



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN

PROPUESTA DE REFORMA A LA MODALIDAD DE
LA COMPRA-VENTA RESPECTO DE NO ENAJENAR
A PERSONA DETERMINADA

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

ALDO IVAN ARZATE QUINTANAR

ASESOR: LIC. JOSE JORGE SERVIN BECERRA

MAYO DEL 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MI PADRE:

SR. JUAN FRANCISCO ARZATE REYES

QUE CON SU APOLLO, TENACIDAD E IMPULSO
ME MOTIVARON PARA TEMINAR MI PRECIADA CARRERA
MI ETERNO AGRADECIMIENTO.

A MI MADRE:

QUE CON TODO SU AMOR Y APOYO ME HA AYUDADO A
CONCLUIR MI META.
SIEMPRE GRACIAS.

A MIS HERMANOS:

JUAN FRANCISCO,
ALAN RAMSES
ISRAEL

QUE SIEMPRE ESTUVIERON CONMIGO
Y ME APOYARON EN TODAS MIS DECISIONES
GRACIAS.

A MIS ABUELOS +

QUE CON SU AMOR CARIÑO Y BENDICIONES
ME HAN APOYADO EN TODO MI CAMINO.
GRACIAS DONDE QUIERA QUE SE ENCUENTREN.

A TODOS MIS FAMILIARES

POR SU AMOR Y SU CARIÑO, GRACIAS

A MI ASESOR

LIC. JOSÉ JORGE SERVIN BECERRA:

POR SER UN DIGNO MIEMBRO DE NUESTRA UNIVERSIDAD

Y UNA PERSONA COMPROMETIDA CON TODOS SUS
ALUMNOS.
MUCHAS GRAIAS.

A MI CASA DE ESTUDIOS, LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MÉXICO, POR ABRIRNOS LAS PUERTAS A
CAMBIO DE NADA Y OFRECERNOS ESTUDIOS DE CALIDAD.
MUCHISIMAS GRACIAS.

A MI DIOS POR SU OBRA EN MI VIDA Y TODAS SUS
BENDICIONES Y AMOR, NUNCA NOS DESAMPARA.
SEÑOR TUYA ES LA HONRA Y TODA LA ALABANZA.

PROPUESTA DE REFORMA A LA MODALIDAD DE LA COMPRA-VENTA
RESPECTO DE NO ENAJENAR A PERSONA DETERMINADA

CAPITULO I.

Conceptos fundamentales y antecedentes históricos

1.1-	Definición de contrato.	1
1.2-	Definición del contrato de compraventa.	2
1.3-	Derecho Romano.	5
1.4-	Código Civil de Oaxaca.	12
1.5-	De 1870.	15
1.6-	De 1884.	18

CAPITULO II.

Derecho comparado, y otras modalidades de la compra-venta.

2.1-	Derecho Español.	22
2.2-	Derecho Argentino.	28
2.3-	Derecho Francés.	31
2.4-	Derecho Alemán.	35
2.5.-	Comparación de otros modelos de la compraventa.	36
2.5.1-	Compraventa con pacto de preferencia.	36
2.5.2-	Contrato de promesa de compraventa.	40
2.5.3-	Pacto de retroventa.	42
2.5.4-	Pacto de retroventa y su nulidad absoluta.	44
2.6-	El derecho del Tanto.	45
2.7-	Derecho Real de Propiedad.	46
2.7.1-	Límites al derecho de propiedad.	51

CAPITULO III.

Compraventa con pacto de no enajenar a determinada persona.

3.1-. Análisis del contrato y su clasificación.-----	61
3.2-. Elementos de existencia y requisitos de validez.--	72
3.2.1-. Análisis Especial del Requisito de Validez Respecto de la nulidad causada por el objeto.-----	97
3.3-. Tipo de cláusulas.-----	100
3.3.2-. Modalidad de no enajenar a determinada persona como cláusula accidental.-----	101
3.4-. Obligaciones de las Partes.-----	102

CAPITULO IV.

Efecto de las obligaciones en el contrato de compraventa
con modalidad de no enajenar a determinada persona

4.1-. Efecto de las obligaciones-----	105
4.1.2-. Cumplimiento-----	105
4.1.3-. Incumplimiento-----	108
4.2-. Hecho Ilícito-----	109
4.2.1-.Violación a un deber Jurídico <i>Estricto sensu</i> -----	111
4.2.2-. Derecho de la víctima de un hecho ilícito-----	112
4.3-. Efecto de no cumplir con la cláusula accidental de no vender a persona determinada en la compraventa-----	113

CONCLUSIONES-----115

BIBLIOGRAFIA-----118

Justificación

El presente trabajo se realizará con el objeto de analizar que la modalidad de compraventa con cláusula de no vender a determinada persona violenta el derecho real más amplio, que existe en nuestro derecho, además estudiar la eficacia de la cláusula que contenga la prohibición de no vender a determinada persona y así sugerir una reforma a las leyes adjetivas en virtud de que el bien jurídico tutelado contenido en el artículo 2301 pretende ser sobre el derecho de propiedad, además que es ineficaz frente a su objetivo.

OBJETIVO

Argumentar por que el artículo 2301 del Código Civil para el Distrito Federal, respecto a la modalidad de no enajenar a persona determinada en la compra-venta, debe ser reformado para el efecto de que no sea permitida su regulación.

CAPITULO I

CONCEPTOS FUNDAMENTALES Y ANTECEDENTES HISTORICOS.

1.1.- DEFINICIÓN DE CONTRATO.

Para poder definir al contrato primero tenemos que definir al convenio en *lato sensu*.

El convenio en *lato sensu* es el acuerdo de voluntades, para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales, es decir, el convenio tiene dos funciones una positiva que es crear o transmitir derechos y obligaciones y la otra negativa que es modificarlos y extinguirlos.

Entonces, ya analizado en sentido positivo, el contrato es el acuerdo de voluntades que crea y transmite derechos y obligaciones y al convenio en estricto sentido solo modifica y extingue derechos y obligaciones. Así, también tenemos que el Código

Civil para el Distrito Federal lo define de la siguiente manera.

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

1.2.- DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El maestro ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALES define a la compra-venta como: CONTRATO DE COMPRAVENTA ES AQUEL POR MEDIO DEL CUAL UNA PERSONA A LA QUE SE DESIGNA "VENDEDOR", SE OBLIGA A TRANSMITIR POR REGLA GENERAL LA PROPIEDAD DE UNA COSA MATERIAL CIERTA Y DETERMINADA, O LA TITULARIDAD DE UN DERECHO INMATERIAL, A OTRA A LA QUE SE LE DESIGNA "COMPRADOR", QUIEN A SU VEZ SE OBLIGA A PAGAR AL PRIMERO, UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO. ¹

Nuestro Código Civil define a la compraventa en su artículo 2248 cuando dice: Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a

¹ Ob. Cit. ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, DECIMO CUARTA EDICION 2002. EDIT. PORRUA, PP 1234 APARTADO 1141.

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.

Esta definición es correcta, salvo cuando se refiere a transferir la propiedad de un derecho, se difiere, ya que en los derechos no se puede hablar de propiedad sino de titularidad, como lo explica el maestro Gutiérrez y González en su definición antes citada.

Analizando las definiciones antes citadas, creemos necesario resaltar que el objeto directo y su objeto jurídico del contrato de compraventa es transmitir del titular a otro sujeto, el derecho real por excelencia y que faculta de la manera mas amplia a un sujeto para disponer de un bien y poderlo oponer frente a terceros con arreglo a nuestro derecho positivo, a cambio de una contra prestación cierta y en dinero la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Creemos conveniente citar el precepto jurídico siguiente:

Artículo 2249.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque.

Del texto jurídico anterior se desprende de forma veraz la naturaleza de la compraventa que obedece a la de un contrato consensual, al precisar que es obligatoria cuando se ha dado el consentimiento para realizarla conociendo la cosa objeto de ésta y su precio, de tal manera resaltamos que el objeto jurídico de la compraventa es transmitir la propiedad del bien aunque no se tenga la posesión del mismo ya que no es menester principal de este acto jurídico.

Tenemos en cuenta que el contrato de compraventa primeramente se debe haber pactado en cuanto a la cosa materia del contrato y en el precio que se va a pagar por ella a un que el primero no se haya entregado ni el segundo satisfecho debido a que este contrato se

perfecciona por el mero acuerdo de voluntades tal como lo señala el artículo 2249 del código civil.

1.3 DERECHO ROMANO.

En derecho romano estudiamos que la compraventa (emptio-venditio) puede ser definida como aquel contrato de buena fe por el cual una persona llamada vendedor se obliga a transferir a otra llamada comprador, la posesión libre, completa y duradera de una cosa determinada, mediante el pago de una cosa cierta y en dinero.

La clásica compraventa romana se caracterizaba por que:

a).- No era un contrato traslativo de dominio, el vendedor solo se obligaba a transmitir la posesión, y posterior a la celebración del contrato, el comprador adquiriría la propiedad por medio de figuras especiales como: la *mancipatio*, *in iure cessio* o *traditio*.

La *mancipatio* consistía en un procedimiento comercial del cobre y la balanza, de especial celebración que solo lo efectuaban los ciudadanos

romanos; tenía por objeto la transmisión de la *res mancipi*, es decir, predios en suelo itálico y cosas importantes, como esclavos y animales de tiro o carga; se celebraba en presencia de cinco testigos ciudadanos romanos, y en el acto se utilizaba un porta balanza y un trozo de bronce. El adquirente como símbolo del precio golpeaba con el bronce un plato de la balanza y al mismo tiempo con frases solemnes pronunciaba que la cosa era suya.

La *in jure cessio*, se trataba de un juicio ficticio; que consistía en que tanto el enajenante como el adquirente acudían ante el pretor del tribunal en Roma, y del presidente de las provincias. El adquirente ponía la mano sobre la cosa y afirmaba ser su propietario, si no había oposición por parte del enajenante, el magistrado lo declaraba propietario.

La *traditio*: Consistía en la entrega de la posesión física de mano a mano de la cosa enajenada, consintiéndolo las partes, una de

transmitir y la otra de adquirir la propiedad. En esta figura existen tres elementos que eran, la entrega física de la cosa, la intención del enajenante de transmitir la propiedad y el adquirente de adueñársela, además de la existencia de una causa justa de la transmisión que era el contrato.

En vez de ser un contrato traslativo de dominio la compraventa sólo contenía en si la obligación de transmitir la simple posesión, recordando que en el derecho romano la posesión continua llevaba a la propiedad de la cosa .

b).- Debido a lo anterior de que el contrato sólo transmitía la posesión más no la propiedad, en el derecho romano se permitía la venta de cosas ajenas, poniendo remedio posteriormente con la creación de las figuras del saneamiento y la evicción.

c).- Otra característica en la compraventa romana era que el precio debía pagarse en dinero, si se llegaba a pagar de otra manera ya no era compraventa, si no un contrato *innominado*.

