. Existir en la naturaleza. 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3º Estar en el comercio.

El primer punto se refiere a que la cosa debe ser posible físicamente, es decir, existir en la naturaleza o ser susceptible de existir cuando se trate de cosas futuras, pueden ser materia de la venta cosas muebles o inmuebles, conjuntos de cosas, todo un patrimonio, una herencia, un establecimiento mercantil etc..⁴

En cuanto a la determinación, podemos señalar tres formas:

- 1.- Determinación individual que es la perfecta, identificando a la cosa por si misma.
- 2.- Determinación en especie, atendiendo a lo siguiente: género, cantidad, calidad, peso o medida.
- 3.- Determinación por género, aun cuando este tipo de determinación no es útil para los contratos pues supone la indeterminación máxima, habida cuenta que pueden existir en esta clasificación, cosas con valores mínimos y máximos de la especie de que se trate.

Por último el objeto que puede ser materia de la venta judicial debe estar en el comercio y en este sentido nuestra legislación define en sentido negativo las cosas que están dentro del comercio, diciéndonos cuales son las que no están en él: las cosas están fuera del comercio por su naturaleza, cuando no pueden ser apropiadas individualmente, o bien por disposición de la ley, cuando ésta las declara irreductibles a propiedad particular, de manera que tenemos dos formas de exclusión de las cosas del comercio jurídico: en atención a la naturaleza jurídica de las mismas y a un dato legal que las declara irreductibles a propiedad particular.⁵

4.3.3. Fijación del Precio.- En un contrato de compraventa liso y llano, el precio considerado para algunos autores como objeto indirecto de la compraventa⁶ está contemplado en el artículo 2248 del Código Civil y debe ser cierto y en dinero, regla que rige también para las ventas judiciales, pero con especial atención en lo que señala el artículo 2251 del citado ordenamiento que a la letra dice: "Artículo 2251: Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero."

Este artículo, adquiere plena aplicación en la venta judicial, habida cuenta que en la generalidad de los casos es un tercero quien determina el precio; en las ventas judiciales evidentemente no existe la voluntad del propietario de la cosa y consecuentemente no hay acuerdo de voluntades en la fijación del precio, de ahí que es el Juez quien tiene que determinar el precio de venta utilizando los medios que señala el Código de Procedimientos Civiles y que consisten principalmente en los avalúos que rinden los peritos designados por la partes y en caso de controversia entre ellos un tercero nombrado por el juez, en cuyo dictamen generalmente se apoya el Juzgador para designar valor de remate.

En virtud de lo anterior resulta indispensable analizar la manera en que habrán de realizarse los avalúos para fijar el precio del bien objeto de la venta judicial.

Iniciamos con lo contemplado en el Artículo 511 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice: "Artículo 511. Si los bienes embargados no estuvieren valuados anteriormente, se pasarán al avalúo y venta en almoneda pública en los términos prevenidos por este código.....". Como puede observarse este precepto indica la necesidad de valuar los bienes sujetos a remate, en el caso de que no tengan con anterioridad un valor establecido pues precisamente el resultado que arrojen los avalúos serán considerados para efectos de la venta.

Incluso el artículo 570 del ordenamiento citado, señala al avalúo como requisito para proceder al remate de los bienes: "Artículo 570.- Hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública subasta....." Dicho requisito además de necesario, resulta lógico y natural, habida cuenta de que para vender un bien es necesario asignarle un precio.

En igual sentido el Artículo 566 del Código de Procedimientos Civiles supone la necesidad del avalúo de los bienes al hablar de aquellos que fueren raíces: "Artículo 566. Cuando los bienes embargados fueren raíces, antes de procederse a su avalúo....". Si bien no ordena literalmente el avalúo, de la interpretación del precepto se deriva que necesariamente debe procederse al avalúo de los bienes sujetos a remate.

Considerado lo anterior sigue ahora determinar la forma en que habrán de realizarse los avalúos a los bienes sujetos a la venta, para lo cual debe atenderse a lo indicado en el Artículo 569 del Código Adjetivo en los siguientes términos: "Artículo 569.- El avalúo se practicará de acuerdo con las reglas establecidas para la prueba pericial. Si fueren mas de dos los peritos valuadores no habrá necesidad de nombrar tercero en discordia".

La forma en que habrá de desahogarse la prueba pericial se indica en los artículos 346 al 353 del Código de Procedimientos Civiles, a efecto de no realizar repeticiones inútiles citaremos solo aquellos preceptos que a nuestro juicio resulten mas importantes sobre el tema.

En primer término el artículo 346 se refiere a la procedencia de la prueba pericial: "Artículo 346.- La prueba pericial solo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, mas no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presupone como necesarios en los jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para este tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan solo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares...".

Como se desprende de este precepto y con independencia de que la propia ley ordene el avalúo de los bienes sujetos a remate, resulta necesario para el Juez la realización de periciales en valuación para determinar el valor de venta o remate de los bienes ya que no es posible que el juzgador determine con base en sus propios conocimientos el valor de los mismos, se requieren conocimientos técnicos que evidentemente éste no tiene, ya que su actividad es de tipo jurídico.

En términos generales la prueba pericial se desahoga con la designación de un perito designado por cada una de las partes, en el caso de la venta judicial se trata de valuadores, quienes una vez aceptado y protestado el cargo ante el juzgado cuentan con un término de cinco días para rendir su dictamen, una vez rendidos y en caso de no haber coincidencia entre ellos o diferencias mayores, será designado un tercero por el Juez con el fin de resolver la controversia.

Al respecto y para el caso de que se trate únicamente de valuación de bienes, el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles indica la forma en que habrán de desahogarse los avalúos ordenados en la venta judicial por los artículos 511, 566, 569 y 570 del mismo ordenamiento y que ya han sido expuestos, en los siguientes términos:

"Artículo 353.-(.) En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúo que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 349 de este código en lo conducente.

En el supuesto de que alguna de las partes no exhiba el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, el valor de los bienes y derechos será el del avalúo que se presente por la parte que lo exhiba, perdiendo su derecho la contraria para impugnarlo.

Cuando el juez lo estime necesario, podrá designar algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que practican avalúos... "

Atendiendo al artículo anterior, al valor del bien sujeto a remate no queda al libre arbitrio del juez instructor, sino que debe ceñirse al procedimiento indicado, y al fin de cuentas es fijado por un tercero, no por el propietario de la cosa sujeta al remate. Esta situación constituye un elemento mas que nos indica que la venta judicial no puede equipararse a un contrato de compraventa, máxime si atendemos a lo dispuesto por el artículo 2249 del Código Civil que señala que la venta es perfecta cuando existe convenio sobre cosa y precio, supuesto que en la venta forzada no acontece, pues en primer término, no hay convenio sobre el precio, es un tercero o terceros quienes lo dictaminan y el juez basado en estos dictámenes, toma uno de ellos unilateralmente como base para la venta, por su parte el postor como comprador no interviene ni acuerda su fijación, solo acepta el valor fijado por el juez y cuando mas, lo único que puede hacer al respecto es ofrecer una cantidad mayor para adquirirlo si se encuentra ante la presencia de otros postores en las llamadas pujas; resumiendo la venta judicial no constituye un contrato de compraventa.

4.4. SOBRE LOS REQUISITOS DE VALIDEZ. Siguiendo lo dispuesto por el artículo 2323 del Código Civil para el Distrito Federal, las disposiciones aplicables en cuanto al contrato de compraventa serán de igual manera aplicables a la venta judicial, de tal suerte que al hablar de los requisitos de validez en la venta forzada debemos referirnos a la capacidad, forma, ausencia de vicios del consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin en el contrato, este último elemento se analiza no obstante que ya hemos mencionado que la figura a estudio no puede considerarse propiamente como contrato, requisitos sin los cuales el acto jurídico estará afectado de nulidad y consecuentemente no puede producir efectos jurídicos.

A continuación trataremos cada uno de los requisitos, de igual manera que en el apartado de la compraventa con el fin de que puedan observarse las similitudes y diferencias entre ambas figuras a partir de sus elementos.

4.4.1. Capacidad.- La capacidad se define como la aptitud que la ley reconoce a la persona para ser sujeto de derechos y obligaciones, capacidad de goce, o para realizar prácticamente esos derechos, capacidad de ejercicio. Esta capacidad se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte.⁷

El estudio de la capacidad en la compraventa y por tanto en la venta judicial tiene su base en las personas que intervienen en el acto, por la calidad que deben acreditar en cuanto a su posición en la transmisión de dominio, es decir, comprador y vendedor.

Al respecto y como citamos en el caso de la compraventa, se desprenden dos problemas que en la venta judicial se actualizan preferentemente hacia la figura del postor que en su calidad de comprador adquiere el inmueble, dichos problemas son:

- 1.- Los requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones, y;
- 2.- Prohibiciones para vender o comprar.

Ambos supuestos están íntimamente relacionados entre sí, evidentemente el primero de ellos no se refiere al procedimiento adjetivo que debe seguirse en la venta judicial, entendiéndose avalúos, publicación de remate, llamamiento de postores, fincamiento y aprobación de remate, sino que está relacionado con las características que debe observar el comprador o vendedor para poder celebrar el acto y que al carecer de ellas estaríamos en presencia del segundo supuesto, la prohibición de vender o comprar.

Así tenemos que el comprador en primer término requiere una capacidad general para contratar, no estar impedido expresamente para hacerlo de conformidad con el artículo 1798 del Código Civil o estar contemplado dentro de alguna de las causales de incapacidad que prevé el artículo 23 del Código Sustantivo, cabe aclarar que la incapacidad para celebrar un acto puede derivarse de causas generales o especiales que prohíban a ciertas personas celebrar determinados contratos.

No obstante lo anterior la calidad del comprador en la venta judicial tiene prohibiciones expresas en el Código Civil y que son las siguientes:

1.- La prevista de manera directa para los remates en el artículo 2324 del Código Civil: "Artículo 2324.- No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el juez, secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate."

Las personas contempladas en el precepto anterior no pueden comparecer como postores en la venta judicial, en base a la posición y calidad que guardan con relación a la propia venta.

2.- La contemplada en el artículo 2276 que dispone: "Artículo 2276.- Los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes."

La disposición anterior tiene su origen en la salvaguarda de los derechos del ejecutado al evitar que cualquiera de las personas mencionadas obtenga ventaja de su cargo y eventualmente consiga un precio menor que el real valor del bien, en perjuicio del patrimonio del ejecutado ya de por sí disminuido por el secuestro de sus bienes.

Como puede observarse en este supuesto, no obstante que se tenga la capacidad legal para contratar existe prohibición expresa de la ley para comprar los bienes sujetos a remate.

3.- Por su parte el artículo 2281 del Código Civil contempla otra prohibición: "Artículo 2281.- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido."

El espíritu de esta disposición es claro en la venta judicial, siendo los peritos valuadores quienes determinan el valor del bien sujeto a remate, busca evitar que obtengan un beneficio propio en detrimento del ejecutado y ejecutante al asignar un valor por debajo del real a un bien que buscarían adquirir como postores en caso de que la ley les permitiera comparecer a la almoneda.

La contravención a cualquiera de las prohibiciones anteriores acarrea la nulidad absoluta de la venta, bien se haya hecho directamente o por interpósita persona, así pues aunque existente la venta es nula y por consecuencia no puede producir sus efectos jurídicos que es precisamente la consecuencia derivada de la falta de alguno de los requisitos de validez que estamos tratando.

En la venta judicial, el titular del derecho de propiedad no comparece al acto, por lo menos como vendedor, por tanto es irrelevante el estudio de la capacidad en su persona, es el juez quien en ejercicio del mandato legal ordena y transmite la propiedad del bien sujeto a remate, actuado con base en normas de orden público, de ahí que la contravención a cualquiera de sus disposiciones acarrearía la nulidad absoluta del acto, en este sentido es importante distinguir entre la capacidad personal del juez y la competencia que tiene para conocer del juicio principal y ordenar la venta de los bienes en pública almoneda que es la que nos ocupa.

4.4.2. Vicios del consentimiento. Específicamente sobre el elemento consentimiento recaen los llamados vicios que provocan que este sea deficiente atendiendo a que afecta directamente la voluntad del contratante en cuyo caso el contrato estará afectado de nulidad.

Este es el campo de estudio que suponen los vicios del consentimiento, sin embargo, en la venta judicial donde por parte del vendedor asumimos que no existe el consentimiento, estos elementos no tendrían materia de aplicación, no obstante trataremos de adecuarlos a nuestro caso y la forma en que actúan en la figura del comprador, para ello los repasaremos nuevamente.

Como vicios del consentimiento tenemos al error, el dolo, la violencia física o moral y la lesión, la presencia de alguno de ellos en un contrato típico acarrearía la nulidad relativa del acto e incluso la inexistencia, como se indica a continuación:

1.- El error.- De acuerdo al artículo 1812 del Código Civil se entiende como la opinión subjetiva contraria a la realidad o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada.

Existen cuatro tipos de errores:

a) error obstáculo que recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de la cosa, que hace inexistente el consentimiento y, por tanto, el contrato; conviene aclarar que este tipo de error cabe dentro de los vicios del consentimiento aun cuando provoque la inexistencia, ya que ello se deriva del error como requisito de validez que recae sobre el consentimiento, elemento de existencia que al no presentarse deviene en inexistencia del acto.

b) El error de hecho o de derecho.- Artículo 1813 del Código Civil y que es aquel que recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los contratantes; consiste en la creencia inexacta, respecto de algún dato que se valora como motivo principal del negocio, conforme a la conducta negocial de las partes, en las concretas circunstancias del negocio.⁴

c) Error indiferente.- No afecta la validez del contrato y se reduce a contratar en condiciones más onerosas y desfavorables de las que se pensó, pero no al extremo que de haberse conocido no se hubiera llevado a cabo el contrato.

d) Error de cálculo.- Artículo 1814 del Código Civil: " Artículo 1814.- El error de cálculo solo da lugar a que se rectifique". No anula el contrato, solo da lugar a la rectificación.

2.- El Dolo, definido por el Código Civil de la siguiente manera: " 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..."⁹

El dolo se divide en principal e incidental: el principal recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, esto es, cuando induce a estos a celebrar un contrato que de otra manera no hubieran celebrado y engendra por consiguiente un error vicio. El dolo incidental recae sobre aspectos o circunstancias que hacen a un contratante, contratar solo en condiciones menos favorables o mas onerosas como en el caso del error indiferente.

3.-La mala fe contemplada por el artículo 1815 del Código Civil, consiste en la simulación del error de uno de los contratantes una vez conocido, por parte de aquella, se equipara en sus efectos al dolo como vicio del consentimiento.

4.- La violencia. Se divide en física y moral: Hay violencia física, cuando se emplea la fuerza física o algún agente material que prive de libertad al contratante, de manera que no exista su consentimiento; hay violencia moral, intimidación o miedo cuando por medio de amenazas o fuerza física se coloca al contratante en la disyuntiva de aceptar para él o para personas muy allegadas al mismo un mal presente o futuro o bien celebrar el contrato.¹⁰

5.- Lesión.- En sentido amplio es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior a la que ella a su vez proporciona a la otra parte. La lesión en sentido estricto es la causa de invalidez total o parcial de un contrato conmutativo, establecida en forma excepcional por el legislador, bien sea por la importancia objetiva del mencionado perjuicio resentido por el contratante que recibe una prestación de valor muy inferior a la que él proporciona, o bien por la situación subjetiva de debilidad o de miseria en que contrata dicha parte, o bien por una y otra de esas dos razones.

Como ya mencionamos por lo que hace al vendedor, considerado como propietario del bien sujeto a la venta judicial, como no comparece al acto o si lo hace es contra su voluntad, siendo irrelevante su presencia, no podemos hablar de vicios del consentimiento, de hecho no lo hay; en la figura del juez que lo sustituye y es quien ordena la venta no podemos hablar de voluntad del juez, éste actúa por mandato de ley, no en ejercicio de la voluntad propia, por tanto no le son aplicables estos supuestos.

En cuanto al comprador, sí comparece al acto por su voluntad y es propiamente una de las partes del mismo que puede ser susceptible de aplicación de estos supuestos y por tanto trascender en el perfeccionamiento de la venta judicial, no obstante es difícil que puedan

presentarse; el error en el comprador es poco probable, habida cuenta que la venta judicial se anuncia por el juez especificando precio y estado de los bienes, las características del bien sujeto a remate están a disposición del postor, ya sea en planos o avalúos y demás constancias judiciales, tiene pleno conocimiento de que la venta proviene de un procedimiento judicial y en general, las condiciones de la venta son claras y puntuales, de manera que el error en cualquiera de sus modalidades prácticamente no puede alegarse.

En cuanto al dolo por parte del vendedor personificado en el juez, cabe considerar que éste no sabe con anterioridad quien será o serán sus postores y aun sabiéndolo no tiene ni puede inducir al error al postor habida cuenta que no actúa por cuenta propia sino que se sujeta al procedimiento que indica el Código Adjetivo para llevar a cabo la venta y este procedimiento es claro, preciso y a la vista del postor, de orden público contrario a cualquier tendencia parcial.

Por cuanto a la mala fe, cabe advertir que los términos y condiciones de la venta se anuncian por el juez y están a la vista de cualquier postor, el juzgado no puede ir más allá de sus funciones, ocultar o simular errores que de ninguna manera le competen o interesan sino que actúa por voluntad del Estado en cumplimiento de la ley.

Respecto a la violencia, al remate o almoneda públicos acude cualquier interesado, no hay negociación personal anterior entre el juez y un tercero, de manera que no se ejerce ningún tipo de violencia contra el postor que comparece al remate por voluntad propia.

En cuanto a la lesión cabe advertir que el precio y características del bien se anuncian por el juez y son puestos a disposición del postor estos elementos y demás constancias judiciales, de manera que puedan ser estudiadas y es el postor-comprador quien decide intervenir o no en la subasta habiendo sopesado si el precio de los bienes es el real y equitativo por la cosa objeto del remate, de manera que aún cuando la contraprestación a cambio del bien fuera mayor que la que justamente le corresponde, esta situación puede ser conocida con anterioridad por el adquirente.

4.4.3. Fin Lícito. En la venta judicial, el fin lícito debe seguir la regla general de los contratos atendiendo al contenido del artículo 2323 del Código Civil¹¹; al hablar de fin lícito nos referimos a que no sea contrario al orden público ni a las buenas costumbres, situación que claramente se cumple en esta figura por una razón por demás evidente, su realización esta determinada por la ley, sujetándose a normas de orden público.

De acuerdo con el artículo 1824, el fin objeto del contrato, objeto como elemento de validez, no como objeto-bien materia de la transmisión de propiedad es el hecho positivo o negativo (hacer o no hacer) que el obligado - entiéndase parte en un contrato - debe hacer en una relación contractual; este hecho además debe ser, de acuerdo con el artículo 1827 del Código Civil, posible y lícito; posible a contrario sensu con el artículo 1828 del citado ordenamiento, es decir, que pueda existir en la naturaleza de acuerdo a la norma natural o a la norma jurídica; lícito, aquel que se realiza conforme a las leyes de orden público o las buenas costumbres.¹² La consecuencia de la inobservancia de este precepto está contenida

en el artículo 8 del Código Civil: "Artículo 8.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario. En la venta judicial se protege el derecho del ejecutante, acreedor cuyo crédito no fue pagado en los términos convenidos, garantizándose el pago aun contra la voluntad del deudor propietario del bien, dando cumplimiento al principio de seguridad jurídica que el Estado debe garantizar a sus gobernados, por lo tanto desde su origen la venta forzada sigue normas de orden público, su objeto, motivo o fin es lícito, ordenado por la ley. El procedimiento a que tiene que sujetarse la venta judicial deriva de la ley adjetiva cuyas normas son de interés público, su desarrollo necesariamente se sujeta a lo previsto en los artículos 8 y 1831 del Código Civil, de tal manera que su realización difícilmente estará afectada de nulidad por cuanto hace al objeto o fin materia del acto, siempre y cuando se desarrolle conforme a dichas normas.

Es importante señalar la diferencia que encontramos en este elemento al tratarlo en la compraventa con el fin de analizar su aplicación en la venta judicial; al hablar del fin o motivo lícito en la compraventa establecimos que: "... por un lado tenemos la causa del contrato que es el fin o motivo que determinó a las partes a celebrar cierto contrato, y la causa de una obligación contractual que es el motivo por el que en ese contrato cada parte aceptó obligarse a algo en favor de la otra parte."

"Cuando es falso el motivo o fin determinante del contrato, este es anulable en virtud del error sobre el motivo determinante o del dolo principal sobre dicho motivo. En nuestra legislación la ausencia de causa o la falsa causa tiene el equivalente con lo que para nosotros representa la inexistencia del objeto cosa o la imposibilidad del objeto hecho que en una y otra hipótesis hacen anulable el contrato; de igual manera la causa ilícita tiene su equivalente en el fin o motivo determinante ilícito del contrato que lo hace nulo."

"La licitud en el fin o motivo determinante del contrato no entraña la aceptación de los motivos que cada parte haya tenido para celebrar el contrato, ya que en este elemento, al igual que en el caso del error, para que el fin o motivo determinante del contrato trascienda jurídicamente es necesario que se haya declarado expresamente ese motivo al celebrar el contrato o bien que de las circunstancias que rodean la celebración del contrato, aparezca que se celebró por ese motivo y no por otro."

"Para que el fin o motivo lícito produzca la nulidad o sea causa de invalidez del contrato es necesario que las dos partes hayan coincidido y exteriorizado el mismo fin o propósito, ya sea que lo hayan declarado expresamente o bien porque de las circunstancias que rodearon al contrato resulte que fue ese el único motivo para celebrarlo, en caso contrario si no se declaró por las partes la finalidad ni se deriva de las circunstancias que rodearon al acto que la finalidad referida fue el motivo para celebrar el contrato, este no podrá invalidarse por ilicitud en el fin o motivo determinante del contrato."

Como puede observarse, las afirmaciones anteriores suponen la existencia de dos voluntades encarnadas en las partes de un contrato, que por un lado tienen una llamada causa del contrato que las obligó a celebrar determinado acto y una causa de la obligación que es el motivo por

el cual cada parte acepta obligarse con la otra en un contrato; continua el razonamiento considerando circunstancias subjetivas de cada una de las partes y la forma en que dichas circunstancias deben expresarse para trascender y provocar la nulidad del acto; en la venta judicial no existe el acuerdo de voluntades entre dos partes, el comprador acepta el precio y condiciones de la venta fijados por el juez, no se negocia personalmente ni existen causas subjetivas que dirijan a las partes, el juez como representante del Estado dirige y ejecuta una orden fría e impersonal dictada por la ley que impide consideraciones subjetivas que por su sola aplicación devienen en un acto válido e investido de legalidad.

Por último y tomando en consideración que hemos insistido en señalar que la venta judicial al apegarse a normas de orden público no puede considerarse como ilícita, conviene definir brevemente lo que entendemos por orden público utilizando la definición del maestro Sánchez Medal: " Por normas de orden público interno han de entenderse las relativas a la organización política, a la organización judicial, al régimen de bienes inmuebles, a la capacidad y al estado de las personas y, en general, las normas de derecho público o las normas de derecho privado que tengan el carácter de imperativas o de prohibitivas." ¹³

4.4.4. Forma.- La venta judicial sigue la regla de los contratos en cuanto al elemento forma de acuerdo al artículo 2323 del Código Civil en concordancia con lo dispuesto por el artículo 2316 del mismo ordenamiento que a la letra dice: "Artículo 2316.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

Como indicamos al hablar de la compraventa, en los casos de bienes muebles la ley no exige determinada forma para exteriorizar el consentimiento, la forma del contrato es libre. El contrato de compraventa de bienes muebles puede celebrarse en Escritura Pública, en documento privado, con o sin testigos, en forma verbal o por actos o circunstancias que necesariamente supongan el consentimiento. En otras palabras el contrato de compraventa de bienes muebles es consensual, en oposición a formal que es la característica de la compraventa de inmuebles.

Por el contrario los contratos de compraventa de bienes inmuebles son formales, en virtud de que la ley exige una formalidad determinada e impuesta para su validez. El principio general es que este tipo de contratos deben constar en Escritura Pública de acuerdo a lo señalado en el artículo 2320 del Código Civil, sin embargo existen las excepciones comprendidas en el artículo 2317 del mismo ordenamiento y que en la especie no son aplicables a la venta judicial, pues en este caso la venta es ordenada por un Juez y no participa el titular de los bienes materia de la venta o alguna entidad pública de las previstas en dichos preceptos.

Así pues como principio general en la venta de bienes muebles no se requieren formalidades especiales para el contrato, en otras palabras, es consensual. Para el caso de inmuebles la venta es siempre formal, pues para su validez debe constar por escrito, ya sea en documento público o privado según el valor del inmueble, en este caso la sola celebración del remate ante el Juez lo convierte en documento público, no obstante es necesario formalizarlo en Escritura Pública.