Las características del precio eran las siguientes:

a).- Consistir en dinero

b).- Ser fijo, debía ser determinado o determinable.

c).- Ser verdadero.

d).- Ser justo.

Los deberes del comprador eran:

1.- Pagar el precio que se pactó, pero si el comprador ya había recibido la cosa, el retraso en el pago causaba intereses moratorios legales.

2.- Recibir la cosa comprada de lo contrario incurría en mora creditoris.

Los deberes del vendedor eran:

1.- Guardar la cosa en su poder desde la compraventa hasta la entrega de la cosa.

2.- Transmitir al comprador en el momento que se había pactado la cosa vendida.

3.- Responder de la evicción y de los vicios ocultos.

En el contrato consensual el comprador tenía derecho al saneamiento, no solo por evicción si no también por otros daños y perjuicios que hubiera sufrido por no ser propietaria la persona que vendía.

También se desarrolla la responsabilidad del vendedor de esclavos y posteriormente de animales.

La doble venta y la venta de una cosa propia.

En la doble venta, si una persona vendía la misma cosa a dos compradores sucesivamente, prometiendo la entrega posteriormente, ambas ventas eran validas debido a que no se trasladaba la propiedad y que aun en la segunda venta el vendedor seguía siendo propietario.

La venta de una cosa propia era nula, ya que lo que es de alguien no puede llegar a serlo más todavía.

Pactos especiales en la compraventa.

1.- Las *arrae*, que consistía en una cantidad de dinero que un contratante entregaba al otro cuando quería demostrar verdadero interés.

También encontramos las arras confirmatorias que se entregaban a la celebración del contrato, que podían tener un valor meramente simbólico.

También las arras *poenitenciales* que eran una pena convencional por retractarse de un contrato, si el vendedor se retractaba debía devolver el doble de las arras recibidas, sin embargo si el comprador se retractaba lo único que perdía eran las arras entregadas.

2.- La *addictio in diem*, que era un pacto en el que el vendedor podía rescindir el contrato si antes de cierta fecha encontraba un comprador que le ofreciera mejores condiciones de compraventa.

3.- El *pactum displicentiae*, consistía en que el comprador podría rescindir el contrato en cierto plazo si la cosa no le satisfacía.

4.- El *pactum de retroenmendo*, este pacto permitía al vendedor reservarse el derecho de volver a comprar la cosa a cierto plazo o si se realizaba cierta condición, así mismo otorga la facultad al comprador de volver a vender la cosa al vendedor. Acto que es prohibido en nuestro derecho por el artículo 2302 del código civil.

5.- La *protimesis*, consiste en el derecho de preferencia que encontramos en nuestro derecho y solo surtía efectos entre las partes, aunque también existía la *protimesis* determinada por la ley que tenía efectos contra terceros.

6.- Pacto comisorio, consistía en poseer la condición resolutoria de dejar a la compraventa

sin efectos en el caso de que no se satisficiera el precio de acuerdo a lo pactado.²

1.4 Primer Código Civil del Estado de Oaxaca.

Se tenía conocimiento de que el primer Código de América hispano-portuguesa, era el de Bolivia de fecha 22 de octubre de 1830, pero en realidad el primer Código Civil de Iberoamérica como de México, es el Código Civil del Estado de Oaxaca, expedido separadamente en tres libros sucesivos por el segundo congreso constitucional de la mencionada entidad federativa con las siguientes fechas: El primer libro precedido por el título preliminar, de fecha 31 de octubre de 1827, el segundo libro de fecha 2 de septiembre de 1828, y el tercero de fecha 29 de octubre de 1828, señalando que estos libros fueron promulgados respectivamente por los señores Don José Ignacio de Morales, Don Joaquín Guerrero y Don Miguel Ignacio de Iturribarría, iniciando con fecha 2 de

² Ob. Cit. ELDERECHO PRIVADO ROMANO.- GUILLERMO FLORIS MARGADANT, EDITORIAL ESFINGE VIGESIMA CUARTA EDICION 1997.

noviembre de 1827 el inicial, el 4 de septiembre de 1828 el segundo y el 14 de enero de 1829 el último.

El título preliminar consta de 13 artículos, el primero se denomina *de las personas*, comprende del artículo 14 al 389, el segundo libro denominado *de los bienes y de las diferentes modificaciones de la propiedad*, y están contenidos entre los artículos 390 al 570, y el tercer libro que se titula *De los diferentes modos de adquirir la propiedad*, comenzando con el artículo 571 y concluyendo con el artículo 1415, no habiendo artículos transitorios.

En el título tercero de dicho código, del título quinto que trata sobre la venta:

Art. 1165.- La venta es un contrato, por el cual uno se obliga a entregar una cosa y el otro a pagarle.

Este contrato puede hacerse verbalmente o bajo escritura pública o privada.

Art. 1167.- La venta puede hacerse pura o simple o bajo condición suspensiva o resolutoria.

También podía tener por objeto dos o mas cosas alternativas.

En cualquiera de los anteriores casos, los efectos se arreglaban por los principios generales establecidos en el título de contratos y de las convenciones en general.

Art. 1174.- El precio de la venta debe ser determinado y consentido por las partes.

Art. 1184.- El vendedor está obligado a explicar claramente a aquello a que se obliga.

En este código aclara que todo vicio oculto o ambiguo se interpretara contra el vendedor.

Art. 1185.- El vendedor tiene dos obligaciones principales: entregar la cosa, y garantizarla.

Art. 1186.- La entrega es la traslación de la cosa vendida al poder y posesión del comprador.

Art. Si el comprador no pagare el precio, el vendedor podrá pedir la rescisión de la venta.

Art. 1237.- La rescisión de la venta de raíces debe pronunciarse a consecuencia de la demanda, si el vendedor está en peligro de perder la cosa y el precio.

Si llegare a existir este peligro el juez podrá conceder al comprador un plazo más o menos largo según las circunstancias, pasado este plazo concedido y sin que el comprador haya pagado, se pronunciará la rescisión de la venta.³

1.5 CÓDIGO CIVIL DE 1870.

El Código Civil de 1870 establece en su artículo 2939 que la compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero.

³.Ob. Cit. Derecho civil Mexicano, Dr. Ortiz Urquidi. pp. 56-78 Edit. Porrúa 1976.

Analizando esta definición conforme a lo que dice a la letra, nos daríamos cuenta de que en este código la venta no era traslativa de dominio sino que conserva la naturaleza del derecho romano, debido a que el vendedor no se obliga a transmitir la propiedad de la cosa al comprador, sino que únicamente se obliga a entregar.

Sin embargo, analizando algunos más a fondo, el código nos conduce a que la venta si era traslativa de dominio, así como lo interpretamos de los artículos siguientes.

Art. 1552.- 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 transmisión, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario.

Art. 2946.- La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellos en

la cosa y en el precio, a un cuando el primero no haya sido entregado ni el segundo satisfecho.

Art. 2950.- Desde el momento en que la venta es perfecta conforme a los Art. 1392, 1552y 1946, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir al otro el cumplimiento del contrato.

Así mismo la exposición de motivos que dice.

Según el legislador de las partidas, es válida la venta de cosa ajena en el sentido que producía obligaciones en el comprador y en el vendedor y de que siendo el primero de buena fe podía adquirir el dominio de la cosa por prescripción, pero antes de consumarse esta, no perdía el dueño el derecho de reivindicar su propiedad.

Por tanto, en la compraventa del Código Civil de 1870 el vendedor no tiene únicamente la obligación de vender la posesión pacífica de la cosa al comprador como antecede en el derecho

romano, sino también de garantizar la propiedad, consecuentemente el artículo 3024 corrobora que la compraventa si era traslativa de dominio.

1.6.- CÓDIGO CIVIL DE 1884.

Este código es una réplica del anterior, y lo estudiaremos para analizar las equivalencias que poseen.

Art. 2811.- La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero.

Art. 2813.- Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corra en día o lugar determinado, o el que fije un tercero.

Art. 2817.- El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de una de las partes.

Art. 2818.- La venta es perfecta y obligatoria para las partes por solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

Art. 2822.- Desde el momento en que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada una de ellas la libertad de exigir del otro el cumplimiento del contrato.

Art. 2850.- El vendedor está obligado:

I.- A entregar al comprador la cosa vendida.

II.- A garantizar las calidades de la cosa.

III.- A prestar la evicción.

Art. 2892.- 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.

Art. 2893.- Si no se ha fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

Art. 2894.- Si ocurre duda en cual de los contratantes deberá hacer primero la entrega, una y otra harán el depósito en manos de un tercero.

El código no tenía ningún capítulo que se llamase modalidades de la compraventa; Sinembargo reglamentaba algunas modalidades que son las siguientes: Art. 2825: "venta a vistas, venta ad corpus y ad mesuram", Art.2861 a 2866, en el 2806 señala la compra de esperanza, y por último reglamentaba una cláusula que ya no se encuentra reglamentada en nuestro Código Civil vigente; ni siquiera en todo el tiempo que estuvo vigente el de 84 se sostuvo esa modalidad, que es la venta con pacto de retroventa.⁴

Haciendo el análisis de este código llegamos a la misma conclusión que hemos hecho respecto del

⁴ Ob.cit. Dr. Francisco Lozano Noriega. Cuarto curso de derecho civil Contratos. PP 182. Obra editada por la ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A. C. 1987.

código del 1870, con respecto ha que ambos cuerpos legislativos son iguales, al mismo tiempo señalamos que los dos transmiten la propiedad por mero efecto del contrato, y que ninguno menciona la modalidad de la compraventa que estamos tratando.

CAPITULO II.

DERECHO COMPARADO Y OTRAS MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

2.1 DERECHO ESPAÑOL.

En el Código Civil Español a la compraventa la define como:

Art. 1.445.- Por el contrato de compraventa, uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

En el Código Civil español la compraventa no produce efectos traslativos de dominio, ya que no efectúa el desplazamiento de la propiedad de la cosa vendida, si no tan solo la obligación de transmitirle la posesión, exigiendo para que esa transmisión se opere, la concurrencia de un modo de adquirir, como la tradición, o entrega.

Sin embargo, tenemos que tomar en cuenta el artículo 609 del Código Civil Español que refiere que la compraventa es considerada como título apto para la transmisión del dominio.

Con esto llegaríamos a la conclusión que la compraventa se dirige, por tanto, esencialmente, a la transmisión del dominio, dotando de valor traslativo al acto de la entrega, que no constituye un requisito, si no tan solo una obligación derivada del contrato. ¹

La compraventa de cosa ajena.