Reiteramos, en el caso de bienes muebles la compraventa es un contrato consensual, ya que cualquiera que sea la forma en que se manifieste la voluntad, tanto del vendedor como del comprador, el acto será válido pues en la ley no se exigen formalidades especiales y el consentimiento puede manifestarse por escrito, en forma verbal o a través de actos que en forma indubitable revelen la intención de vender y comprar respectivamente. Aquí el consentimiento puede ser expreso, cuando se manifieste por escrito, verbalmente o por signos inequívocos, o tácito, cuando tratándose de objetos y mercancías con precio perfectamente determinado y conocido por el público se tome por el comprador la cosa y se entregue el precio, sin que se convenga éste último ya que de tales actos se desprende claramente la voluntad de comprar y vender.

En el caso de la compraventa inmobiliaria, la norme exige que la manifestación del consentimiento se realice en una forma determinada, considerada como uno de los elementos del contrato, por lo que tenemos que la compraventa de inmuebles es formal, ya que el Código Civil requiere para su validez que las partes manifiesten su voluntad por escrito, de manera privada o pública atendiendo al valor del inmueble.

El fundamento legal para el requisito de forma en la compraventa se encuentra comprendido en los artículos 2316 al 2322 del Código Civil para el Distrito Federal que contienen principalmente lo relativo a la venta de inmuebles y la manera en que debe manifestarse el consentimiento en dichas operaciones, tal como se detalló en los párrafos precedentes.

Las anteriores son normas generales que deben observarse en la instrumentación de una compraventa típica, fueron tratadas en el capítulo anterior pero por su importancia consideramos oportuno mencionarlas ya que teóricamente deben aplicarse a la venta judicial aun cuando existen variaciones que mas adelante veremos; en lo que respecta al Registro Público de la Propiedad nos remitimos a lo expuesto en la compraventa, toda vez que ambos actos, compraventa o venta judicial deben observar lo relativo al registro para ser oponibles a terceros.

En la venta judicial tienen aplicación la mayoría de las reglas de forma previstas para la compraventa, especialmente lo relativo a que el acto debe constar en instrumento público; como diferencias podemos encontrar por ejemplo la que se refiere a la calidad del vendedor, ya sea el Gobierno del Distrito Federal o donde interviene el Registro Publico de la Propiedad como fedatario¹⁴, sin embargo no podemos constreñimos a tratar exclusivamente las disposiciones sobre la forma del contrato como en una compraventa tipo; la venta judicial como acto de autoridad debe realizarse conforme al procedimiento previsto por la Ley Adjetiva, por lo mismo debe analizarse dentro del requisito de forma la manera en que se desahoga la venta en pública almoneda cuyo fundamento es el artículo 564 del Código Procesal Civil.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dedica el Capítulo V, Sección Tercera para detallar la manera en que habrán de desahogarse los remates; con el fin de evitar repeticiones inútiles, solo citaremos aquellos artículos que indican de manera general la forma en que debe realizarse la venta judicial.

Comenzamos por el Artículo 564: " Toda venta que conforme a la ley deba hacerse en subasta almoneda, se sujetará a las disposiciones contenidas en este capítulo, salvo en los casos en que la ley disponga expresamente lo contrario." La disposición es clara, la venta judicial es una figura especial no puede celebrarse al arbitrio de las partes como un contrato típico de compraventa.

La venta judicial siempre será pública, otra característica distintiva, especialmente por lo que se refiere a los inmuebles: "Artículo 565.- Todo remate de bienes raíces será público y deberá celebrarse en el juzgado en que actúe el juez que fuere competente para la ejecución." Este artículo agrega otro requisito, la venta debe celebrarse en un lugar determinado; en una compraventa típica el lugar es irrelevante, no incide en la obligación convenida.

"Artículo 570.- Hecho el avalúo se sacarán los bienes a pública subasta, anunciándose por medio de edictos que se fijarán por dos veces en los tableros de avisos del juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo mediar entre una y otra publicación siete días hábiles y, entre la última y la fecha del remate, igual plazo. Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, se insertarán además los edictos en un periódico de información. A petición de cualquiera de las partes y a su costa el juez puede usar, además de los edictos, algún otro medio de publicidad para convocar postores." La característica anunciada en el artículo 565 anterior está explicada en este precepto, contrario a la compraventa típica, se publicita la venta, el comprador es incierto, no hay acuerdo previo de voluntades.

Desahogado lo anterior los interesados podrán comparecer al remate previa satisfacción de los requisitos que señala el artículo 574 del Código de Procedimientos Civiles.

El artículo 580 del Código Procesal detalla el acto que materialmente constituye la venta del bien, como se desprende de su lectura es totalmente diferente al acuerdo común entre vendedor y comprador, a saber: "Artículo 580.- Calificadas de buenas las posturas, el juez las leerá en alta voz por si mismo o mandará darles lectura por la secretaria, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el juez decidirá cual sea la preferente.

Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el juez preguntara si alguno de los licitadores la mejora. En caso de que alguno la mejore dentro de los cinco minutos que sigan a la pregunta, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y asi sucesivamente con respecto a las pujas que se hagan. En cualquier momento en que, pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejorare la ultima postura o puja, declarara el tribunal fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho aquella y lo aprobara en su caso.

La resolución que apruebe o desapruebe el remate sera apelable en ambos efectos."

Como se observa el acto de venta tiene lugar en un sitio y forma determinados, el comprador se define hasta el momento mismo del remate y aún fincado el mismo no puede hablarse de venta, entendida como transmisión de propiedad, sino hasta que éste se aprueba y queda firme.

Una vez fincado el remate, debe aprobarse y solo hasta entonces se ordenará la escrituración a cuya formalización le son aplicables las reglas de la compraventa: "Artículo 581.- Al declarar aprobado el remate, mandará el juez que dentro de los tres días siguientes, se otorgue a favor del comprador la escritura de adjudicación correspondiente, en los términos de su postura y que se le entreguen los bienes rematados."

La escrituración es ordenada por el Juez para ser firmada por el deudor, el Juzgador vende materialmente pero es el propietario quien tendrá que firmar la formalización de la venta, en este supuesto se contemplan tres partes y no dos como en una compraventa típica, ello se debe a la falta del acuerdo de voluntades para la venta.

Ahora bien, si el deudor, propietario de la cosa se niega a firmar, el juez lo hará en su rebeldía, asumiendo la facultad de dominio por prescripción de la ley que le otorga el artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles: "Artículo 589.- Consignando el precio se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido que, de no hacerlo, el juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así."

Otorgada la escritura en cualquier supuesto de los detallados, su registro y demás formalidades deberán observar lo previsto para las operaciones de compraventa ya referidas.

Por último y respecto a la venta judicial de muebles, el Código de Procedimientos Civiles establece una forma especial de venta, diferente a una compraventa común:

"Artículo 598.- Cuando los bienes, cuyo remate se haya decretado, fueran muebles, se observara lo siguiente:

- I. Se efectuara su venta siempre de contado, por medio de corredor o casa de comercio que expendia objetos o mercancías similares, haciéndole saber, para la busca de compradores el precio fijado por peritos o por convenio de las partes;
- II. Si pasados diez días de puestos a la venta no se hubiere logrado esta, el tribunal ordenara una rebaja del diez por ciento del valor fijado primitivamente, y, conforme a ella comunicara al corredor o casa de comercio el nuevo precio de venta, y así sucesivamente, cada diez días, hasta obtener la realización;
- III. Efectuada la venta, el corredor o casa de comercio entregara los bienes al comprador, otorgándosele la factura correspondiente, que firmara el ejecutado o el tribunal en su rebeldía;
- IV. Después de ordenada la venta, puede el ejecutante pedir la adjudicación de los bienes por el precio que tuvieren señalado al tiempo de su petición; eligiendo los que basten para cubrir su crédito, según lo sentenciado;
- V. Los gastos de corretaje o comisión serán de cuenta del deudor y se deducirán preferentemente del precio de venta que se obtenga;
- VI. En todo lo demás, se estará a las disposiciones de este artículo."

La inobservancia de los anteriores requisitos de forma en la venta judicial, al igual que en la compraventa origina la nulidad del acto de acuerdo a lo que establece el artículo 2228 del

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

No obstante lo previsto en dicho precepto y faltando a alguno de los requisitos ordenados por el Código de Procedimientos Civiles la nulidad será absoluta no susceptible de extinguirse por confirmación en razón de que las normas que rigen a la venta judicial son de orden público.

4.5. OBLIGACIONES. Las ventas judiciales se regirán por las disposiciones aplicables a la compraventa en cuanto a las obligaciones y derechos del comprador y vendedor¹⁵; al igual que hicimos en la compraventa analizaremos cada una de dichas obligaciones que en esta figura adquieren características especiales ya que en el caso del vendedor, al personificarse en la figura del Juez, resulta que es él quien materialmente transmite la propiedad, obligación que teóricamente corresponde al vendedor, en tanto que el resto de las obligaciones son a cargo del propietario de la cosa quien no interviene en la venta, de suerte que estamos ante una figura especialísima en la cual juez y deudor (propietario-ejecutado) comparten obligaciones en la ejecución de la venta.

4.5.1. Obligaciones del Vendedor. Son tres las obligaciones del Vendedor de acuerdo al artículo 2283 del Código Civil:

- I. Entregar al comprador la cosa vendida;
- II. Garantizar las calidades de las cosas;
- III. Prestar la evicción.

A las anteriores agregamos las siguientes consideradas por el maestro Ramón Sánchez Meda:¹⁶

- 1° Conservar la cosa hasta el momento de entregarla materialmente.
- 2° Hacer entrega de la cosa.
- 3° Transmitir la propiedad de la cosa;
- 4° Garantizar por el hecho personal;
- 5° Responder por lo vicios ocultos de la cosa;
- 6° Responder por la evicción.

En esta clasificación se encuentran las comprendidas en el artículo 2283 del Código Civil, por lo que seguiremos este orden para su estudio:

1° Obligación, conservar y entregar la cosa. Comprendida en los artículos 2283 y 2292 del Código Civil; el primer artículo se refiere a que desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por recibido de ella y el vendedor que la conserve en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario; el segundo establece que si el comprador se constituyó en mora de recibir, el vendedor quedará descargado del cuidado de conservar la cosa, y solo será responsable del dolo o de la culpa grave, artículo 2292 del Código Civil.

Ambos artículos contemplan un supuesto difícil de actualizarse en la venta judicial donde es el Juez quien vende el bien, en tanto que el propietario por regla general continúa en posesión de la cosa, pero no por mora o negativa del comprador a recibirla, sino porque el propietario generalmente se niega a entregarla, por lo menos hasta que se le requiere por la vía de apremio.

No obstante conviene mencionar que conforme a esta obligación, el comprador en la venta judicial puede demandar al ejecutado los daños y perjuicios que sufre el bien, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2522 del Código Civil.

2º Obligación, entregar la cosa, artículo 2283, fracción I del Código Civil. Para una compraventa típica se prevén tres formas de entregar la cosa: la entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida o en la entrega del título si se trata de un derecho; la entrega jurídica, que es aquella que aun sin estar materialmente entregada la cosa, la ley la considera recibida por el comprador (arrendamiento, comodato); la entrega virtual, tiene lugar cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición (artículo 2284 del C.C.), pudiendo considerarse también como entrega virtual de un derecho incorpóreo, el hecho de que el comprador haga uso de tal derecho con la conformidad del vendedor. En el caso de un bien raíz, se considera entregado al otorgar la Escritura de propiedad o al ser entregados los títulos de la finca.

En la venta judicial el problema generalmente se presenta en la entrega material del bien, sobre todo si consideramos que por virtud de la transmisión de propiedad se tiene por entregado jurídicamente el objeto, no así materialmente.

Los supuestos indicados son aplicables a la venta judicial, quizá el que habría que discutir es el contemplado en el artículo 2284 del Código Civil ya que precisamente lo que se busca es la posesión material del bien, sin embargo en la mayoría de los casos no se realiza voluntariamente sino que es necesario requerirlo por la vía de apremio cuyo fundamento está dado en primer término por el artículo 581 del Código de Procedimientos Civiles: " Al declarar aprobado el remate, mandará el juez que dentro de los tres días siguientes, se otorgue a favor del comprador la escritura de adjudicación correspondiente, en los términos de su postura y que se le entreguen los bienes rematados."

El procedimiento y las características de esta obligación serán tratados con mayor amplitud en el capítulo siguiente.

En cuanto al lugar de entrega de la cosa de acuerdo a los artículos 2082 y 2291 del Código Civil, es evidente que dichas obligaciones aun cuando aplicables por sí mismas a la venta judicial, en la práctica no pueden serlo en virtud de la naturaleza forzada de la venta.

Por lo que se refiere al momento de la entrega si hay diferencia en la regla prevista para la compraventa en la que, interpretando el artículo 2286 del Código Civil, debe hacerse contra el pago del precio, en tanto que en la venta judicial debe ser primeramente satisfecho el precio y otorgada la escritura para estar en posibilidad de ordenar la entrega de los bienes, artículo

588 del Código de Procedimientos Civiles: "Aprobado el remate se prevendrá al comprador que consigne ante el propio juez el precio del remate..."

"Artículo 590.- Otorgada la escritura, se darán al comprador los títulos de la propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue, y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ellos las órdenes necesarias...."

3º Obligación, transmitir la propiedad de la cosa o el derecho al comprador. En la compraventa la transmisión de propiedad se da por mero efecto del contrato de acuerdo con los artículos 2248 y 2249 del Código Civil, cuando se trata de cosas ciertas y determinadas, no obstante puede diferirse la transmisión de propiedad para un momento posterior como en el caso de la venta con reserva de dominio, venta de cosa futura, etc., o en la venta de géneros o especie indeterminada en las que la transmisión de propiedad se verifica hasta el momento en que se entrega o se individualiza la cosa con conocimiento del comprador, de acuerdo con lo previsto por el artículo 2015 del Código Civil.

Tratándose de bienes inmuebles para que la transmisión produzca efectos frente a terceros, es necesario la inscripción de la venta en el Registro Público de la Propiedad conforme a los artículos 3007 y 3042 fracción I del Código Civil.

Como se ha venido expresando a lo largo de este trabajo, no consideramos que la venta judicial sea un contrato, de manera que no podría transmitirse la propiedad por efecto del mismo cuando decimos que éste no existe; para resolver el problema de dicha transmisión citaremos lo expuesto por el maestro Luis Muñoz al respecto: "Aplicando las reglas generales, supuesto que en materia de derechos y obligaciones se deben seguir las normas de la compraventa, podemos considerar que la venta judicial es perfecta en el momento en que ha sido aprobada por el Juez. No basta la diligencia de subasta pública en la que existe ya un acuerdo sobre cosa y precio para considerar que una vez admitida una postura, calificada de legal por ser la mejor, desde ese instante el postor es dueño de la cosa. La venta judicial precisamente por ser un acto jurídico de autoridad requiere la aprobación de la misma, y el juez al aprobarla, dicta una resolución que puede ser apelable; por consiguiente, si se interpone recurso, esa aprobación no será definitiva, con lo que vuelve el carácter especialísimo de esta operación; si fuere una venta, si el juez por una ficción representase al enajenante, la resolución de aquel sería definitiva y el auto no sería apelable. Sin embargo, no obstante que en el Código Procesal se dispone que las resoluciones dictadas en ejecución de una sentencia no admiten más recurso que el de responsabilidad, para el caso del remate se hace la excepción expresa, y se permite la apelación en aquellas causas apelables; es decir, se vuelve a confirmar que la voluntad del juez, como elemento esencial para integrar ese acto jurídico bilateral, es una manifestación de autoridad, así como su aprobación, al constituir una resolución apelable."¹⁷

Debemos entender entonces que la transmisión de propiedad se opera por el fincamiento del remate al mejor postor, pero hasta el momento en que ha quedado firme el auto o resolución por la cual el Juez aprueba el remate.

4ª Obligación, la garantía del hecho personal. Consiste en la obligación del vendedor de abstenerse de toda clase de perturbaciones de hecho o de derecho que afecten la posesión del comprador sobre la cosa.

El fundamento de la obligación parte de la imposibilidad de que el vendedor trate de reivindicar en contra del comprador la cosa que le vendió, cuando la misma no era propiedad del vendedor al momento de la venta pero que la adquirió posteriormente. Ocasionalmente esta obligación también se fundamenta en la prohibición de la competencia desleal, contraria a los buenos usos en la industria, comercio y servicios.

Respecto a esta obligación no se hace excepción en la venta judicial, no obstante el adquirente si puede sufrir evicción a pesar que de buena fe y por convocatoria de la autoridad adquiera un bien, si posteriormente se demuestra que el mismo no fue propiedad del ejecutado, las formalidades del remate no impedirán al dueño de la cosa intentar su acción reivindicatoria aún en el caso de subasta pública.

5ª Obligación, responder de los vicios ocultos, fracción II del artículo 2283 del Código Civil que se refiere a los defectos no manifestados de la cosa vendida anteriores a la venta y que hagan impropia la cosa para el uso a que está destinada y que de haberlo sabido el comprador, seguramente no habría llevado a cabo la compra de la cosa o hubiera pagado menor precio por ella, esto en el entendido que el vendedor no responde por los defectos manifiestos de la cosa al momento de la operación o de aquellos que aun ocultos, el comprador por ser perito en la materia tuvo la oportunidad de conocerlos o descubrirlos fácilmente.

Esta obligación, que en la compraventa tiene como consecuencia la nulidad relativa del contrato y el comprador puede optar por la rescisión del mismo y el pago de daños y perjuicios o la reducción del precio mediante el ejercicio de la acción redhibitoria, resulta inaplicable en la venta judicial, habida cuenta que el comprador tuvo en todo momento a su disposición el bien materia del remate, cuyas características fueron descritas en el avalúo y demás constancias judiciales que estuvieron a disposición del postor, de manera que no hay lugar al error en la consideración del objeto o lesión para el comprador pues sopesó con anterioridad el precio del bien y determinó la conveniencia de adquirirlo, así también el Juez como vendedor no lo instó dolosamente o por medio de la violencia a comparecer al remate, sino que solo publicitó la venta y fue el postor quien voluntariamente acudió a ella.

“...La responsabilidad por vicio o defectos ocultos, no tiene lugar en las ventas judiciales. Esta responsabilidad supone que el vendedor enajena una cosa defectuosa y, por tanto, debe ser responsable de aquellos vicios. En la venta judicial los peritos han estimado la cosa y en tal virtud habrán tomado en cuenta sus vicios.”¹⁸

“Para los vicios y defectos ocultos el artículo 2162 estatuye: El enajenante (es decir el ejecutado) no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial.”¹⁹

6ª Obligación, prestar la evicción, artículo 2283 fracción III del Código Civil, consiste en la obligación del saneamiento en caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida, es decir cuando el comprador sea privado de todo o parte de la cosa en virtud de una sentencia firme por un derecho adquirido con anterioridad a la compra.

En la venta judicial esta obligación es aplicable cuando se demuestre que los bienes materia del remate no eran propiedad del ejecutado al momento de la almoneda, en cuyo caso resulta procedente el saneamiento a cargo del ex propietario, de aquí lo especialísimo de la operación ya que es el juez quien finca y aprueba la venta, sin embargo las obligaciones por la transmisión de propiedad corren a cargo del ejecutado - propietario de bien.

No obstante la obligación a prestar la evicción, en la venta judicial están a la vista los riesgos de la operación de manera que puede restringirse y aun quedar libre de esta obligación atendiendo a lo previsto en el artículo 2123 del Código Civil.

En todo caso, respecto de la evicción en las ventas judiciales la responsabilidad se limita a la restitución del precio de la venta, artículo 2141 del Código Civil: "En las ventas hechas en remate judicial el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufriera la cosa vendida sino a restituir el precio que haya producido la venta."

Atendiendo a lo anterior se presenta un problema práctico en la venta judicial en el caso de presentarse la evicción, en una compraventa típica el vendedor recibe el precio de la cosa y de presentarse la evicción, deberá restituir el importe recibido; en la venta judicial cuyo fin es cubrir los adeudos del ejecutado con el producto de la venta, el importe obtenido se distribuye entre los acreedores atendiendo al orden de prelación que guarden y hasta donde alcance el producto de la venta, si se presenta la evicción, el deudor ejecutado no tiene forma de restituir el importe de la venta pues no lo recibió y es precisamente su falta de recursos lo que motivó la venta en pública almoneda, de esta manera la devolución del precio pagado es sumamente complicada pues habrá que requerir a todos aquellos acreedores que hayan recibido una parte del importe para que restituyan lo recibido, una labor doblemente complicada para el comprador que sufrió la evicción.

El maestro Luis Muñoz citando a Rojina Villegas se pronuncia respecto a la evicción en los siguientes términos: "...El adquirente si puede sufrir evicción a pesar de que de buena fe, y por convocatoria de una autoridad, adquiera un bien, si posteriormente se demuestra que el mismo no fue propiedad del ejecutado; el conjunto de formalidades de la subasta pública, y la buena fe indiscutible del adquirente, no impedirán al dueño intentar su acción reivindicatoria y recuperar la cosa a través del juicio de evicción. Esto no requiere para su procedencia mala fe en el adquirente. La evicción supone el ejercicio del derecho de propiedad, y por tanto, el reivindicante puede intentar una acción aun en los casos en que se vende una cosa en subasta pública."

"El artículo 2141 dice así: En las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufriera la cosa vendida sino a restituir el precio que haya producido la venta."

"Es decir, se aplican las consecuencias de la evicción cuando hay buena fe y por ello existe el precio como consecuencia de que el adquirente fue privado de la cosa. Es claro que si este ha pagado un precio tiene derecho a que se le restituya por el enajenante, quien a su vez se benefició con el producto obtenido, pues se estimó que la cosa subastada era de su propiedad y por tal motivo su precio se aplicó al pago de la deuda que motivó la condena respectiva."

4.5.2. Obligaciones del Comprador. Respecto a las obligaciones del comprador el artículo 2293 del Código Civil dispone que: "El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos."

En la venta judicial la obligación prevista en el precepto anterior presenta características diferentes y bien determinadas en cuanto a la forma y lugar de pago que determina la propia ley y no el convenio de las partes como en un contrato típico de compraventa, esto de manera independiente al cumplimiento de obligaciones diversas que existen a su cargo.

En el apartado correlativo de la compraventa, adicionamos una obligación mas a la anterior, consistente en recibir la cosa ¹⁰, por regla general en la venta judicial esta obligación es satisfecha plenamente por el adquirente en cuanto a la disposición para realizarla, sin embargo es el propietario del bien quien se niega a entregarlo.

La obligación de pagar los gastos de escrituración que el artículo 2263 del Código Civil impone a ambas partes, en esta figura prácticamente se entiende a cargo del comprador pues es de su interés la transmisión y disposición del bien, en tanto que el propietario no comparece otorgando su consentimiento para la venta. Lo mismo ocurre respecto a la obligación de pagar impuestos.

1ª. Obligación, pagar el precio. Explicábamos que existen reglas muy claras en cuanto a los plazos y formas de pago, lo que impide como en una compraventa típica, la existencia de "modalidades de la venta judicial", en primer término encontramos al artículo 2325 del Código Civil que determina la forma en que debe hacerse el pago: "Artículo 2325.- Por regla general, las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado...".

Moneda efectiva y al contado, no puede realizarse el pago en especie ni en exhibiciones, la lógica de este precepto encuentra su fundamento en el hecho de que precisamente la venta judicial busca obtener los recursos necesarios para cubrir los créditos del deudor, luego entonces no puede aceptarse el pago en especie o a plazos.

Existe una excepción a la regla a que se refiere el artículo anterior prevista en el artículo 586 del Código de Procedimientos Civiles en los siguientes términos: " Si en la tercera subasta se hiciere postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar a plazos o alterando alguna otra condición, se hará saber al acreedor, el cual podrá pedir en los nueve días siguientes, la adjudicación de los bienes en las dos tercias partes del precio de la segunda

subasta; y si no se hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor."

Aun en este caso se busca evitar el pago que no sea al contado mediante la adjudicación al postor, de suerte que sea la última opción para la venta.

Ahora bien, el pago debe ser al contado pero se dividirá en dos partidas, ya que el artículo 574 del Código de Procedimientos Civiles establece como requisito para comparecer como postor al remate exhibir un cantidad equivalente al 10 por ciento del valor de los bienes, sin cuyo requisito no serán admitidos.²¹

Dicha cantidad será descontada del precio total de la postura en el caso de que sea fincado el remate a su favor.

Una vez fincado y aprobado el remate a favor del mejor postor, este deberá consignar ante el Juez el precio del remate²² y para el caso de no hacerlo en el plazo ordenado por el Juez quedará sin efectos la venta y el depósito efectuado se dividirá como indemnización entre el ejecutante y el ejecutado.