No siendo la compraventa traslativa de dominio, sino únicamente productora de obligaciones, no parece que sea exigible al vendedor la calidad de propietario de la cosa vendida.

¹ Ob.cit. INSTITUCIONES DEL DERECHO CIVIL, 1 ALFONSO DE COSSÍO CORRAL. Alianza editorial S.A. de Madrid. 1975.

Nada impide que se venda una cosa en la cual no se cuenta con la propiedad que se ha asumido, pero en el caso de que no fuera posible, lo único es que se hubiera producido un incumplimiento a causa del vendedor, que transformaría la obligación de entregar a la de resarcir los daños y perjuicios ocasionados al comprador.

Pero en el caso de que el vendedor hubiera afirmado que si es propietario de la cosa, ya existiría un vicio de la voluntad, lo cual le permitiría al comprador, impugnar la compraventa, utilizando la acción de anulabilidad.

Si hacemos referencia a nuestro código civil, observamos que la venta de cosa ajena esta prohibida por el artículo 2269, y 2270 que refieren respectivamente a que nadie puede vender lo que no es de su propiedad, y que la venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe.

La Reserva de Dominio en el Derecho Español.

La reserva de dominio esta plasmada en leyes especiales, y esta legislación se refiere exclusivamente a la venta a plazos de bienes muebles, corporales, no consumibles. La cual deberá constar por escrito con todas las condiciones señaladas en el Art. 6to de esta ley.

Para que sea oponible a terceros, la reserva de dominio o las prohibiciones de disponer que se inserten en los contratos, se requerirá su inscripción en el registro de reserva de dominio.

Por otra parte, según el artículo 1.453 determina que la venta hecha a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, la venta de las cosas que se acostumbra gustar, o probar, antes de recibirlas, se presumirán siempre hechas bajo condición suspensiva.

La venta con reserva de dominio en nuestro Código Civil para el Distrito Federal está

plasmada en el capítulo de las modalidades de la compraventa en el artículo 2312, que a la letra establece:

Artículo 2312.- Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Quando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.

Del numeral anterior cabe destacar, que en nuestro derecho positivo se encuentra regulada directamente en el código, y para el derecho español existe otra ley especial que lo regulen.

Pacto de retroventa

El pacto de retroventa en nuestra ley es prohibido por el artículo 2302 del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 2302.- Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compra-venta entre los mismos contratantes.

Del precepto jurídico antes citado, se desprende que el hecho de querer plasmar en un contrato la obligación volver a vender de forma exclusiva al vendedor primitivo resulta un hecho ilícito el cual afecta la licitud del objeto, provocando una nulidad absoluta, "en este momento creemos necesario resaltar que el legislador mexicano se preocupó al crear el precepto jurídico anterior, **por proteger al derecho de propiedad** en toda la extensión jurídica, que lo consagra como el derecho real por excelencia", en cambio en el código civil español si se permite en su artículo 1507 se lleve a cabo tal situación jurídica, el cual establece lo siguiente: *Tenga lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con la obligación de reembolsar al comprador el precio de la compraventa, y además, los gastos del*

contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta con los gastos necesarios, así como lo demás que se hubiese pactado.

Por otra parte, este Código Español, no tiene un capítulo especial para las diversas modalidades de la compraventa, por lo consiguiente no menciona nada acerca de el pacto de no enajenar a persona determinada.²

2.2 DERECHO ARGENTINO.

La definición de la compraventa en el Código Civil Argentino lo estipula el Art.1323:

Habrà compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.

La definición de este código se apega más al de nuestro Código Civil, ya que en este si se transmite la propiedad de la cosa que se vende, aunque tiene sus variantes como no mencionar la transmisión de los derechos.

² Código Civil Español vigente

El Licenciado Ignacio García Téllez, en su obra titulada MOTIVOS Y CONCORDANCIAS, expresa que el artículo 2248 del código civil de 1928 tiene su fuente real en el artículo 1323 del Código Civil Argentino. Si tomamos en cuenta el texto argentino, podríamos pensar que en el derecho argentino la compraventa es una operación traslativa de dominio, sin embargo, no es así, ya que se celebra el contrato de compraventa como sucede en el derecho mexicano, sino que es necesaria la entrega, la tradición de la cosa vendida, (La traditio en derecho romano) según el artículo 563 de ese ordenamiento. Por lo tanto, en argentina la compraventa es un contrato real³, por perfeccionarse con la entrega de la cosa, diferenciando de nuestro derecho, ya que la compraventa es un contrato del tipo consensual, al perfeccionarse con el acuerdo de voluntades, determinando el objeto y el precio.

Este Código Civil tiene un capítulo de cláusulas especiales que en nuestro Código Civil

³ Motivos y concordancias Lic. Ignacio Garcia Telles.

está denominado como modalidades en la compraventa, y que su artículo primero nos refiere lo siguiente.

Art.1363.- Las partes que contraten la compra y venta de alguna cosa, pueden, por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones, o modificar como lo juzguen conveniente las obligaciones que nacen del contrato.

Así en el Código Civil Argentino existe una cláusula similar a la que estamos propiamente tratando.

Art.1364c.c Argentino. Es prohibida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna; más no a una persona determinada.⁴

En nuestra legislación en el Código Civil para el Distrito Federal dice:

Artículo 2301 ccpdf. Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona;

⁴ Código Civil Argentino vigente

pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

Analizando comparativamente y por razones de tiempo el artículo 2301 de nuestro ordenamiento adjetivo a la materia civil, es tomado del precepto jurídico civil argentino antes citado.

2.3 DERECHO CIVIL FRANCÉS.

Con la finalidad de comparar, la compraventa en el derecho francés con la que se celebra en nuestro derecho, citamos el precepto jurídico del Código civil francés, que a la letra establece:

Art. 1582. La venta es un contrato por el cual una parte se obliga a entregar una cosa, y la otra a pagarla. Podrá ser llevada a cabo mediante escritura pública o privada.

Al leer este texto podríamos pensar que la venta en Francia no es un contrato traslativo de dominio, ni tampoco un contrato real, sin embargo, aunque el artículo principal del ordenamiento francés no sea lo suficiente extenso para

clasificar dicho contrato, el artículo siguiente si lo es, que para tal análisis nos permitimos citar:

Artículo 1583.- Se perfeccionará entre las partes, y el comprador adquirirá de derecho la propiedad con relación al vendedor, desde el momento en que exista acuerdo sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido todavía entregada ni el precio pagado.

Después de analizar el precepto jurídico anterior, remarcamos que queda clara la naturaleza de la compraventa francesa, y para acentuar una vez más este criterio, citamos el artículo 1509 del mismo ordenamiento francés, que consagra la compraventa como un acto exclusivo del dueño de la cosa, y que a continuación citamos:

Artículo 1509 que establece: La venta de la cosa ajena será nula: podrá dar lugar a indemnización por daños e intereses cuando el comprador ignorara que la cosa fuera de otro.

Modalidades Particulares del Consentimiento de la Venta en el derecho francés.

Enumeración.-Consiste en que el consentimiento puede retardarse y subordinarse a ciertas condiciones especiales de la venta, como en las cosas que se prueban, gustan, o miden. ⁵ El comentario anterior explica que el consentimiento en la compraventa pueda sujetarse a condiciones especiales, entendiéndose por estas a acontecimientos futuros e inciertos, que sujetan a la compraventa a la realización o terminación de una obligación.

Venta aprueba.- Esta venta, siempre se presume hecha bajo una condición suspensiva, que sujeta la realización de la compraventa, a que el objeto satisfaga las necesidades para las que se desea adquirir.

⁵ Ob.Cit. Marcel Painol, Georges Ripert, Tratado elemental de derecho civil, Teoría General de los Contratos, Contratos especiales PP. 183 segunda edición..

Venta de cosas que se acostumbra gustar.- La facultad de gustar, corresponde a ciertas mercancías como vino, aceite, y otros comestibles si declara que la mercancía no le conviene, nada se ha hecho, así como lo indican los artículo 1587 y 1588 de código civil francés.

Venta por medida. El código francés en su artículo 1585: La venta, se perfecciona únicamente por la medida, hasta entonces los riesgos son por cuenta del vendedor.

El Derecho de Rescate

Artículo 1659.- El Derecho de Rescate, o de Retroventa es un pacto por el cual, el vendedor se reserva la recuperación de la cosa vendida, mediante la restitución del precio principal, y el reembolso a que se refiere el artículo 1673.

Como podemos observar, la retroventa si esta permitida en el Código Francés.

Después de haber revisado este código, no encontramos señales que en Francia se maneje modalidad de no enajenar a determinada persona.

2.4 DERECHO ALEMÁN.

El artículo 433 de este Código, establece que el vendedor en la compraventa, tiene la obligación de entregar la cosa vendida al comprador, y procurar la posesión de esta.

Por lo tanto, la compraventa en el Derecho Civil Alemán, no es por si misma un contrato traslativo de dominio, si no puramente un negocio que genera obligaciones, en virtud de que el vendedor no transmite por dicho contrato la propiedad de la cosa enajenada, sino que adquiere la obligación posterior a la celebración de la compraventa.

Esta transmisión se hace según el artículo 925 del Código Civil Alemán, tratándose de compraventa de bienes inmuebles, mediante una declaración de voluntad del vendedor y del comprador, ante la oficina del registro de la propiedad, manifestando, ambos su consentimiento respecto a

la transmisión del dominio; y de acuerdo con el artículo 929, respecto de bienes muebles, entregándose materialmente la cosa por el vendedor al comprador.

2.5 COMPARACION DE LA COMPRAVENTA CON MODALIDAD DE NO ENAJENAR A PERSONA DETERMINADA CON OTRAS MODALIDADES.

2.5.1 COMPRAVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

La modalidad de compraventa con pacto de preferencia, encuentra su justificación en el artículo 2303 del código civil para el Distrito Federal, que a continuación transcribimos

Artículo 2303.- Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compra-venta.

Conforme al artículo del código antes citado es válida la cláusula que estipule, que en el caso de venta de la cosa enajenada, el vendedor tendrá preferencia, con respecto de otro comprador, por lo tanto para que pueda ejercitar su derecho de preferencia, si el comprador posteriormente decide en vender la cosa, debe notificar a su enajenante, haciéndole de su conocimiento, las condiciones de la oferta que tenga, para que si quiere hacer uso de su derecho, pueda adquirir la cosa en las mismas condiciones de precio.⁶

De tal manera, sólo la modalidad de la compraventa con pacto de preferencia, da origen a la necesidad de ofertar primero que a nadie al propietario anterior de la cosa que se enajena.