Esta disposición difiere de la contenida en el artículo 2294, aplicable a la compraventa y según la cual el pago debe realizarse en el lugar y en la fecha en que se haga entrega de la cosa; en la venta judicial el precio debe pagarse sin que uno y otro se hayan determinado. En el mismo sentido los artículos 2294 y 2295 del Código Civil señalan que el pago debe hacerse de manera simultánea a la entrega de la cosa, lo que en la venta judicial generalmente no ocurre, por lo menos por prevención de la ley, ya que ésta ordena la entrega y escrituración una vez que haya sido satisfecho el precio.

Así pues, solo después de consignado el precio se ordenará al deudor (propietario del bien) otorgue la escritura de venta a favor del postor y en caso de negativa lo hará el juez en su rebeldía de conformidad con lo dispuesto por el artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Como se desprende de las anteriores consideraciones no queda a la voluntad de las partes la forma y términos del pago, sino que el cumplimiento de esta obligación, a diferencia de la compraventa típica, debe sujetarse a lo previsto por la ley y su inobservancia acarrea la inexistencia o nulidad absoluta de la venta.

2ª Obligación, recibir la cosa. Dejando de lado la discusión respecto a si esta es o no una verdadera obligación para el comprador podemos señalar que en la venta judicial generalmente en el caso de inmuebles, estos se encuentran en posesión del ejecutado o un tercero, por lo que el comprador solicita se le entreguen materialmente, precisamente porque hay negativa del deudor a realizarlo de manera voluntaria, de tal suerte que contrario a negarse a recibir el bien, es su deseo poseerlo físicamente y aun en el caso de no recibirlo, este solo hecho no supone conflicto para el ejecutado pues bastaría ponerlo a su disposición ante el Juzgado que ordenó la venta para evitar cualquier sanción en lo futuro.

NOTAS AL PIE

- ¹ SANCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*, 1994, pag. 27 y sig., México.
- ² ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, 1981, pag. 188, México.
- ³ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*, 1989, pag. 90, México.
- ⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, 1981, pag. 171 y sig., México.
- ⁵ Ver Título Primero del Libro Segundo, "De los Bienes", del Código Civil para el Distrito Federal.
- ⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, 1981, pag.167 y sig., México.
- ⁷ Ver Artículo 22 del Código Civil para el Distrito Federal.
- ⁸ SANCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*, 1994, pag. 53, México.
- ⁹ Ver Artículo 1815 del Código Civil para el Distrito Federal.
- ¹⁰ Ver la definición que sobre violencia se encuentra contenida en el artículo 1819 del Código Civil para el Distrito Federal.
- ¹¹ El Artículo 2323 del Código Civil señala que: " Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles."
- ¹² Ver Artículo 1830 del Código Civil para el Distrito Federal, interpretado a contrario sensu.
- ¹³ SANCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*, 1994, pag. , México.
- ¹⁴ Ver Artículo 2321 del Código Civil para el Distrito Federal.
- ¹⁵ Ver artículo 2323 del Código Civil para el Distrito Federal.
- ¹⁶ SANCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*, 1994, pag. 178 y sig., México.
- ¹⁷ MUÑOZ, Luis. *La Compraventa*, 1976, pag. 294 y 295, México.

¹⁸ Op. Cit., pag. 296.

¹⁹ Ibidem.

²⁰ SANCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles*, 1994, pag. 186 y sig., México.

²¹ Ver Artículo 574 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

²² Ver Artículo 588 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

CAPITULO V EFECTOS DE LA VENTA JUDICIAL

5.1. EN LA FORMALIZACION DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD. Cuando hablamos de la forma como requisito de validez en la venta judicial, mencionamos algunas de las características que distinguen la transmisión de la propiedad en la venta judicial, ésta a diferencia de la compraventa no se transmite por virtud del contrato celebrado por las partes al momento de firma de la Escritura Pública o contrato privado, su perfeccionamiento está determinado por un acto procesal dictado por el Juez, consistente en la declaración de que el auto o resolución que aprueba el remate ha quedado firme. Precisamente al analizar la forma y el momento en que se transmite la propiedad podemos percatarnos del carácter de la venta judicial como acto de autoridad y no como modalidad del contrato de compraventa.

Esta característica en la forma de transmisión de la propiedad en la venta judicial es la que nos ocupa en este apartado y que la distingue del contrato de compraventa.

Dicha afirmación se desprende del acto que propiamente constituye la venta del bien y que se ordena realizar en el artículo 580 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice: "Calificadas de buenas las posturas, el juez las leerá en alta voz por si mismo o mandara darles lectura por la secretaria, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hay varias posturas legales, el juez decidirá cual sea la preferente. Hecha la declaración de la postura considerada preferente, el juez preguntará si alguno de los licitadores la mejora. En caso de que alguno la mejore dentro de los cinco minutos que sigan a la pregunta, interrogará de nuevo si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente con respecto a las pujas que se hagan. En cualquier momento en que, pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejorare la ultima postura o puja, declarara el tribunal fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho aquella y lo aprobará en su caso.

La resolución que apruebe o desapruebe el remate sera apelable en ambos efectos."

En el momento de la audiencia, una vez que ha sido declarada preferente una postura, el juez finca el remate a favor del postor y debe aprobar o no el remate; consideremos que lo aprueba pues se han reunido todos los requisitos que la propia ley señala para su celebración, designación de peritos, avalúo, publicación de edictos etc., aun en ese momento a pesar de que ya fue aprobada la venta al postor, no podemos señalar que ha operado la transmisión de dominio del bien materia de la almoneda, precisamente por la última disposición del artículo indicado que señala que la resolución que apruebe o desapruebe el remate será apelable en ambos efectos.

En primer término esa aprobación está sub iudice, es decir sujeta a revisión por un tribunal superior que en base al estudio de las constancias procesales determinará la legalidad o no del procedimiento de ejecución, luego entonces la aprobación del remate no ha causado estado,

no puede producir sus efectos y consecuentemente no se ha operado la transmisión de propiedad.

El propio precepto ordena la apelación en ambos efectos, disposición lógica, acorde con la afirmación anterior y que le da sustento, pues por virtud de ésta, se suspende el procedimiento hasta que sea resuelto el recurso de apelación interpuesto, lo que se entiende en términos prácticos pues no es posible escriturar y disponer de un bien que no se ha adquirido.

Aprobado el remate y una vez que ha causado estado, se entiende transmitido el dominio del bien, por tanto se ordenará la escrituración de conformidad con lo ordenado por el artículo 581 del Código de Procedimientos Civiles: "Artículo 581.- Al declarar aprobado el remate, mandará el juez que dentro de los tres días siguientes, se otorgue a favor del comprador la escritura de adjudicación correspondiente, en los términos de su postura y que se le entreguen los bienes rematados."

Es conveniente aclarar que la sola aprobación del remate no basta para ordenar la escrituración del inmueble, en complemento a la disposición anterior el artículo 588 del mismo ordenamiento señala como requisito previo la consignación del precio por parte del postor y en caso contrario quedará sin efectos la venta y se volverá a celebrar la subasta, perdiendo el postor el depósito entregado como requisito para comparecer al remate.

Finalmente, aprobado el remate y consignado el precio, el Juez ordenará al deudor que otorgue la escritura, apercibido que en caso de no hacerlo lo hará el juez en su rebeldía, artículo 589 del Código de Procedimientos Civiles: "Consignado el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido de que, de no hacerlo, el juez lo hará en su rebeldía, haciéndolo constar así."

Respecto a este tema se pronuncia Luis Muñoz aludiendo a Rojina Villegas, aclarando puntualmente el problema de la transmisión de propiedad en la venta judicial que deriva en la característica ya indicada al inicio que descarta a la venta judicial como contrato: "La venta judicial es perfecta en el momento en que ha sido aprobada por el juez. No basta la diligencia de subasta pública en la que existe ya acuerdo sobre cosa y precio, para considerar que una vez admitida una postura, calificada de legal, por ser la mejor, desde ese instante el postor es dueño de la cosa. La venta judicial precisamente por ser un acto jurídico de autoridad requiere la aprobación de la misma, y el juez al aprobarla dicta una resolución que puede ser apelable; por consiguiente, si se interpone recurso, esa aprobación no será definitiva, con lo que vuelve el carácter especialísimo de esta operación; si fuere una venta, si el juez por una ficción representase al enajenante, la resolución de aquel sería definitiva y el auto no sería apelable. Sin embargo, no obstante que en el Código Procesal se dispone que las resoluciones dictadas en ejecución de una sentencia no admiten mas recurso que el de responsabilidad, para el caso del remate se hace la excepción expresa y se permite la apelación en aquellas causas apelables; es decir, se vuelve a confirmar que la voluntad del juez, como elemento esencial para integrar ese acto jurídico bilateral, es una manifestación de autoridad, así como su aprobación, al constituir una resolución apelable."

"Si la aprobación del remate causa estado, desde ese momento y antes de que se otorgue la escritura debe considerarse que se ha transmitido el dominio pero naturalmente quedará sujeta la validez de ese acto jurídico a la observancia de las formalidades requeridas por la ley. No quiere decir esto que el dominio se transmitirá hasta el momento en que se otorgue la escritura. El acto jurídico ha tenido formalidades previas que han sido observadas: lo fundamental consiste en la subasta pública, que a su vez supone el avalúo, convocatoria a postores, exhibición del certificado de gravámenes, citación de acreedores, etc. El otorgamiento de la escritura pública o documento privado es la última formalidad prescrita por la ley. Cuando no se observa, el acto jurídico está afectado de nulidad relativa. Antes de que extienda la escritura se produjo el efecto de transmitir el dominio; pero si no se otorga, esa enajenación deberá ser impugnada y declarada nula por la inobservancia de dicha formalidad si no se impugna la enajenación, toda vez que se trata de una nulidad de pleno derecho, los efectos provisionales de la nulidad relativa seguirán causándose y podrá quedar convalidada por prescripción, o por cumplimiento voluntario, a efecto de que posteriormente el adquirente pueda consolidar el dominio."

"En las disposiciones relativas a la venta judicial, no se exige como requisito necesario para la transferencia del dominio, el otorgamiento de la escritura, que en toda venta judicial deberá firmar el ejecutado o el juez en su rebeldía. Por este motivo, al no existir disposición expresa, debemos aplicar las reglas generales."

"Tiene interés determinar si el adquirente puede disponer de la propiedad antes del otorgamiento de la escritura, o si puede celebrar una promesa de venta, o una venta que otorgue a reserva de que quedará convalidada cuando a su vez se cumpla dicha formalidad, a fin de resolver, sobre todo, la cuestión penal que podría sobrevenir, si se dijera que el adquirente ha dispuesto de una cosa que no es suya, en los casos en que lo haga antes de que se firme la escritura. Ni en materia penal, ni civil, podemos considerar que la venta sea nula, por violación del precepto prohibitivo que ya hemos estudiado, y que previene que nadie puede disponer de lo ajeno, pues en el caso de propiedad ya se transmitió al adquirente en la subasta judicial."

Como comentario final citaremos lo previsto en la parte inicial del artículo 590 del Código de Procedimientos Civiles que indica la obligación del ejecutado para entregar al comprador los títulos de propiedad del bien objeto del remate incluso por la vía de apremio en caso de oposición a realizarlo de manera voluntaria, situación que precisamente constituye otra de las características distintivas de la venta judicial en comparación con la compraventa y que habremos de tratar a continuación.

5.2. OPOSICION A LA ENTREGA DEL BIEN. La entrega material de la cosa objeto de la venta es una obligación que nace del propio acto y a cargo del vendedor, está contemplada en el artículo 2283, fracción I del Código Civil aplicable a la venta judicial por disposición de la ley ¹. Con anterioridad al analizar las obligaciones en la venta judicial indicamos que ésta en especial presentaba características particulares, habida cuenta que el propietario no consintió en la venta y en la mayoría de los casos, sobre todo en inmuebles, el bien se encuentra en posesión del ejecutado y éste se niega a entregarlo de manera voluntaria.

Incluso las disposiciones contenidas en el Código de Procedimientos Civiles están orientadas al uso de la vía de apremio para obtener la posesión de los bienes de tal suerte que se ordena al ejecutado, una vez aprobado el remate y satisfecho el precio, entregar los bienes rematados.

El fundamento para la entrega de los bienes está contemplado en el artículo 581 del Código de Procedimientos Civiles: "Al declarar aprobado el remate, mandará el juez que dentro de los tres días siguientes, se otorgue a favor del comprador la escritura de adjudicación correspondiente, en los términos de su postura y que se le entreguen los bienes rematados."

Una vez otorgada la escritura por el deudor o el Juez en su rebeldía es ordenada la entrega, en este sentido se pronuncia el artículo 590 del mismo ordenamiento: "Otorgada la escritura se darán al comprador los títulos de propiedad, apremiando, en su caso, al deudor para que los entregue, y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las órdenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas por el deudor o terceros que no tuvieren contrato para acreditar el uso, en los términos que fija el Código Civil. Se le dará a conocer como dueño a las personas que él mismo designe."

Respecto a los muebles el artículo 598 en su fracción III ordena de igual forma la entrega de los bienes al comprador una vez efectuada la venta en los términos que indica el propio artículo.

En este sentido se pronuncia el Código Adjetivo respecto a la entrega de los bienes en los remates, no obstante como señalamos, en la venta judicial debido a la oposición a la entrega del bien se hace necesario el uso de la vía de apremio para ejecutar la orden, en el caso específico, consistente en la entrega de los bienes subastados al postor. Para llevar a cabo la toma de posesión, la Sección Primera del Capítulo V del Código de Procedimientos Civiles relativa a la utilización de la vía de apremio en la ejecución de sentencias contiene los principios a que deben sujetarse las partes para su aplicación.

El artículo 500 del citado ordenamiento indica la procedencia de la vía de apremio: "Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de una sentencia o convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea..."

El postor, quien compareció al juicio como tercero para adquirir el bien objeto de remate, ante la oposición del deudor, puede solicitar la aplicación de medidas de apremio al ejecutado para que éste entregue el bien rematado, precisamente en ejecución de la sentencia que aprueba el remate y ordena la entrega de los bienes.

La ejecución de la sentencia debe realizarse por el juez que conoció el asunto en primera instancia conforme a lo ordenado por el artículo 501 del Código de Procedimientos Civiles.

El artículo 506 del Código Procesal concede al deudor un término improrrogable de cinco días para que cumpla la sentencia; generalmente este término es utilizado por los jueces tanto al dictar la sentencia definitiva que condena al demandado al pago de las prestaciones

reclamadas, que es propiamente el momento en que se inicia la ejecución de la sentencia, como al momento en que el ejecutante solicita se ordene la entrega judicial de los bienes, en cuyo caso el Juez ordena requerir al deudor para que de manera voluntaria en un plazo de cinco días haga entrega del bien al comprador.

Específicamente el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles contiene lo relativo a la entrega del bien: "Artículo 525.- Cuando en virtud de una sentencia o de la determinación del juez debe de entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

Si la cosa fuera mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aún mandar a romper cerraduras.

En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el juez, y sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor..."

Esta disposición señala que la cosa debe ponerse inmediatamente en posesión del actor o tercero a quien se fincó el remate, sin embargo como asentamos anteriormente, en la mayoría de los casos, al solicitar la entrega del bien, el juzgador ordena se requiera al poseedor para que en el plazo de cinco días que señala el artículo 506 se entregue el bien y solo después de practicada esta diligencia, ante la negativa a cumplir con lo ordenado, el juez ordenará el lanzamiento incluso con el uso de fuerza pública y rompimiento de cerraduras.

El juez, con fundamento en el artículo 73 del Código de Procedimientos Civiles impone una serie de medidas de apremio con el fin de hacer cumplir lo ordenado, que sin embargo en la práctica retrasan la resolución de un asunto, habida cuenta que se concede al ocupante o poseedor del bien rematado, la posibilidad de retrasar sin ningún derecho o fundamento el cumplimiento de una orden derivada de un procedimiento que previamente cumplió con las formalidades ordenadas por la ley, agotándose en su caso todos los medios de impugnación a su alcance, los cuales resolvieron infundada su oposición.

Esta afirmación se sustenta en el análisis del mencionado artículo 73 que prevé cuatro medidas de apremio y por lo menos dos de ellas son ordenadas por el juez antes de acordar el lanzamiento, entrega o toma de posesión mediante el uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras, que es la medida con la cual efectivamente se dará cumplimiento a la orden judicial: "Artículo 73.- Los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apremio que juzguen eficaz:

- I. La multa hasta por las cantidades a que se refiere el artículo 61, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia;
- II. El auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras si fuere necesario;
- III. El catco por orden escrita;
- IV. El arresto hasta por treinta y seis horas.

Si el caso exige mayor sanción, se dará parte a la autoridad competente."

Es importante señalar que en la ejecución de sentencia ya ha sido resuelta la litis planteada por las partes mediante el estudio de las acciones y excepciones opuestas, atendiendo a las pruebas ofrecidas y que en conjunto provocaron la convicción del juzgador, incluso fueron desahogados los recursos ordinarios previstos por la propia ley para revisar la sentencia y eventualmente el Juicio de Amparo, de manera que lo procedente es dar cumplimiento inmediato a la sentencia, situación que consideramos contempla el legislador pues en el artículo 527 del Código de Procedimientos Civiles ordena lo siguiente: "De las resoluciones dictadas para la ejecución de una sentencia no se admitirá otro recurso que el de responsabilidad, y si fuere la sentencia interlocutoria, el de queja por ante el superior."

Como se observa el espíritu de esta disposición es apresurar la conclusión del negocio, por lo que atendiendo a ella, la actuación del juzgador debiera ajustarse, en el caso específico de la entrega de bienes rematados, a lo previsto en los artículos 517, 581, 590 y 598 fracción III en relación con el 73 fracción II del Código de Procedimientos Civiles; para el caso de que el ejecutado o poseedor de la cosa se niegue a entregarla de manera voluntaria, se le lanzará de inmediato utilizando incluso el auxilio de la fuerza pública y rompimiento de cerraduras sin mas demora.

5.3. AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO EN LA VENTA JUDICIAL.- Cuando analizamos el elemento consentimiento en la compraventa, utilizamos estrictamente lo contemplado en el Código Civil para su entendimiento y formación, en el apartado correspondiente de la venta judicial abundamos sobre el concepto y señalamos algunas características por las que, en nuestro concepto, el consentimiento no tiene lugar en la venta judicial. Con el fin de ahondar en la apreciación que sobre este elemento expresamos en la venta judicial, nuevamente relatamos sus principios básicos para entender el porque afirmamos su inexistencia en dicho acto.

Para ello citaremos al maestro Luis Muñoz que se pronuncia sobre el consentimiento, cuyo estudio es necesario y esclarecedor para entender su ausencia en la venta judicial.

El consentimiento es el elemento constitutivo de todo contrato y por consiguiente de la compraventa. Este deberá recaer en la cosa, el precio y la existencia del contrato.²

La palabra consentimiento proviene de las voces *cum* y *sentire*, sentir juntos, supone en la compraventa bilateralidad entre los participantes. El consentimiento presupone declaraciones de contenido volitivo distintas, procedentes de diversos sujetos y cuando se trata de la compraventa, el consentimiento supone dos declaraciones distintas que emanan de cada una de las partes: vendedor y comprador. Dichas declaraciones tienen que emitirse por cada parte y ser comunicadas o notificadas con el fin de que sean comprendidas por la futura contraparte, pues no cabe que estas declaraciones sean dirigidas a terceros.

Las declaraciones de contenido volitivo son originarias del consentimiento pero jamás tendrán valor jurídico si no se reconocen recíprocamente su congruencia. Si no es congruente el acuerdo entre las partes, no puede afirmarse que sea típico, y al faltar la tipicidad no hay contrato. En este caso es absurdo investigar si existe o no la llamada voluntad común,

procedente de un encuentro o fusión de voluntades, relevante para el ordenamiento jurídico. No es lo mismo querer que declarar o manifestar, es preciso formular adecuadamente el querer para que tenga valor jurídico, de lo contrario no pasaría de ser un deseo intrascendente para el derecho.³

"La intención no debe confundirse con el deseo, el deseo no debe identificarse con el consentimiento, en ocasiones puede atribuirse una voluntad a las partes porque el resultado está indisolublemente unido a la conducta o comportamiento observado, inclusive aunque ellas no quisieron ni desearon el resultado, pero si la conducta o el comportamiento."

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

"Por nuestra parte entendemos que el consentimiento o consenso surge del concurso combinado de voluntad que recíprocamente se integran, completándose una vez que se emiten entre las partes sin que lleguen a confundirse en una voluntad única."

"El consentimiento presupone declaraciones de contenido volitivo distintas; esto es, procedentes de diversos sujetos, y conveniente es precisar que el consentimiento presupone dos declaraciones distintas que emanan de cada una de las partes, aunque estas puedan ser plúrimas. Semejantes declaraciones tienen que emitirse por cada parte de manera expresa, y ser comunicadas o notificadas a fin de que sean conocidas por la futura contraparte, pues no cabe que las declaraciones de las partes sean dirigidas válidamente a terceros extraños al futuro negocio jurídico bilateral. Y es que toda respuesta se dirige a un determinado sujeto salvo cuando se trata de oferta al público, y la aceptación siempre es una declaración de contenido volitivo necesariamente recepticia, ya que es válida si se dirige a persona determinada, conviene a saber: al oferente o proponente."

"La emisión y comunicación de declaraciones por las partes no es suficiente para que se produzca el consentimiento; pues además de este intercambio, preciso es que se integren las voluntades de las partes que son complementarias, de diverso contenido y que se implican, no bastando para formar el consentimiento el encuentro de las declaraciones de voluntad (...). Debe afirmarse el cambio o entrecruzamiento de declaraciones recíprocas, aunque de diverso contenido."

TESIS CON
FALLA LE ORIGEN

“En suma, el consentimiento es integración de voluntades de las partes complementarias y de diverso contenido, y cuyas declaraciones o manifestaciones se implican mutuamente, por lo que la una sin la otra carece jurídicamente de valor.”

“La conciencia de las partes de que el consentimiento se ha formado es necesaria para que la compraventa se considere por ellas apto para producir efectos, pues si esa conciencia no existe o se aprecia una contraria, nos encontramos ante el disenso llamado aparente, lo que determina que el negocio bilateral se considere por las partes no perfeccionado.”⁴⁴

Hemos hablado sobre el concepto “consentimiento”, su formación y la manera en que debe manifestarse en la compraventa con el fin de que podamos entender su ausencia en la venta judicial, por lo menos en cuanto al vendedor se refiere y que consecuentemente al tratarse de un elemento constitutivo hace inexistente el contrato.

Desde su raíz la compraventa supone bilateralidad entre los participantes, si la venta judicial fuese un contrato modal de la compraventa, tanto el vendedor, titular del bien (ejecutado), como el comprador, llámese postor, debían manifestar su voluntad para la celebración de la venta, lo que evidentemente no acontece pues es el Juez quien previo el desahogo del procedimiento, ordena la venta en pública almoneda y en el acto del remate fincará la adjudicación a favor del mejor postor.

Si el consentimiento supone declaraciones de contenido volitivo entre las partes de un contrato, comprador y vendedor, este supuesto se trastoca en la venta judicial, por lo menos en el caso del vendedor, el cual no interviene para aprobar o decidir la venta del bien, esto sin hablar siquiera de su oposición que nace de la propia concepción de esta figura: venta forzada, venta judicial.

Ahora bien, estas declaraciones para formar consentimiento no bastan por si solas, requieren se comuniquen a la contraparte a efecto de ser comprendidas y congruentes entre si, la falta de acuerdo, de congruencia, origina la atipicidad del acto, su inexistencia como contrato tal cual ocurre en la venta judicial. Efectivamente, ni comprador ni vendedor (ejecutado), se comunican su intención de celebrar el acto, es el juez quien substituyéndose al propietario, no en su voluntad, sino por mandato de la ley, ordena la venta; no se entrelaza la comunicación entre las partes o la congruencia que debe privar en toda compraventa.

El consentimiento surge entonces, de la combinación de voluntades producto de conductas espontáneas, motivadas y conscientes y en este supuesto, en la venta judicial ¿El propietario del bien mueble o inmueble comparece a esa combinación de conductas? ¿Expresa su voluntad consciente y motivada? La respuesta no puede ser mas tajante: no, y ni siquiera supongamos que esa conducta, motivada y consciente puede aparecer, aun cuando contraria a la venta; simplemente no existe la conducta, y si aparece es irrelevante para la esfera jurídica en tanto es el Juez quien en ejercicio de la función coactiva del Estado, ordena la venta de los bienes del ejecutado para con su producto hacer pago a los acreedores, con independencia de la voluntad del propietario.