El hecho ilícito, que nace de violar el deber jurídico del pacto de preferencia, no provoca la ilicitud del contrato de compraventa, por el cual se le vendió a otro sujeto diferente al vendedor primitivo, sin antes haber policitado a este la

⁶ APUNTES DE CONTRATOS CIVILES.- OCTAVIO A. HERNANDEZ

compraventa, de acuerdo con el artículo 2305 del código civil para el Distrito Federal.

Artículo 2305.- Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida; pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

Artículo 2304.- El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere

satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

Es también, como en el caso del derecho del tanto que está sujeto a caducidad, debe sujetarse en el plazo concedido, y que se pierde de manera irremisible, si no se ejercita dentro de ese plazo.

También se caracteriza por ser personalísimo, no se puede transmitir por herencia, ni tampoco se puede ceder, corresponde únicamente a la persona del vendedor.

Esta modalidad en comparación, en lo único en lo que se asemeja, es en que si se llegare a violar el contrato, sería el pago de daños y perjuicios la penalidad que se impusiera por tal motivo.⁷

Sin embargo, la modalidad anterior no causa alguna limitación al derecho de propiedad.

⁷ Ob.Cit. LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES.- RICARDO TREVIÑO GARCIA, QUINTA EDICION EDITORIAL McGRAW-HILL 1995 PP. 236

2.5.2 CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Artículo. 2243.-Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.

La promesa de venta no constituye la transmisión del dominio de la cosa, debido a que en ella se consigna una obligación de hacer, que consiste en la elaboración de un contrato definitivo⁸.

Esta promesa de venta, consta en un contrato preparatorio de la compraventa, que obliga a las partes para celebrar la venta futura, no transmite la propiedad, pero si genera derechos y obligaciones para las partes que intervienen en el.

En caso de que una de las partes, no se opongan a celebrar la venta, es una situación de incumplimiento de una obligación de hacer, que

⁸ Ob. Cit. CONTRATOS CIVILES.- BERNARDO PEREZ FERNANDES DEL CASTILLO. EDITORIAL PORRÚA. 1999 pp167

sólo da lugar a la acción de cumplimiento, cuando esto es posible, en el caso de que la cosa se conserve todavía en manos del vendedor, o bien al pago de daños y perjuicios.⁹

La promesa de venta en comparación con la modalidad de no vender a determinada persona, no causa una limitación al derecho de propiedad, ya que por principio no es compraventa, si no únicamente se refiere a prometer que con posterioridad los obligados firmaran la compraventa definitiva.

Sin embargo, ya que con la promesa de venta no se puede contratar con otra persona libremente otra compraventa, ya que esta se encuentra pactada en este contrato, el prominente vendedor tiene la obligación sine-cuanon de vender a el prominente comprador con el que quiso obligarse, sin duda hay que mencionar que la promesa de

⁹ Ob. Cit. CONTRATOS CIVILES.- LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL. EDITORIAL, NACIONAL MÉXICO 2003 pp. 284

compraventa, deberá de contener las cláusulas y condiciones del contrato futuro, ya que es necesario para que las partes conozcan el objeto del contrato preparatorio que celebran, de tal manera dando existencia al elemento del consentimiento; derivada de este análisis, comentamos que la promesa de compraventa no causa una limitación a la propiedad, ya que desde un principio es voluntad de las partes celebrar dicho contrato sabiendo sus calidades de sujetos.

Es necesario, al comparar la compraventa con modalidad de no vender a determinada persona y la promesa de compraventa, destacamos de nueva cuenta en este sencillo trabajo que la modalidad de no vender a determinada persona si resulta una limitación al derecho de propiedad.

2.5.3-. PACTO DE RETROVENTA.

El pacto de retroventa, consiste en sujetar la venta con una condición suspensiva que estipule, que el vendedor adquiriera la cosa después de un

tiempo determinado; esta condición es prohibida por nuestro derecho en el artículo 2302 Código Civil.¹⁰

Artículo 2302.- Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compra-venta entre los mismos contratantes.

Después de analizar el precepto jurídico anterior, creemos necesario subrayar que el legislador se preocupa por proteger el derecho de propiedad, como lo es, "el derecho real por excelencia oponible a toda persona con arreglo a derecho, ya que si el legislador hubiere pasado por alto esta situación, hubiere limitado el derecho de propiedad, ya que no sería oponible a terceros, toda vez que tendría también poder oponible al propietario el vendedor primitivo.

2.5.4-. PACTO DE RETROVENTA Y SU NULIDAD ABSOLUTA.

¹⁰ APUNTES DE CONTRATOS CIVILES.- OCTAVIO A. HERNANDEZ.

Los contratos existentes, pueden estar afectados respecto de los requisitos de validez, y su íntima relación con los de existencia, pero al estudiar el pacto de retroventa, y el precepto jurídico que lo prohíbe, destacamos que es nulo absoluto ya que es inconvalidable, toda vez que el contratar el pacto de retroventa constituye un hecho ilícito, ya que esta violando la prohibición de tipo natural contenida en la legislación civil que prohíbe el objeto contenido en el pacto de retroventa, y la norma que lo prohíbe es inmodificable de tal manera que tal pacto es nulo absoluto.

Para mejor entendimiento de lo antes explicado, nos permitimos citar el siguiente precepto jurídico.

Artículo 2302.- Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compra-venta entre los mismos contratantes.

Pero si se llegare a estipular una cláusula que permitiera la retroventa, esta no causaría la nulidad de ese contrato, únicamente causaría la nulidad de esa cláusula, y se tendría por no puesta.

2.6-. EL DERECHO DEL TANTO.

El derecho del tanto, se puede definir como el que se da a los coposeedores, copropietarios, coherederos, o socios, para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de copropiedad que un tercero desee enajenar.

Es decir, el derecho del tanto es, en si mismo un derecho que tienen las personas que comparten el mismo derecho de propiedad, para que la otra parte pueda participar en igualdad de circunstancias que un tercero para poder adquirir esa parte de propiedad del bien.

A diferencia del derecho por el tanto, que es el derecho de preferencia en si, el derecho del tanto no es un derecho que surja por el simple hecho de tener alguna relación jurídica con el copropietario de un bien, como en el derecho del tanto, si no que es un derecho que surge de la voluntad contractual entre el comprador y el vendedor, para que el vendedor adquiriera la misma cosa vendida en preferencia de un tercero.¹¹

2.7-. DERECHO REAL DE PROPIEDAD.

El Código Civil para el Distrito Federal no define a la propiedad, sino únicamente se limita ha decir en su artículo 830 lo siguiente:

Artículo 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.,

¹¹ Ob. Cit. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, MANUEL BORJA SORIANO. EDITORIAL PORRUA, DESIMO PRIMERA EDICION 2000 pp 195

El Licenciado Guillermo Floris Margadant en su obra "Derecho Romano" define a la propiedad como:

El derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que este pueda proporcionar.¹²

Nosotros definimos a la propiedad como:

"El derecho real que faculta a su titular respecto de un bien de la manera más amplia frente a terceros con apego a las leyes."

Este derecho de propiedad tiene tres elementos que son fundamentales, y que datan desde el derecho romano.

El "Ius Fruendi" que es el derecho a disfrutar todos los frutos o beneficios que la cosa produce.

El "Ius utendi" Es el derecho de hacer uso de la cosa, aprovechando de los servicios que ofrece,

El "Ius abutendi" Es el derecho de usar y de disponer de la cosa conforme quiera el

¹² Ob. Cit. Derecho Romano, Guillermo Floris Margadants, P.P. 244.

propietario, así se puede vender, o destruir, regalar, quemar, etc.

Pero siempre con arreglo a derecho.

No resultaría correcto dar un concepto de derecho de propiedad enunciativo, respecto de las facultades del propietario, si se quiere atender a las facultades que tiene un propietario respecto de una cosa, ya que tratándose de bienes muebles las facultades que se tienen son semejantes, mas sin embargo, si se trata de inmuebles pueden variar las que tiene un propietario de las que tiene otro.

Así, si una persona que tiene un predio de determinadas medidas pero en una zona céntrica, no tiene las mismas facultades que otra persona tendría con un predio de las mismas características pero en una zona industrial, entonces en estas circunstancias si cambian las limitaciones.

El derecho de propiedad no se puede delimitar únicamente observando las facultades del

propietario, sino también se tienen que tomar en cuenta las limitaciones y modalidades que impone el estado, así de esta manera tomo la definición de propiedad que hace el maestro Gutiérrez y González ya que creemos necesaria su mención.

"Propiedad: es el derecho más amplio, para usar, gozar y disponer de las cosas dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestas por el legislador de cada época". ¹³

Modos de Adquirir la Propiedad.

La adquisición significa hacer propio un derecho o cosa, que no nos pertenece, de acuerdo a las normas relativas al derecho de propiedad. ¹⁴

Los modos de adquirir la propiedad son hechos, o actos jurídicos que pueden dar derecho a la

¹³ Ob. Cit. ¹³EL PATRIMONIO ERNESTO GUTIERRES Y GONZALEZ PP 280.

¹⁴ Ob. Cit. RAFAEL DE PINA, Elementos de Derecho Civil Mexicano. Edit. Porrúa, 2002. PP. 89.

propiedad, así pueden ser estos originarios o derivados. En los originarios no existe la voluntad ajena y los derivados si requieren la voluntad de otra persona.

Por lo general los modos originarios son, la ocupación, la accesión y la prescripción positiva.

En cuanto a los modos derivados, se originan mediante un acto jurídico, y estos pueden ser, la compraventa, donación, sucesión, etc.

En el caso de nuestro estudio, vemos que el contrato de compraventa tiene el fin de transmitir la propiedad como acto jurídico que transmite derechos y obligaciones y de tales características destacamos que es un modo derivado.

2.7.1-. LIMITES AL DERECHO DE PROPIEDAD.

El derecho de propiedad no ha tenido nunca el carácter de ser absoluto, ya que en todos, los

tiempos se ha regulado ya sea por las normas morales, o a las normas jurídicas, que siempre han puesto un tope al poder excesivo que haya podido tener un propietario.

Las limitaciones al derecho de propiedad son extraídas del interés público como pueden ser La expropiación forzosa, las relaciones de vecindad, la prohibición de los actos emulativos, también las servidumbres de interés público, o las prohibiciones de adquirir y la adquisición condicionada.

La Expropiación.

La expropiación forzosa es uno de los medios que la administración pública utiliza para adquirir los bienes que estima necesarios para la realización de las obras que estime necesarias.