Así tenemos que el consentimiento supone declaraciones voluntarias de cada una de las partes, el acuerdo de estas declaraciones, la comunicación de las mismas a la contraparte y la conciencia en cada una de ellas de que se ha formado el consentimiento es necesaria para que una compraventa pueda producir sus efectos, en la venta judicial no existe la declaración voluntaria del propietario del bien, por el contrario la venta se celebra contra su voluntad, consecuentemente no se manifiesta a la otra parte, el postor, el acuerdo necesario para la formación del consentimiento, lo que deriva técnicamente en la inexistencia del contrato.

Como se desprende de lo anterior, en la venta judicial el elemento consentimiento necesario en toda compraventa para la existencia del contrato no existe y no puede afirmarse que el juez al ordenar la venta y en su caso firmar la escritura, substituye la voluntad del propietario del bien para conformar el contrato, ya que su actuación está prevista y ordenada por la propia ley que no da lugar a la voluntad del Juez por si mismo, sino como instrumento del Estado que imparte justicia y da seguridad jurídica a los gobernados, luego entonces al faltar el consentimiento en la venta judicial, puede afirmarse que esta figura no es un contrato.

5.3.1. La Venta Judicial no constituye un Contrato de Compraventa. Con anterioridad descartamos al consentimiento como elemento de existencia en la venta judicial, por lo que no podemos hablar de ésta como una modalidad de la compraventa.

En el aspecto procesal podemos afirmar que se trata de un acto unilateral por medio del cual la autoridad, en virtud del Poder Estatal de Imperio del cual está investida, dispone de bienes de otros.

No es pues un negocio de derecho privado, sino un acto jurídico público, proveniente de órgano público, en representación del Estado y en el ejercicio de su poder; basta su manifestación de voluntad para que adquiera la propiedad el mayor oferente, el proceso es el instrumento, el medio para la realización de la transferencia de propiedad.

Para algunos autores la venta forzosa es un contrato de Derecho Privado en el que intervienen el oferente de una parte y el órgano ejecutivo de otra, investido éste, en virtud del fenómeno de sustitución forzosa, de legitimación para disponer de intereses de otros, a fin de tutelar los colectivos o individuales a aquellos superordenados.

“El remate es una venta judicial de un bien que se lleva a cabo sin o contra la voluntad del dueño o ejecutado. Ya no hay contrato en el sentido jurídico de la palabra, como acuerdo libre de dos o mas voluntades; hay una sustitución de la voluntad del enajenante, por la del juez que, en su rebeldía, firma la escritura correspondiente o la adjudicación judicial.”

“No debemos conformarnos con la explicación tradicional de que la venta judicial es un contrato. Dicho caso, como el de la ejecución de la sentencia y del secuestro, constituyen actos jurídicos de autoridades que son fuente de obligaciones. En el proceso de todo juicio, la sentencia es un acto de autoridad que constituye una norma jurídica individualizada que es fuente de obligaciones.”

"De la misma suerte la adjudicación judicial o el remate, no son un contrato de compraventa, a pesar de lo que dice la doctrina clásica y explicación tradicional, y de que el Código Civil diga que la venta judicial se rige por las disposiciones generales de la compraventa, pero con las modificaciones establecidas por el Código de Procedimientos Civiles. La venta judicial es simplemente un acto de autoridad. No tenemos que explicarnos por la compraventa la traslación de la propiedad. No solo los contratos transmiten el dominio."

"El artículo 2323 del Código Civil preceptúa: "Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles."

"Este precepto no tiene más alcance que declarar que una vez que por la intervención coactiva del Estado, se adjudica un bien, el dueño tendrá las obligaciones y derechos del vendedor y el adquirente los derechos y obligaciones del comprador. Como la venta es la forma tipo de transmisión del dominio, es evidente que tendrán que aplicarse por analogía, las reglas que determinan los derechos y obligaciones de comprador y vendedor, a aquellos casos en que se opera una transmisión de dominio." ⁵

El maestro Rojina Villegas se manifiesta al respecto en los siguientes términos: "La venta judicial, para algunos constituye una modalidad y para otros es una figura jurídica distinta que ni siquiera debe clasificarse dentro del régimen de los contratos. En nuestro concepto es un acto jurídico de autoridad que se presenta con las características propias de estos actos, de tal manera que se realiza sin la conformidad del dueño de la cosa. No existe el consentimiento que es el elemento esencial de todo contrato y, en consecuencia, no podemos hablar de un acto de esa naturaleza. No importa que el Código Civil considere que por lo que se refiere a las obligaciones de comprador y vendedor, se aplicarán las reglas de la venta ordinaria. Quiere esto decir simplemente que se imponen al dueño de la cosa todas las obligaciones de un vendedor ordinario; pero la enajenación se realiza por un acto de autoridad."

"Existe un acto jurídico por cuanto hay manifestación de voluntad con la intención de que se produzcan efectos de derecho. Este acto jurídico supone la concurrencia de dos voluntades; pero a pesar de ser bilateral, no es un contrato. Hay una doble manifestación de voluntades, tanto por parte del juez que ordena la enajenación de los bienes, como por parte del adquirente. Tiene la forma del contrato y, en principio se considera que si el dueño de la cosa firma voluntariamente la escritura de enajenación existe dicho acto; pero si no lo hace, en rebeldía la firma el juez. Aun en el caso de que el dueño de los bienes o ejecutado, esté conforme en otorgar la escritura pública o privada, no existe sino una apariencia de contrato en la redacción de ese documento. Propiamente este acto jurídico es consecuencia de uno anterior, en el que el juez ha decretado el remate o venta judicial de la cosa. Posteriormente el dueño podrá dar su conformidad firmando el documento respectivo como título para el adquirente; pero substancialmente la enajenación se llevó a cabo por la subasta pública sin la conformidad del ejecutado."

“El acto jurídico es bilateral por la doble manifestación de voluntades, primero del juez ordenando la venta de un bien y, segundo, por la del adquirente formulando para adquirirlo.”

“En cuanto a otro de los elementos esenciales o sea, el precio, no podemos bajo ningún concepto sostener que existe un contrato. El precio de la compraventa puede fijarse por un tercero autorizado por las partes. Normalmente se señala por éstas; en el caso en el que el tercero determine el precio hemos explicado que lo hace en nombre de las partes como mandatario autorizado por ellas. En cambio, en la venta judicial el precio es asignado por peritos, es decir, no concurre ni la manifestación de voluntades del que será adquirente de la cosa, ni la del ejecutado. Este sostiene una intervención directa a través del derecho de designar un perito. El enajenante tiene a su vez la misma facultad y el juez al nombrar un tercero para el caso de discordia, es decir, se trata de una operación jurídica en la que uno de sus elementos esenciales no es concertado por el enajenante y adquirente. Bastaría este solo dato para sostener que no hay compraventa.”

“Respecto a la formación del consentimiento se ha querido recurrir a la ficción jurídica de que el juez actúa en nombre y por cuenta del enajenante y que su voluntad en ese solo caso es para suprimir la rebeldía del ejecutado. Aun cuando esto no es exacto, por cuanto a que el juez solo suple esa rebeldía si no firma la escritura correspondiente, y aun en ese caso, obra como órgano del Estado y, por consiguiente, ejecuta un acto de autoridad, podemos asegurar que de ninguna manera puede explicarse por una ficción, es el hecho de que el precio no es fijado por las partes. El adquirente puede no tener intervención alguna en la fijación del precio, y lo mismo el ejecutado y no obstante, hay una transmisión del dominio que impone derechos y obligaciones semejantes a los de la compraventa.”

“El artículo 2323 nos permite formular la interpretación anterior. Dice así: “Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Cíviles.”

“Es decir, por lo que toca a los términos y condiciones del acto jurídico mismo, es aplicable el Código Procesal, que caracteriza indiscutiblemente la venta judicial como un acto jurídico de autoridad. Es cierto que el artículo 2323 habla de contrato al decir que “... en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y el vendedor...” se registrarán las ventas judiciales por las disposiciones del título relativo a la compraventa; pero esto solo demostrará que el legislador en este caso, como en muchos otros se equivoca al emplear términos en una definición. No nos autorizaría a afirmar que existe un contrato, cuando técnicamente no lo hay. Se ha considerado que en las definiciones, la voluntad legislativa no es en tal forma absoluta, cuando contraría la técnica jurídica.”*

En palabras del maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, “Aun cuando la ley califique como venta judicial, la enajenación forzada en almoneda subasta por remate público de los bienes del deudor, como consecuencia de un procedimiento judicial y que tiene por finalidad obtener

la liquidez de esos bienes para pagar a su acreedor el monto total o parcial de su crédito, tal operación técnicamente no es una compraventa.”⁷

La Suprema Corte de Justicia de la Nación también se ha pronunciado respecto a la venta judicial y su naturaleza jurídica afirmando que: “En toda venta judicial solo se realiza un acto de autoridad y no un contrato, ya que falta el consentimiento del presunto vendedor, a quien forzosamente se le enajena un bien de su propiedad, y además el precio tampoco es estipulado o convenido por las partes, sino fijado por peritos, faltando esos elementos esenciales de la compraventa, no puede decirse que las ventas judiciales constituyen contratos y el artículo 2323 del Código Civil, que les aplica el régimen jurídico de Compra Venta solo debe entenderse en el sentido de que se establece entre el ejecutado y el adquirente en remate o adjudicación judicial, los mismos derechos y obligaciones que la ley determina entre vendedor y comprador, sin que por ello convierta a un acto que se ejecuta contra la voluntad del dueño de la cosa, en un Contrato de Compraventa.”⁸

Así tenemos que distintas voces coinciden en lo que a todas luces es evidente, no puede considerarse a la venta judicial como un contrato, ya en el capítulo anterior fuimos estudiando cada uno de los elementos que integran esta figura en correlación con la compraventa y en la mayoría de ellos encontramos diferencias que suponen dos figuras distintas aun cuando compartan normas aplicables para ambas. Entre estos elementos, son los de existencia quienes se trastocan en la venta judicial, de allí que al resultar afectados o inexistentes como en el caso del consentimiento, afirmamos que la venta judicial no constituye un contrato de compraventa.

El consentimiento como elemento principal de todo contrato no existe en la venta judicial, es el Juez quien en ejercicio de su función y previo el desahogo del procedimiento señalado por la ley, ordena la venta del bien, en contra o sin intervención del propietario de la cosa, este supuesto es irrefutable puesto que el Código Civil y de Procedimientos Civiles señalan claramente los casos y la forma en que la venta judicial ha de realizarse, luego entonces es la propia ley quien la ordena, no la voluntad del propietario del bien.

La acepción de consentimiento como acuerdo de voluntades no tiene lugar en la venta judicial, en ningún momento aparece la negociación previa entre el enajenante, quien aun cuando el Juez ordene la venta no pierde tal carácter, y el postor que acude al remate convocado por la publicidad del mismo, incluso en la propia audiencia y para el caso de existir varios postores, es el Juez quien al recibir las posturas determinará la mejor y fincará la venta.

La idea de que el Juez sustituye la voluntad del ejecutado al ordenar la venta y en su caso firmar la escritura en rebeldía del ejecutado, a nuestro juicio es incorrecta, no puede considerarse como “voluntad” del vendedor esta ficción de la ley, ya que es propiamente eso, una ficción que ordena la actuación del juez, en los términos de la legislación civil sustantiva y principalmente procesal y que debe adecuarse a dichas disposiciones; el juez no actúa por voluntad propia, considerada como expresión del querer de un sujeto dirigido a la realización de un determinado acto jurídico, sino a su vez ordenado por la norma jurídica que transforma

su acción en un acto de autoridad.⁹ Esta característica resulta evidente cuando el Código Adjetivo contempla la necesidad de aprobación del remate en cuyo caso el propio Juez no estudia la voluntad de las partes, sino que se constituye en un revisor de la legalidad del procedimiento de remate, de su estricto apego a lo ordenado en la legislación adjetiva, aun cuando él mismo ordenó paso a paso su cumplimiento, pero entiéndase como órgano del Estado, rector de la propia ley: notificación de acreedores, avalúos, publicación de edictos, etc.; solo después de realizar una revisión escrupulosa del procedimiento aprobará o desaprobará el remate, esta resolución será apelable, en cuyo caso, el tribunal superior revisará nuevamente el procedimiento para determinar si se ajustó o no a la norma adjetiva.

Cierto que existe una "sustitución" forzosa del Juez, pero esta sustitución, atendiendo al razonamiento anterior, no suplanta la voluntad del propietario del bien, no hay sustitución de voluntad, sino una orden legal para ejecutar una venta en beneficio de los acreedores del ejecutado y esta orden no es ni puede equipararse a la voluntad o consentimiento del vendedor en un contrato típico, consecuentemente el acto que deriva de esta orden, es decir, la venta en remate judicial, es un acto de autoridad, el cual al carecer del consentimiento del enajenante, titular del bien, no puede considerarse como un contrato de compraventa.

Finalmente el precio como elemento de existencia, debe ser producto del acuerdo de las partes o en su defecto de un tercero nombrado por ellas, sin embargo en la venta judicial el precio es determinado por peritos y si bien las partes pueden intervenir indirectamente en su fijación mediante la designación de un perito, no existe negociación o acuerdo previo entre ellas para su determinación, de tal suerte que la venta judicial no puede considerarse como modalidad del contrato de compraventa cuando el precio, considerado por algunos autores como elemento de existencia indispensable para su perfeccionamiento, no es determinado por la voluntad libre de las partes.

NOTAS AL PIE

- ¹ Ver Artículo 2323 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- ² MUÑOZ, Luis. *La Compraventa*, 1976, pag. 269, México.
- ³ Op. Cit. Pag. 270.
- ⁴ Op. Cit. Pag. 271.
- ⁵ MUÑOZ, Luis. *La Compraventa*, 1976, pag. 291 y 292, México.
- ⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Contratos*, 1981, pag. 467, México.
- ⁷ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, *Contratos Civiles*, 1989, pag. 109, México.
- ⁸ Ver Semanario Judicial de la Federación, Tomo XCIC, pag. 1325.
- ⁹ PINA Rafael de, Pina Vara, Rafael de, *Diccionario de Derecho*, 1988, pag.484, México.

CONCLUSIONES

A continuación y de manera sintética expresamos las afirmaciones que especialmente hemos realizado en los dos últimos capítulos y que reflejan la posición que guardamos respecto a la concepción y naturaleza jurídica de la Venta Judicial.

1.- Si bien es cierto que la venta judicial se encuentra legitimada por el derecho real o personal que tiene sobre el inmueble un acreedor determinado, que lo faculta a solicitar su venta en pública almoneda previo el desahogo de diverso procedimiento en el que dedujo sus derechos ante la autoridad judicial y ésta sentencie la venta del bien, también lo es que dicha legitimación deviene de elementos ajenos a los propios que constituyen el contrato de compraventa, que incluso en algunos casos se contraponen a ella, siendo la figura del Juez y su apego a la norma adjetiva lo que determina su legalidad y existencia.

2.- Puede considerarse a la venta judicial como tal, en virtud de la acepción en sentido económico de la palabra venta, pues efectivamente existe el intercambio de un bien por una cantidad de dinero; sin embargo atendiendo a los elementos que dan existencia al contrato de compraventa en estricto derecho, no puede considerarse como modalidad de ella, pues no se ajusta al supuesto jurídico previsto por la ley para los contratos.

3.- No es suficiente que el Código Civil aplique a la venta judicial las reglas generales de la compraventa para considerarla un contrato, esta aplicación encuentra su fundamento lógico y acertado además, en el hecho de que la compraventa es la forma tipo de transmisión de propiedad, mas no la única y por analogía se aplican sus reglas a este acto que de igual manera transmite la propiedad pero no como contrato, sino como figura especial regulada por el derecho procesal civil. En las definiciones, la norma jurídica no es en tal forma determinante cuando contraría la técnica jurídica.

4.- El consentimiento, elemento de existencia inherente a todo contrato y que el en caso específico recaer sobre el objeto materia de la operación no está presente en la venta judicial. El consentimiento supone la existencia de dos voluntades libres, sin coacción alguna, que exprese la intención expresa de los actuantes, comunicadas recíprocamente, reconocidas por ambos y que en el caso específico del contrato de compraventa manifiesten la intención del vendedor de transmitir la propiedad y por parte del comprador pagar un precio cierto y en dinero. Solo en los términos anteriores, la norma puede otorgar validez a la voluntad de las partes para conformar la compraventa, merced a la expresión libre y ajustada a derecho del consentimiento de los participantes.

Reiteramos, el consentimiento supone la integración de voluntades de los contratantes, complementarias y de diverso contenido, cuyas declaraciones o manifestaciones se implican mutuamente, por lo que la una sin la otra carece jurídicamente de valor.

Conforme a la afirmación anterior, cabe señalar que en la venta judicial, el vendedor titular del bien, no manifiesta su voluntad para vender el bien, es el Juez quien en ejercicio de su función jurisdiccional, previo el desahogo de un procedimiento apegado a la disposición legal,

ordena la venta en remate público sin o contra la voluntad del ejecutado; aun cuando éste manifestara su conformidad con la venta, es irrelevante su conducta para la realización de la subasta.

Atento a lo expresado no es posible considerar a la venta judicial como un contrato de compraventa pues no existe el consentimiento del propietario del bien, luego entonces no se constituye el acto como un contrato.

5.- El artículo 2248 del Código Civil nos indica 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".

Es evidente que en la venta judicial el propietario no se obliga a transferir la propiedad del bien, es el Juez quien al fincar el remate transmite la propiedad sin ser el titular, el artículo referido es claro y no deja lugar a dudas, la venta judicial no se adecua a la definición de compraventa. No podemos afirmar la existencia de un contrato cuando técnicamente no lo hay.

6.- En cuanto a la postura de quienes consideran a la venta judicial como un contrato basados en la ficción de que el Juez sustituye la voluntad del ejecutado al ordenar la venta, lo que a nuestro juicio resulta incorrecto, cabe señalar que la actuación del juzgador está prevista y es ordenada por la propia ley, en todo caso se trata de la voluntad o la orden del Estado ejecutada por su instrumento final, el Juez, no de la voluntad propia del Juzgador, considerada como expresión del querer de un sujeto dirigido a la realización de un determinado acto jurídico, el Juez actúa en el ejercicio de sus funciones, previstas y ordenadas por la legislación procesal.

7.- La venta judicial constituye un acto jurídico de autoridad que es fuente de obligaciones al transmitir la propiedad de un bien. No hay contrato en el sentido jurídico de la figura. En el proceso de todo juicio, la sentencia es un acto de autoridad que constituye una norma jurídica individualizada que es fuente de obligaciones. La traslación de la propiedad no se da por virtud de un contrato de compraventa sino por el acto de autoridad del Juez al fincar el remate y en último término al firmar en rebeldía del ejecutado la escritura de venta, con lo que queda demostrado que no solo los contratos transmiten el dominio.

La característica de la venta judicial como acto de autoridad es señalada por la propia ley ya que es el Código Procesal quien ordena la manera en que habrá de realizarse, aun mas, una vez que se ha fincado el remate a favor del mejor postor, el Juez tiene que revisar y en su caso aprobar el remate por considerar que se han cumplido los extremos ordenados por la ley para este tipo de operaciones y dicha resolución puede ser impugnada por la parte que se considere agraviada, en cuyo caso el Tribunal Superior deberá revisar la legalidad del procedimiento, lo que insistimos otorga a la venta judicial la naturaleza de acto de autoridad.

8.- En cuanto al precio, considerado también como uno de los elementos de existencia en la compraventa, cabe advertir que, a diferencia de dicha figura, en la venta judicial las partes no convienen sobre su fijación, esto deriva claramente de la ausencia del consentimiento del propietario del bien, quien evidentemente no otorga su acuerdo al respecto. El precio en la venta judicial es fijado por terceros: peritos de las partes o un tercero designado por el

juzgador, quien rinde su dictamen valuando el bien sujeto a la venta y que el Juez utiliza para publicitar el remate. Si bien en la compraventa se acepta que el precio pueda ser fijado por un tercero, éste lo hace a nombre o como mandatario de las partes por instrucción expresa de ellas, lo que no ocurre en la venta judicial, donde la determinación del precio por peritos es ordenada por el Juzgador, con independencia del acuerdo de las partes. Es suficiente este solo hecho para afirmar que no hay contrato de compraventa.

9.- Como se puede observar entre los elementos analizados en este trabajo, son los de existencia quienes se trastocan en la venta judicial, precisamente aquellos cuya ausencia trae consigo la inexistencia del contrato, esta situación la excluye como tal y su naturaleza procesal nos permiten afirmar que dicha figura se constituye como un acto de autoridad por el cual se transmite la propiedad, pero insistimos no como contrato de compraventa.

10.- Para finalizar nuevamente citamos el pronunciamiento que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha realizado sobre la venta judicial y que resume la posición que entendemos se ha demostrado con este trabajo: "En toda venta judicial solo se realiza un acto de autoridad y no un contrato, ya que falta el consentimiento del presunto vendedor, a quien forzosamente se le enajena un bien de su propiedad, y además el precio tampoco es estipulado o convenido por las partes, sino fijado por peritos, faltando esos elementos esenciales de la compraventa, no puede decirse que las ventas judiciales constituyen contratos y el artículo 2323 del Código Civil, que les aplica el régimen jurídico de Compra Venta solo debe entenderse en el sentido de que se establece entre el ejecutado y el adquirente en remate o adjudicación judicial, los mismos derechos y obligaciones que la ley determina entre vendedor y comprador, sin que por ello convierta a un acto que se ejecuta contra la voluntad del dueño de la cosa, en un Contrato de Compraventa."

BIBLIOGRAFIA

- BATIZA, Rodolfo. *Las Fuentes del Código Civil de 1928*, 1ª ed., Edit. Porrúa, México 1979. 1229 p.
- BECERRA Bautista, José. *El Proceso Civil en México*, 16ª ed., Edit. Porrúa, México, 1999. 827 p.
- BONNECASE, Julian. *Elementos de Derecho Civil*, Volumen 2, T. J.M. Cajica, Tijuana B.C., 1985.
- BORJA Soriano, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*, 12ª ed., Edit. Porrúa, México, 1991. 732 p.
- CALZADA Padrón, Feliciano. *Derecho Constitucional*, 1ª ed., 4ª Reimpresión, Edit. Harla, México, 1992. 559 p.
- COLÍN Sánchez, Guillermo. *Procedimiento Registral de la Propiedad*, 4ª ed., Edit. Porrúa, México, 1979. 464 p.
- FLORIS Margadant, Guillermo. *Introducción a la Historia del Derecho Mexicano*, 9ª ed., México, 1990.
- GALINDO Garfias, Ignacio. *Teoría General de los Contratos*, Edit. Porrúa, México, 1996. 472 p.
- GARCÍA Maynes, Eduardo. *Introducción al Estudio del Derecho*, 40ª ed., Edit. Porrúa, México D.F., 1989. 444 p.
- GUTIÉRREZ y González, Ernesto. *Derecho de las Obligaciones*, 12ª ed., Edit. Porrúa, México D.F., 1998. V.
- LOZANO Noriega, Joaquín. *Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos*, 6ª ed., 1ª reimpresión, México, 1998, 531 p.
- MARTÍNEZ Alfaro, Joaquín. *Teoría de las Obligaciones*, 4ª. ed., Edit. Porrúa, México, 1997. 450 p.
- MUÑOZ, Luis. *Doctrina General del Contrato*, Edit. Cárdenas, La Mesa B.C., México, 1991. 363 p.
- MUÑOZ, Luis. *La Compraventa*, 1ª. ed., Edit. Cárdenas, México, 1976. 754 p.
- PALOMAR de Miguel, Juan. *Diccionario para Juristas*, 1ª. ed., Mayo Ediciones, México, 1981. 1439 p.

- PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 24ª ed., México, 1998. 907 p.
- PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo. *Contratos Cíviles*, 3ª ed., Edit. Porrúa, México, 1995. 389 p.
- PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, 5ª ed., Edit. Porrúa, México, 1989. 717 p.
- PINA Rafael de, Pina Vara, Rafael de, *Diccionario de Derecho*, 26ª ed., Edit. Porrúa, México 1988. 173 p.
- PLANIOL y Ripert. *Derecho Civil*, 2ª ed., México D.F., 1965.
- ROJINA Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*, 4ª ed., Tomo VI: Contratos, Volumen I-II, México, 1981.
- ROJINA Villegas, Rafael. *Los Ámbitos del Contrato como Norma Jurídica*, Edit. Colofón, México, 1995. 74 p.
- SÁNCHEZ Medal, Ramón. *De los Contratos Cíviles*, 13ª ed., Edit. Porrúa, México, 1994. 677 p.
- ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Cíviles*, 3ª ed., Edit. Porrúa, México 1989. 375 p.

LEGISLACION

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, Edit. Porrúa, México, 2002. 147 p.
- Código Civil para el Distrito Federal*, Edit. Sista, México D.F., 2002. 264 p.
- Código de Procedimientos Cíviles para el Distrito Federal*, Edit. Sista, México D.F., 2002. 237 p.