La expropiación únicamente se puede llevar a cabo por causa de utilidad pública, y mediante la

indemnización, que esta establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 27.¹⁵

Las causas de utilidad pública según la ley de expropiación son las siguientes:

1.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio publico;

2.- La apertura, ampliación o alineamiento de las calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el transito urbano y suburbano;

3.- El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos, o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el gobierno

¹⁵ Ídem. EL PATRIMONIO.- ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, EDITIRIAL PORRUA, OCTAVA EDICION 2004

federal, y cualquier obra que este destinada para prestar servicios de beneficio público;

4.- La conservación de lugares de belleza panorámica, de las antigüedades, y objetos de arte de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se caracterizan como notables de nuestra cultura nacional;

5.- La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario y los procedimientos empleados para impedir o combatir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;

6.- Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;

7.- La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;

8.- La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y en perjuicio de la comunidad en general, o de una clase en particular;

9.- La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;

10.- Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad puede sufrir en manos de la colectividad.

11.- La creación y mejoramientos de centros de población y de sus fuentes propias de vida.

12.- Los demás casos previstos en las leyes especiales.

La expropiación supone el sacrificio del propietario en beneficio del interés público, pero es necesario por justicia que esa persona sea indemnizada, ya que la institución de la expropiación reconoce el derecho de propiedad.

Las Relaciones de Vecindad

El Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos del 839 al 853 establece ciertas limitaciones al derecho de propiedad y que para su lectura transcribimos dichos numerales.

Art. 839.- Un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

Art. 843.- Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas, y

edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia.

Art. 845.- Nadie puede construir sobre una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, maquinas de vapor, o fábricas que destinadas a usos que pueden ser peligrosos, nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos.

Art.846.- Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena.

Art.- 851.- No se puede tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos, semejantes sobre la propiedad del vecino.

Art. 853.- El propietario de un edificio esta obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan en el predio de su vecino.

Los Actos Emulativos.

Esta limitación que se impone al derecho de propiedad esta producida por los actos que se llaman emulativos, y que no es otra cosa si no aquellos que el propietario realiza sobre una cosa que le pertenece o haciendo uso de los derechos que le corresponden, con la finalidad de perjudicar a alguien o de causarle molestias, sin obtener algún beneficio alguno.¹⁶

El código Civil en su numeral 840 establece que:

"no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro

¹⁶ Ídem. EL PATRIMONIO.- ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, EDITIRIAL PORRUA, OCTAVA EDICION 2004 pp 546

resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario, y en el numeral 837, nos dice que el propietario o inquilino de un predio tiene derecho de ejercer las acciones que procedan para impedir que, por el mal uso de la propiedad del vecino se perjudique la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten en el predio".

Las Servidumbres Públicas.

No son verdaderas servidumbres, tienen carácter administrativo no civil, y se distinguen de las civiles en que el sujeto activo es siempre un sujeto determinado mientras que en las públicas el sujeto es la colectividad, y mas que servidumbre son limitaciones al derecho de propiedad establecidas por causa de utilidad publica.

Prohibición de Adquirir y la Adquisición

Determinada.

Estas limitaciones se refieren a la adquisición de la propiedad, y se originan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 27.¹⁷ Para lo cual transcribimos solo una fracción de dicho precepto constitucional:

"I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones 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 aquéllos; 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

¹⁷ CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

*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."*

Al estudiar los límites al derecho de propiedad, observamos que sólo se aplican por ciertas causas, y únicamente es el gobierno quien las impone.¹⁸ Y no los particulares como en el caso de la compraventa con pacto de no vender a determinada persona.

¹⁸ Idem. EL PATRIMONIO.- ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, EDITIRIAL PORRUA, OCTAVA EDICION 2004

CAPITULO III.

COMPRAVENTA CON PACTO DE NO ENAJENAR A DETERMINADA PERSONA.

3.1-. ANÁLISIS DEL CONTRATO Y SU CLASIFICACIÓN.

En la compra venta, se entiende por modalidades de este acto jurídico todas las circunstancias que afectan, ya a sus elementos subjetivos y a la relación jurídica misma o, al negocio jurídico considerado en su conjunto.¹

En este caso, analizaremos el acto de no enajenar a persona determinada que se encuentra en el capítulo de algunas modalidades del contrato de compraventa, en el Artículo 2301 del Código Civil Para el Distrito federal que continuación transcribimos

¹ Ob. Cit. CONTRATOS.- DR. FRANCISCO LOZANO NORIEGA. OBRA EDITADA POR LA ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, A.C. 1998 pp 4

"Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna".

El fin de este estudio, versa únicamente en la primer parte del artículo que es la que nos interesa en este momento.

Esta modalidad implícita, la obligación que adquiere el comprador frente a su vendedor de forma conjunta a la celebración del contrato, consistente en un no hacer correspondiente a la conducta sujeta a la condición suspensiva que se cumplirá, si el comprador decide vender y al suceder tal acto será vigente la obligación de no vender a determinada persona.

Esta cláusula o pacto de no enajenar es susceptible de tres interpretaciones.

1.- La cláusula de no enajenar crea una incapacidad al comprador primitivo.

2.- Es una norma prohibitiva con sanción de nulidad.

3.- Sólo crea una obligación de no hacer.²

Explica el maestro Rojita Villegas, que la primera la desechemos por que nuestro derecho no faculta para crear incapacidad para celebrar un acto jurídico por contrato.

La segunda también la desechemos por que aunque el contrato es una norma jurídica individual, es evidente que la disposición del artículo 8vo del código civil, en el sentido de que serán nulos los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, no se refiere a los contratos como normas jurídicas individualizadas, sino a la ley, como norma jurídica general.³

De tal modo que únicamente queda como interpretación válida, en nuestro derecho refutar

² Ob. Cit COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS. RAFAEL ROJINA VILLEGAS EDITORIAL PORRÚA 2000 DECIMO PRIMER EDICION. Pp 151

³ Ob. Cit. RAFAEL ROJINA VILLEGAS. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL IV CONTRATOS. 2002. EDT.

la cláusula de no enajenar a determinada persona como constitutiva de una obligación de no hacer. Compartimos la idea del maestro ya que efectivamente esta modalidad causa una obligación de no hacer, pero así mismo queremos mencionar que esa obligación de no hacer, esta limitando el derecho de propiedad del comprador, en virtud de que este tendría que estar sujeto a no vender a esa persona, si tomamos en cuenta que el principal efecto obligacional de la compraventa es la transmisión de la propiedad, y ya siendo el comprador propietario legítimo de la cosa y así ser el ostentador del derecho más amplio que existe sobre una cosa, "como podría violentar el vendedor su derecho de no vender a determinada persona" "sería algo igual a una condena ya que su derecho estaría limitado perpetuamente". En este momento creemos que es necesario citar el precepto Jurídico del Código Civil para el Distrito federal ya antes citado, y que regula cierta regla del pacto de preferencia y que a la letra ordena.

Artículo 2304.- El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

De tal precepto cabe resaltar que el legislador fue más precavido, al ordenar un plazo para que a su término feneciera el derecho que dota el pacto de preferencia al vendedor primitivo.

En cuanto a la clasificación destacamos la siguiente:

Este contrato es bilateral: En virtud de que crea derechos y obligaciones recíprocas para las partes.

Es oneroso: ya que genera derechos y gravámenes, también recíprocamente.

Este contrato es conmutativo: ya que las prestaciones son ciertas y están plenamente determinadas a la celebración del contrato.

Principal: ya que existe por si solo y no depende de algún otro.

Puede ser instantáneo: Cuando las prestaciones se proporcionan inmediatamente, extinguiendo el contrato por cumplimiento instantáneo.

De tracto sucesivo: Cuando Las prestaciones se cumplan diferidamente o fraccionadamente.

Es un contrato consensual: debido a que su perfeccionamiento no depende de otra cosa más que del acuerdo de las voluntades.

El contrato puede ser civil o mercantil, partiendo del aspecto y la intención con que se realice, si es lucrativa será mercantil, pero si es preponderantemente económico y además efectuado por sujetos sin investidura de comerciantes en relación con el contrato, "que es aquel acto que no cumple con los atributos de la venta mercantil, y esto se verifica en el artículo 75 del Código de Comercio, correlación al artículo 371 del mismo código, si el fin es una especulación comercial".⁴

Artículo 75 del Código de Comercio:

La ley reputa actos de comercio:

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

⁴ Código de Comercio

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

III. Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;

IV. Los contratos relativos a obligaciones del Estado u otros títulos de crédito corrientes en el comercio;

V. Las empresas de abastecimientos y suministros;

VI. Las empresas de construcciones y trabajos públicos y privados;

VII. Las empresas de fábricas y manufacturas;

VIII. Las empresas de transportes de personas o cosas, por tierra o por agua, y las empresas de turismo;

*IX. Las librerías y las empresas editoriales y
Tipográficas;*

*X. Las empresas de comisiones, de agencias, de
oficinas de negocios comerciales y
establecimientos de ventas en pública almoneda;*

XI. Las empresas de espectáculos públicos;

XII. Las operaciones de comisión mercantil;

*XIII. Las operaciones de mediación en negocios
mercantiles;*

XIV. Las operaciones de bancos;

*XV. Todos los contratos relativos al comercio
marítimo y a la navegación interior y exterior;*

*XVI. Los contratos de seguros de toda especie,
siempre que sean hechos por empresas;*

XVII. Los depósitos por causa de comercio;

XVIII. Los depósitos en los almacenes generales y todas las operaciones hechas sobre los certificados de depósito y bonos de prenda librados por los mismos;

XIX. Los cheques, letras de cambio o remesas de dinero de una plaza a otra, entre toda clase de personas;

XX. Los valores u otros títulos a la orden o al portador y las obligaciones de los comerciantes, a no ser que se pruebe que se derivan de una causa extraña al comercio;

XXI. Las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil;

XXII. Los contratos y obligaciones de los empleados de los comerciantes en lo que concierne

al comercio del negociante que los tiene a su servicio;

XXIII. La enajenación que el propietario o el cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo;

XXIV. Las operaciones contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

XXV. Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código.

En caso de duda, la naturaleza comercial del acto será fijada por árbitro judicial.

Artículo 371 del Código de Comercio.

"Serán mercantiles las compraventas a las que este código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar".

3.2-. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ.

Los elementos de existencia son dos, el consentimiento y el objeto, de tal manera que la ausencia de alguno de estos elementos impide que el contrato exista.

De acuerdo con el artículo 1792 de Código civil para el Distrito Federal establece lo siguiente:

Artículo 1794:

Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

De tal precepto jurídico destacamos que el contrato para existir necesita de dos elementos el consentimiento y el objeto materia del contrato, que para su mejor estudio en relación con la compraventa desglosaremos.

*Consentimiento: Es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de derecho y es necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior*⁵.

El consentimiento para su estudio se divide en dos elementos la propuesta o policitud y la aceptación hecha a esta que es:

"Policitud: Es una declaración unilateral de la voluntad, recepticia, expresa o tácita hecha a persona presente o no presente determinada o indeterminada, que enuncia los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con el ánimo de cumplir en su oportunidad de esa voluntad".⁶

Aceptación: Es una declaración unilateral de la voluntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la policitud.

Encuadrando dentro de elemento de existencia conocido como consentimiento en la compraventa y

⁵ Ob.cit. Derecho de las obligaciones Gutiérrez y Gonzáles. PP. 266.

⁶ Idem.

de acuerdo con el artículo 2249 que establece lo siguiente:

Artículo 2249.- *Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.*

De ahí, que la compraventa en relación con su elemento de existencia el consentimiento sólo es suficiente para satisfacer este que: **Las partes hayan convenido sobre la cosa y su precio.**

El objeto: Desde un punto de vista doctrinal tiene dos acepciones que son las siguientes:

Objeto directo: Que consiste en crear una obligación Y

Objeto indirecto: Que es la conducta de dar, hacer o no hacer.

Para mejor estudio citamos el precepto jurídico siguiente.

Artículo 1824.- *Son objeto de los contratos:*

I.- *La cosa que el obligado debe dar;*

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

Respecto de la compraventa con pacto de no vender a determinada persona, el objeto consiste en un primer termino por ordenen de ideas en la conducta que el vendedor de forma activa derivada de su calidad de sujeto, debe realizar al transmitir la propiedad de la cosa enajenada y la conducta del comprador de pagar el precio; y en un segundo orden respecto del pacto de no vender a persona determinada, el objeto que nace de la obligación de no vender a determinada persona que no es otro que el objeto consistente en una conducta de no hacer, sujeta a una condición suspensiva de que se cumple en el momento en que el comprador primitivo decide vender el objeto material de la compraventa.

Requisitos de Validez:

Para poder estudiar los requisitos de validez en el contrato de compraventa con pacto de no vender

a determinada persona, es necesario citar artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal que continuación se transcribe.

Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;

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

Una vez leído el precepto jurídico anterior, citado e interpretado al contrario sensu, la ley exige los siguientes requisitos:

1.- La Capacidad de las partes que intervengan en el acto.

2.- La ausencia de vicios en el consentimiento.

3.- Que el objeto o fin sea lícito.

4.- Formalidad de ley para manifestar el consentimiento.

1.- La Capacidad de las partes que intervengan en el acto.

Aplicado a la compraventa, el tema de la capacidad de las partes para causar validez en el contrato, es necesario que las partes sean capaces para que sea inatacable de nulidad.

De tal manera mencionamos la definición de capacidad:

La capacidad es la aptitud jurídica para ser sujeto de deberes y derechos, y hacerlos valer.⁷

Y esta para su mejor estudio se divide en dos tipos especiales:

1.- Capacidad de goce que es la aptitud jurídica para ser sujeto de deberes y derechos.

⁷ Ob. Cit. ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, DECIMO CUARTA EDICION 2002. EDIT. PORRUA, PP 435 APARTADO 424.

2.- De ejercicio, que es la aptitud jurídica de ejercitar o de hacer valer los derechos que se tengan y para asumir por si mismo obligaciones jurídicas.

Las reglas en materia contractual están contenidas en los artículos 1798 y 1799 del Código Civil para el Distrito Federal.

El primero dispone que: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

El segundo dice: "La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común".

Refiriéndonos a este elemento de validez del contrato, se debe aplicar la regla de que toda persona es capaz de celebrar la compraventa, y no le será únicamente cuando la ley lo limite o prohíba.

El maestro Rojina Villegas nos expresa: La capacidad de la compraventa sí presenta problemas especiales. Podemos distinguir dos:

1.- Requisitos que se deben observar para ciertas enajenaciones, y

2.- Prohibiciones para vender y para comprar.⁸

Para estudiar la capacidad la dividiremos en tres grupos.

1.- Preceptos que establecen requisitos para celebrar el contrato de compraventa.

Este grupo lo vamos a integrar por los siguientes preceptos:

1.- El artículo 2274 del Código Civil para el Distrito Federal; Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose al **artículo 27 de la Constitución**

⁸ Ob. Cit. RAFAEL ROJINA VILLEGAS. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL IV CONTRATOS. 2002. EDT. PORRUA. PP 86.

Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en sus leyes reglamentarias.⁹

También, al tutelar el buen derecho al prohibir que los consortes no pueden celebrar entre si el contrato de compraventa, sino de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 176 del Código Civil Para el Distrito Federal, estableciendo que:

El contrato de compraventa sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio esté sujeto al régimen de separación de bienes.

Después de leer el precepto jurídico anterior, se desprende que el legislador al crear el anterior precepto, fue claro al no permitir el contrato de compraventa entre consortes que lo hayan contraído, bajo el régimen de sociedad conyugal, toda vez que caerían en confusión, la cual se da solamente en el caso de que el matrimonio se haya constituido bajo el régimen de sociedad conyugal, ya que para efectos de la

⁹ Ob. Cit. D^or. FRANCISCO LOZANO NORIEGA, CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS OBRA EDITADA POR LA ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO EN MEXICO A.C. MEXICO 1999. PP. 133

sociedad conyugal el marido y la mujer guardarían la misma calidad de sujeto y serían acreedor y deudor respectivamente .

También podríamos referirnos a los derechos de copropiedad; Artículo 2279. Código Civil para el Distrito Federal.- Los propietarios de cosa indivisa, no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974cc.

Artículo 973cc.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto.

Artículo 974cc.- Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Este derecho se llama el derecho del tanto del cual ya hemos mencionado en el capítulo anterior.

Preceptos que establecen prohibición para vender.

En primer término nos referimos, a aquellas cosas que no están en el comercio o cuya enajenación está prohibida o limitada.¹⁰

Artículo 2269cc.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

Artículo 2270cc.- La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

Lo preceptos anteriormente citados se refieren a la venta de cosa ajena, ya que el efecto de este contrato es el de transmitir la propiedad y este efecto no podría ser posible si

¹⁰ Ob. Cit. Dr. FRANCISCO LOZANO NORIEGA, CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS OBRA EDITADA POR LA ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO EN MEXICO A.C. MEXICO 1999. PP. 138

el vendedor no fuere dueño de la cosa, ya que nadie debe dar lo que no es suyo.

Preceptos que establecen prohibiciones para comprar, a los que intervienen en la administración de justicia

Artículo 2276 Código Civil.- 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.

El antecedente a esta prohibición, la encontramos en la exposición de motivos del Código Civil del 1870. Ahí se dice que es posible integrar una administración de justicia con hombres honorables y probos pero que, a pesar de eso, la razón para mantener esta prohibición subsiste por que admitir que esas personas pudiesen adquirir los bienes a

que se refiere el artículo 2276, sería permitir aun que sólo sea la sospecha de que estas personas están abusando de su poder, de su imperio, de la situación oficial a que se encuentran para adquirir bienes a precio bajo, lesionando los intereses de los legítimos dueños.¹¹

2.- La ausencia de vicios en el consentimiento.

Para poder estudiar el tema de ausencia de vicios en el consentimiento, es necesario mencionar una correcta definición de vicio.

Vicio: Es la realización incorrecta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución.¹²

El artículo 1812 establece que:

¹¹ Ob. Cit. Dr. FRANCISCO LOZANO NORIEGA, CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS OBRA EDITADA POR LA ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO EN MEXICO A.C. MEXICO 1998. PP. 147.

¹² Ob. Cit. Derecho de las Obligaciones, Gutiérrez y Gonzáles Ernesto. P.P. 355

Artículo 1812.- El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

Respecto del precepto jurídico anterior, creemos que se encuentra mal estructurado y tratamos de aclarar brevemente, pero lo que es necesario destacar es que la voluntad puede estar viciada por tres clases de vicios que son los siguientes:

- A) Error
- B) Violencia
- C) Lesión

Nosotros, en base a los apuntes tomados en clase, a lo largo del desarrollo de la carrera de Lic. en derecho lo explicamos de la siguiente manera.

Error: Falsa concepción de la realidad.

De ahí que el error puede ser de tres tipos:

El ocasionado por:

- 1) Dolo: Que consiste en la maquinación de el engaño por una de las partes, para provocar que la otra caiga en el error.
- 2) Mala fe. Que consiste en que una de las partes sin que se haya maquinado caiga en error y la otra lo mantenga.
- 3) El error fortuito. Que es aquel en que las partes caen sin que ninguna de las dos lo conozca.

B) Violencia

*Violencia: Es el miedo originado por la amenaza de sufrir un daño personal, patrimonial moral o pecuniario, y que lleva a dar la voluntad para realizar un acto jurídico.*¹³

Nosotros damos la siguiente definición:

Violencia: Es la amenaza presente o futura que sufre una persona de que le ocasionen un daño, en su físico, patrimonio moral o

¹³ Ob. Cit. Derecho de las Obligaciones, Gutiérrez y Gonzáles Ernesto. P.P. 394

pecuniario o a una tercera persona cercana o presente a el.

De lo anteriormente explicado destacamos que en el momento en que una persona celebre un contrato de compraventa, y si es presionada por violencia y esta le arranca su consentimiento, estamos frente a un contrato que aunque es existente por que cuenta con el consentimiento este se encuentra afectado de validez lo que da el derecho a la victima de la violencia a demandar la nulidad de dicho acto, sin embargo mientras no sea declarado de nulidad el mismo prevalecerá y sus efectos también.

c) Lesión

Para poder estudiar a la violencia es necesario que citar el artículo 17 del Código Civil del Distrito Federal que establece que:

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

El derecho concedido en este artículo dura un año.

Del precepto jurídico anterior destacamos que la lesión tiene tres clases cuando sea por:

- 1. La suma ignorancia de la victima*
- 2. Notoria inexperiencia de la victima*
- 3. Extrema miseria de la victima.*

De ahí que cuando en la compraventa cualquiera que sea el que compra o el que vende, tiene un lucro excesivo aprovechándose de las tres situaciones anteriormente mencionadas, carecerá respecto de su elemento de existencia, de validez teniendo la

victima de tales hechos el derecho de pedir, la disminución equitativa de la obligación ya sea en sentido activo o pasivo, la rescisión, más el pago de daños y perjuicios.

3.- Que el objeto o fin sea lícito.

El como motivo o fin es el objeto directo o inmediato del contrato, que es la creación o la transmisión de la obligación, es decir, la conducta que debe observar o realizar el obligado.¹⁴

Y se divide en tres grupos.

1).- Una conducta en la que el obligado debe dar.

2).- Una conducta en la que el obligado debe hacer y.

3).- Una conducta en la que el obligado debe no hacer, o bien abstenerse.

¹⁴Idem. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.- ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ EDITIRIAL PORRÚA, DECIMO SEXTA EDICION 2004, pp 125 apartado 72

También es necesario citar el artículo 1827 del Código Civil Para el Distrito Federal que establece:

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

I.- Posible;

II.- Lícito.

Del precepto anterior destacamos que es necesario que para que el objeto sea válido el objeto debe ser posible y lícito, de tal manera al estudiar el contrato motivo de este sencillo trabajo de tesis creemos que es necesario analizar en especial el objeto de la cláusula de no vender a determinada persona, ya que creemos que es ilícita, además que limita el derecho de propiedad transmitido en la compraventa.

Para tal análisis citamos el artículo 2301 del Código Civil para el Distrito federal ya antes tratado.

Artículo 2301.- Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

Al subrayar la primer parte del artículo, relatamos que es la parte que permite se clausule o pacte en la compraventa la obligación de no vender a determinada persona, pero al hacer un análisis de tal posibilidad contractual, tenemos que estudiar que tipo de obligación contendría el pacto de no vender a determinada persona.

El hecho de clausular en un contrato el pacto de no vender a determinada persona, implica obligacionalmente que se anexe a la obligación principal de dar el derecho de propiedad en la compraventa, añadir una obligación del tipo Conjuntiva.

Para mejor comprensión citamos el siguiente precepto jurídico:

Artículo 1961.- El que se ha obligado a diversas cosas o hechos, conjuntamente, debe dar todas las primeras y prestar todos los segundos.

Después de analizar el precepto jurídico anterior señalamos que es lícito por este artículo clausular en una compraventa además de la obligación de dar el bien enajenado, la obligación de no vender a determinada persona.

Pero al hacer un análisis más profundo de tal cláusula notamos que la obligación de no vender a determinada persona, queda suspendida la decisión del comprador, de vender, y hasta el día en que decida vender esta quedara suspendida.

Entonces destacamos que la obligación de no vender a determinada persona queda sujeta a un acontecimiento futuro de realización incierta y que tal situación jurídica obedece a la modalidad de las obligaciones conocida

como condición suspensiva. Y para fundar lo que explicamos, citamos el artículo 1938 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece que:

Artículo 1938.- La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto.

Ahora bien, ya sabemos que la obligación de no vender a determinada persona queda sujeta a la Condición Suspensiva de que suceda el incierto hecho de **que el vendedor decida vender la cosa que le fue vendida.**

También es necesario remarcar que el cumplimiento de tal condición suspensiva depende exclusivamente de la voluntad del deudor, y que la ley prevé que es nula la obligación condicionada a una condición que dependa exclusivamente de la voluntad del deudor, para fundar el anterior razonamiento citamos el artículo 1944 del Código Civil para el distrito Federal que establece:

Artículo 1944.- Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula.

De lo antes explicado deducimos que el contrato de compraventa que contenga pacto de no vender a determinada persona, tal cláusula es nula absoluta ya que resulta de tal situación jurídica un objeto ilícito y la nulidad solo afectara a la cláusula que contenga, el pacto de no vender a determinada persona y no al resto del contrato.

4.- Formalidad de ley para manifestar el consentimiento.

La ley exige una forma para la celebración de algunos contratos, ya que la omisión de esa formalidad que exige la ley puede hacer que el contrato se impugne, o puede sufrir de nulidad.¹⁵

Se estipula para esa formalidad diversa hipótesis.

¹⁵ Idem. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.- ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ EDITIRIAL PORRÚA, DECIMO SEXTA EDICION 2004. pp 943 apartado 943

1.- Que se haga en escrito privado en los siguientes casos.

Artículo 2317 Código Civil para el Distrito Federal establece que:

Artículo 2317: Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes, ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio, familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730,

podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 de este Código.

Artículo 730.- Los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

3.2.1-. ANÁLISIS ESPECIAL DEL REQUISITO DE VALIDES RESPECTO DE LA NULIDAD CAUSADA POR EL OBJETO.

Anteriormente cuando se estudió el requisito de validez, referente a la licitud del objeto llegamos a la conclusión de que la cláusula de no venderá determinada persona, por estar sujeta a una condición suspensiva y esta depender su cumplimiento exclusivamente de la voluntad del deudor obligado por tal pacto resulta nula, ya que la ley así lo señala en el artículo 1944.

Artículo 1944.- Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula.

De tal manera, afirmamos que el clausular el pacto de no vender a determinada persona en la compraventa resulta un hecho ilícito ya que la condición que sujeta tal obligación es declarada de nulidad por el código.

Nosotros afirmamos que la cláusula que contenga el pacto de no vender a determinada persona resulta nula y además su nulidad obedece a la nulidad absoluta y para sustentar tal criterio citamos el artículo.

Artículo 2226.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

De lo anteriormente explicado deducimos que la nulidad que rodea a la obligación de no vender a determinada persona es absoluta e inconvaleable ya que es el objeto el que esta lleno de ilicitud.

Ahora es necesario resaltar que la cláusula que contiene el pacto de no vender a determinada persona ya que la condición que sujeta su

cumplimiento es nula por ley, el pactar dicha cláusula da nacimiento a un hecho ilícito y que para su comprensión citamos el artículo 1830 y 1831.

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

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

Ahora bien, la actividad del estado no se agota con establecer prohibiciones; también acude a las leyes preceptivas, en donde ordena imperativamente la observancia de conductas determinadas; preceptúa u ordena lo que se debe hacer en atención al orden social, y si los particulares celebran un contrato que tenga por objeto una conducta contraria o que tienda a alterar las situaciones tuteladas por estas leyes, estarán realizando una convención con objeto ilícito.

3.3-. Tipo de cláusulas.

Las cláusulas en los contratos pueden ser de tres tipos.

a).- Esenciales.

b).- Naturales.

c).- Accidentales.

Esenciales: Estas cláusulas dan su clasificación jurídica al contrato que se celebra y sin las cuales no se puede concebir la existencia de este.

Estas cláusulas forzosamente deben estar en el contrato ya que están determinadas por la ley.

Pueden o no estar en el contrato, ya que si las plasman o no son indispensables para la existencia del contrato.

Naturales: Son las que sin ser esenciales para la vida del contrato, derivan de la propia naturaleza del mismo, así aunque los contratantes no nada hayan querido decir al respecto, pero

también por acuerdo de estos pueden excluirse de la convención.

Accidentales: Son las que por regla general, existen solamente cuando las partes expresen incluirlas en el contrato. No son ni de la esencia ni de la naturaleza de contrato.¹⁶

La cláusula que contenga el pacto de no enajenar a determinada persona está comprendida dentro de este último grupo de cláusulas, es decir es una cláusula accidental de no enajenar a determinada persona.

3.3.2-. Modalidad de No Enajenar a Determinada Persona Como cláusula Accidental.

Como ya vimos, las cláusulas accidentales son las que expresen solamente las partes, y solamente ellas son las que pueden determinar la modalidad a la que quieran obligarse, o el caso de que la

¹⁶ Ob. Cit. LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES.- RICARDO TREVIÑO GARCIA, QUINTA EDICION EDITORIAL MCGRAW-HILL 1995 pp 87

compraventa con pacto de no enajenar a determinada persona, la cláusula accidental sería precisamente la prohibición de vender a una persona determinada, que está expresada en el capítulo de algunas modalidades de la compraventa, y esta se traduciría en una cláusula accidental.

3.4-. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

A cargo del vendedor las obligaciones son:

1.- Transmitir, por regla general la propiedad de la cosa material, o la titularidad del derecho sobre la cosa material.

2.- Conservar la cosa, mientras no se haya entregado al comprador, ya que queda por orden de la ley en calidad de depositario, en el momento de que el contrato se perfecciona pero no se hace la entrega de la cosa en ese momento.

3.- La entrega de la cosa, esto es pagar la obligación, ya que es una obligación de dar.

4.- Debe también el vendedor dar los frutos que hubiere producido la cosa, desde que esta pasa a ser propiedad del comprador.

5.- De la misma manera, si lo que se vendió es un inmueble, el vendedor esta obligado a entregar todo lo que se localice dentro del predio.

6.- Debe el vendedor garantizar al comprador las calidades de la cosa, es decir que no tenga vicios ocultos.

7.- El vendedor debe responder por el saneamiento para el caso de evicción.

8.- Pagar el 50% del importe de la escritura notarial, en caso de que se requiera esta forma.¹⁷

Obligaciones Especificas del Comprador.

1.- Debe el comprador pagar al vendedor el precio pactado, en el lugar donde se hubiere pactado, y en la fecha en la que se hubiere estipulado para ello.

¹⁷ Ob. Cit. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS. RAFAEL ROJINA VILLEGAS EDITORIAL PORRÚA 2000 DECIMO PRIMER EDICION. 274

2.- La obligación de recibir la cosa, de lo contrario tiene el vendedor el derecho de hacer una consignación de pago, para liberarse de su obligación.

3.- Debe pagar, salvo pacto en contrario el 50% de los gastos de escritura y de registro, si es un contrato que deba elevarse a escritura pública.

4.- La obligación de no vender la cosa a determinada persona, que es una obligación que se deriva de una cláusula accidental.¹⁸Y que representa la obligación suspendida y sujeta de su realización a que cuando el comprador primitivo decida vender, este no pueda vender a determinada persona.

¹⁸ Ob. Cit.CONTRATOS.- DR. FRANCISCO LOZANO NORIEGA. OBRA EDITADA POR LA ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, A.C. 1998 pp 168

CAPITULO IV.

EFEECTO DE LAS OBLIGACIONES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON MODALIDAD DE NO ENAJENAR A DETERMINADA PERSONA.

4.1-. EFECTO DE LAS OBLIGACIONES.

Como efecto de las obligaciones tenemos dos posibilidades a cargo de los obligados dentro del contrato, y son el cumplimiento o el incumplimiento.

4.1.2-. CUMPLIMIENTO

El pago es el acto jurídico consistente en el cumplimiento de una obligación, es decir, la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido. También pago es la ejecución efectiva de la obligación.¹

¹ Ob.Cit. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS. RAFAEL ROJINA VILLEGAS EDITORIAL PORRÚA 2000 DECIMO PRIMER EDICION. Pp 329

Artículo 2062 Código Civil.- Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

El pago es el cumplimiento efectivo de la obligación, la prestación de la cosa o del hecho debido.

Pagar en el contexto jurídico no es únicamente referirse a una suma de dinero, sino es necesario entender el pago dentro del cumplimiento de las obligaciones, cualquiera que sea su objeto, ya que el pago normalmente es el modo más común de dar cumplimiento de las obligaciones.²

El pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado en el contrato.

El pago es un acto jurídico, y como tal debe distinguirse dos elementos primordiales a los que haremos únicamente referencia.

² Ídem. . COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS. RAFAEL ROJINA VILLEGAS EDITORIAL PORRÚA 2000 DECIMO PRIMER EDICION. Pp 329

a).- Los elementos esenciales del pago son la manifestación de la voluntad de quien lo hace, y el objeto física y jurídicamente posible, que pueden consistir en un dar, hacer o no hacer.

b).- Los elementos de validez del pago en los que intervienen la capacidad de las partes, la ausencias de vicios de la voluntad entre las mismas y la licitud de la prestación o de la abstención que se realice.³

De lo antes citado y las explicaciones dadas, es necesario mencionar que el pago de la obligación contenida en el pacto de no vender a determinada persona, consiste en el hecho negativo de abstenerse de realizar una conducta determinada y se extingue con la venta que hiciera el vendedor primitivo de la cosa que adquirió, a otra persona distinta a la que se obligó a no vender.

³ Idem. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS. RAFAEL ROJINA VILLEGAS EDITORIAL PORRÚA 2000 DECIMO PRIMER EDICION. Pp 329

Pero al final después de estudiar el tema de la nulidad absoluta de la cláusula que contenga la obligación de no vender a determinada persona, cuando se cumpla, es como cumplir la nada ya que la obligación por su naturaleza es nula partiendo del acto en el que consiste la condicióna.

4.1.3-. INCUMPLIMIENTO

El cumplimiento es la conducta debida a observar en un contrato, de tal manera que el incumplir con las obligaciones de un contrato da lugar al hecho ilícito. Cuando el deudor no paga y genera un hecho ilícito, dando origen a que le nazcan derechos a la victima, como lo son:

1- A exigir el cumplimiento exacto de la prestación no cumplida, con el pago, de daños y perjuicios que sufra el acreedor por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación.

2.- Originar la indemnización llamada compensatoria, es decir, el pago de los daños y

perjuicios que se causen al acreedor por el incumplimiento absoluto de la obligación;⁴ al pedir la rescisión.

El hecho que resulte del incumplimiento de la cláusula que contenga el pacto de no vender a determinada persona, no puede originar ningún derecho de los mencionados, ya que no existe tal víctima, toda vez que la cláusula al resultar nula de pleno derecho por ser prohibida la condición suspendida que la sujeta es inexigible.

4.2-. HECHO ILÍCITO.

El maestro Gutiérrez y Gonzáles define al hecho ilícito de la siguiente manera.

Hecho ilícito es: *Toda conducta humana, culpable por intención o por negligencia, que pugna con un deber jurídico stricto sensu, con una*

⁴ Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, Las Obligaciones, Traduc. De José M. Cajica, Jr; México, 1945, págs. 125 y 125.

*manifestación unilateral de la voluntad o por lo acordado por las partes en un convenio.*⁵

De lo anterior se derivan que existen diversos tipos de hecho ilícito.

a).- Cuando existe una conducta humana llevando de antemano la intención, o por culpa se violenta un deber jurídico que se encuentra plasmado en una ley de orden público, se estaría generando un hecho ilícito.

b).- Si una persona realiza una declaración unilateral de la voluntad, pero al momento de tener que cumplir con lo que declaró, y no lo cumple, también se estaría generando un hecho ilícito.

c).- Cuando existe un contrato y no se cumple plenamente con lo que en él esta pactado, entonces también se llegaría a generar un hecho ilícito.

⁵ Ob. Cit. ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, DECIMO CUARTA EDICION 2002. EDIT. PORRUA, PP 587 APARTADO 610.

El contrato impone la necesidad de cumplirlo, y en este aspecto radica su esencia. Cuando una parte no lo cumple, o lo cumple mal, cae en la realización de un hecho ilícito, ya que si realiza una conducta que no está comprendida dentro de las voluntades expresadas en el contrato, esa conducta estaría incumplándolo y no tendría ninguna razón de ser.

4.2.1-.VIOLACIÓN A UN DEBER JURÍDICO *ESTRICTO SENSU*

Por deber jurídico en stricto sensu se debe entender que es la necesidad de voluntariamente observar una conducta, conforme a lo que prescribe una norma de derecho, a favor de la colectividad, o de alguna persona o personas determinadas, sin embargo cuando se realiza una conducta de hacer, cuando la norma ordena una conducta de no hacer, o cuando se realiza una conducta de no hacer y la norma ordena una conducta de hacer, entonces se

estaría realizando un hecho ilícito, por lo cual se efectuaría una violación a un deber jurídico.

4.2.2-. DERECHO DE LA VICTIMA DE UN HECHO ILÍCITO.

Son varios los derechos que le asisten a la víctima de un hecho ilícito con motivo de la violación de un contrato.⁶

Estos derechos en gran parte encuentran su fundamento en el Art. 1949 del Código Civil para el Distrito Federal que expresa lo siguiente.

Artículo 1949 Código Civil.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun

⁶ Ob. Cit.DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.- ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ EDITORIAL PORRÚA, DECIMO SEXTA EDICION 2004. pp 682 apartado 721

después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Resulta redundante, pero necesario mencionar que si la cláusula de no vender a determinada persona no se llegara a cumplir, no constituiría un hecho ilícito, además en el caso de una supuesta víctima de un hecho ilícito por incumplimiento de cláusula que contenga el pacto de no vender a determinada persona, intente coactivamente reclamar algún derecho de víctima de hecho ilícito, podemos asegurar que su acción no podrá prosperar frente a los tribunales.

4.3-. EFECTO DE NO CUMPLIR CON LA CLÁUSULA ACCIDENTAL DE NO VENDER A PERSONA DETERMINADA EN LA COMPRAVENTA.

Si el comprador a quien se le prohibió que vendiera la cosa a determinada persona, vende a esa persona a la que se le prohibió, no comete un hecho ilícito respecto de esa obligación de no hacer, ya que tal obligación es nula absoluta por

ser la condición suspensiva a la que se sujeta
contraria a derecho como se ha demostrado en el
presente trabajo;

CONCLUSIONES

PRIMERA: La cláusula que contiene pacto de no vender a determinada persona contenida en el contrato de compraventa, es una limitante al derecho de propiedad toda vez que representa una condena mientras viva el comprador primitivo, por ser una obligación personalísima.

SEGUNDA: La cláusula que contiene el pacto de no vender a determinada persona, resultaría ineficaz por el hecho de que es posible transmitir el dominio por otra figura diferente a la compraventa.

TERCERA: Los únicos límites que se deben imponer al Derecho de propiedad, son de interés público, y solamente cuando sea por utilidad pública, o afecte derechos de terceros, y solamente por disposiciones gubernamentales.

CUARTA: La cláusula que contiene el pacto de no vender a determinada persona se encuentra

sujeta a una condición suspensiva, consistente en el acontecimiento futuro e incierto del comprador primitivo de vender.

QUINTA: La condición suspensiva que es la decisión del comprador primitivo de vender, depende exclusivamente de la voluntad del obligado.

SEXTA: La condición suspensiva que dependa de la voluntad exclusiva del deudor provoca nulidad por ley en la obligación condicionada.

SÉPTIMA: La obligación de no vender a determinada persona es nula de pleno derecho.

OCTAVA: La nulidad absoluta que embarga a la obligación de no vender a determinada persona, nace de la condición a la que se encuentra sujeta.

NOVENA: No existe una justificación jurídica para que el vendedor pueda prohibir al comprador que la cosa la cual ha vendido no la pueda enajenar, aunque se halla pactado en el contrato.

DÉCIMA: La compra venta en su modalidad de no enajenar a determinada persona debe ser modificada, prohibiéndola, para el efecto de que no se permita su regulación en el Código Civil para el Distrito Federal, ya que regula un hecho prohibido por la ley derivado de su naturaleza.

ONCEAVA: La Cláusula que contiene el pacto de no vender a determinada persona, resulta nula absoluta, ya que nuestro sistema jurídico la rechaza por ser la misma una limitante al derecho de propiedad.

BIBLIOGRAFIA

EL DERECHO PRIVADO ROMANO.- GUILLERMO FLORIS MARGADANT,
EDITORIAL ESFINGE VIGESIMA CUARTA EDICION 1997.

DERECHO ROMANO.- MARTA MORINEAU IDUARTE, ROMÁN IGLESIAS
GONZÁLEZ, TERCERA EDICION.
COLECCIÓN TEXTOS JURIDICOS UNIVERSITARIOS, EDITORIAL HARLA
1999.

LOS CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES.- RICARDO TREVIÑO
GARCIA, QUINTA EDICION EDITORIAL MCGRAW-HILL 1995

APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MÉXICO, ESQUIVEL
OBREGON TOMO II

CONTRATOS CIVILES.- BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO.
EDITORIAL PORRÚA. 1999

CONTRATOS CIVILES.- LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL.
EDITORIAL, NACIONAL MÉXICO 2003

DE LOS CONTRATOS CIVILES.- RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL
EDITORIAL, PORRÚA. DECIMO NOVENA EDICION 2003

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, TEORIA GENERAL DE LAS
OBLIGACIONES. RAFAEL ROJINA VILLEGAS EDITORIAL PORRÚA
2004

.

COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS. RAFAEL ROJINA
VILLEGAS EDITORIAL PORRÚA 2000 DECIMO PRIMER EDICION.

CONTRATOS.- DR. FRANCISCO LOZANO NORIEGA. OBRA EDITADA POR
LA ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, A.C. 1998

TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, MANUEL BORJA SORIANO.
EDITORIAL PORRUA, DECIMO PRIMERA EDICION 2000

DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.- ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ
EDITIRIAL PORRÚA, DECIMO SEXTA EDICION 2004.

EL PATRIMONIO.- ERNESTO GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, EDITIRIAL
PORRUA, OCTAVA EDICION 2004

APUNTES DE CONTRATOS CIVILES.- OCTAVIO A. HERNANDEZ.

APUNTES DE CONTRATOS.- AGUSTIN GARCIA.

DERECHO HISTORICO ESPAÑOL.- JESUS LALINDE ABADIA, EDITORIAL
ARIEL BARCELONA, 1981.

LEGISLACION CONSULTADA

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EDITORIAL SISTA,
JUNIO DEL 2006

CODIGO CIVIL FEDERAL, EDITORIAL SISTA, JUNIO DEL 2006.

OTRAS FUENTES

CODIGO CIVIL ARGENTINO VIGENTE.

CODIGO CIVIL ESPAÑOL VIGENTE.

CODIGO CIVIL FRANCES VIGENTE.

CODIGO CIVIL ALEMAN VIGENTE.