



UNIVERSIDAD  
DON VASCO, A.C.

**UNIVERSIDAD DON VASCO, A. C.**  
INCORPORADA A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
CLAVE 8727-09, ACUERDO No. 218/95



URUAPAN  
MICHOACÁN

## ESCUELA DE DERECHO

**“EL PODER NOTARIAL COMO REQUISITO  
ESENCIAL PARA LA CELEBRACIÓN DE  
CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y  
ARRENDAMIENTO EN NOMBRE DE TERCEROS EN  
EL ESTADO DE MICHOACÁN”.**

# T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**FERNANDO ALBERTO GUÍZAR VEGA.**

**ASESOR: LIC. FELIPE MARTÍN GALVÁN MURGUÍA.**

URUAPAN, MICHOACÁN.

ABRIL, 2009



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.



UNIVERSIDAD  
DON VASCO, A.C.



URUAPAN  
MICHOACAN

**AUTORIZACIÓN PARA IMPRESIÓN DE TRABAJO ESCRITO**

CIUDADANA  
DOCTORA MARGARITA VELÁZQUEZ GUTIÉRREZ,  
DIRECTORA GENERAL DE INCORPORACIÓN Y  
REVALIDACIÓN DE ESTUDIOS,  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO,  
P R E S E N T E:

Me permito informar a usted que el trabajo escrito:

**“EL PODER NOTARIAL COMO REQUISITO ESENCIAL PARA LA  
CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO EN  
NOMBRE DE TERCEROS EN EL ESTADO DE MICHOACÁN”**

Elaborado por:

GUIZAR                      VEGA                      FERNANDO ALBERTO  
APELLIDO PATERNO                      APELLIDO MATERNO                      NOMBRE(S)

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 40152483 9

ALUMNO(A) DE LA CARRERA DE: LICENCIADO EN DERECHO.

Reúne los requisitos académicos para su impresión.

**“INTEGRACIÓN Y SUPERACIÓN”**  
URUAPAN, MICHOACÁN, ABRIL 20 DE 2009.

  
LIC. FELIPE MARTÍN GALVÁN MURGUÍA  
ASESOR

  
LIC. FEDERICO JIMÉNEZ TEJERO  
DIRECTOR TÉCNICO



SELLO

**CON ESPECIAL DEDICACIÓN:**

A mi padre **ALFONSO GUÍZAR FARIAS**, a quien le agradezco el haberme apoyado en todo momento de mi carrera y el haberme otorgado tan apreciable legado... mis estudios y su ejemplo de trabajo y honradez

A mi madre **GLORIA ARCELIA VEGA VAZQUEZ**, quien ha cuidado y resguardado todos y cada uno de mis pasos durante mi corta existencia y quien ha velado mis sueños con tanto esmero hasta llegar a hacerlos realidad.

A mis hermanos, **ALFONSO Y JOSE DE JESUS**, por ser parte de mi vida, por su invaluable cariño y cuidados, por su apoyo incondicional, por brindarme su mano en cada momento difícil que he tenido y por su gran ejemplo de trabajo y de vida.

A mi asesor Licenciado **FELIPE MARTIN GALVAN**, por dedicarme el valioso tiempo de llevarme de la mano a lo largo de este importante trabajo y por darme la oportunidad de además de ser su alumno, también ser su amigo.

### **MI ENTERO AGRADECIMIENTO:**

*Para todos mis profesores a quienes les debo que hayan sembrado en mí la semilla del conocimiento, pues sin ellos no sería, ni estaría arribando hacia este momento.*

*Para mi primo **LIC. HUGO ENRIQUE VEGA VEGA**, por brindarme su apoyo y cariño, por sus buenos consejos y ejemplo de trabajo.*

*Para mis amigos **LIC. JUAN MANUEL RAMÍREZ MÉNDEZ Y LIC. ARTURO MAGAÑA ESPINOSA**, por permitirme aprender de ustedes, por abrirme su despacho para lograr un pleno desarrollo como estudiante y profesionalista y por los magníficos consejos de vida que me han otorgado.*

*Para la Licenciada **CLAUDIA ISELA ACOSTA RODRIGUEZ** por brindarme su enorme cariño, por dejarme quererla como a una hermana, y por todas aquellas palabras de aliento que he recibido de su corazón.*

*Para mis especiales y muy queridos amigos **MARCOS CARBAJAL, CARLOS ALFONSO MARTÍNEZ, JORGE GARIBAY, JESUS ALEJANDRO ROJAS, EMMANUEL ROJAS Y FELIPE GONZALEZ** por brindarme su apoyo, su amistad, su confianza, por estar en todo momento a mi lado, por brindarme grandes momentos de felicidad y por hacerme sentir querido por cada uno de ustedes.*

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	9
<b>CAPÍTULO 1</b>	
<b>LA REPRESENTACIÓN</b> .....	16
1.1 Concepto .....	16
1.2 Utilidad Jurídica de la Representación .....	17
1.3 La Representación como Elemento Auxiliar .....	17
1.4 Naturaleza Jurídica de la Representación .....	20
<b>CAPÍTULO 2</b>	
<b>DIVERSAS FORMAS DE REPRESENTACIÓN</b> .....	24
2.1 Clasificación de la Representación .....	24
2.2 La Representación Legal .....	25
2.3 La representación Voluntaria .....	26
2.4 El Mandato .....	27
2.5 El Mandato con Representación .....	28
2.6 El Mandato sin Representación .....	29
2.7 Diferencias entre Mandato y Representación .....	30
2.8 El Poder .....	30
2.9 Diferencias entre Poder y Mandato .....	32
2.10 La Representación y el Representante .....	34
2.11 La Gestión de Negocios .....	35
2.12 Naturaleza Jurídica .....	36

2.13	Requisitos de la Gestión de Negocios. . . . .	37
2.14	Diferencia entre la gestión de negocios ajenos y la actuación a nombre de otro por quien no es su representante. . . . .	38

**CAPÍTULO 3**

<b>EL CONTRATO Y SUS ELEMENTOS. . . . .</b>	<b>41</b>	
3.1	Los Contratos. . . . .	41
3.2	Los Elementos Del Contrato. . . . .	44
3.3	Elementos de Existencia del Contrato. . . . .	45
3.3.1	El consentimiento. . . . .	45
3.3.2	El Objeto. . . . .	48
3.3.3	La solemnidad. . . . .	50
3.4	Elementos de validez de los Contratos. . . . .	51
3.4.1	La Forma. . . . .	51
3.4.2	La Capacidad. . . . .	53
3.4.3	Los Vicios del Consentimiento. . . . .	55

**CAPÍTULO 4**

<b>NULIDAD E INEXISTENCIA. . . . .</b>	<b>60</b>	
4.1	La inexistencia y la nulidad. . . . .	60
4.1.1	Teoría Clásica de las Nulidades. . . . .	62
4.2	Nulidad Absoluta. . . . .	70
4.3	Nulidad Relativa. . . . .	72

## **CAPÍTULO 5**

### **LA COMPRAVENTA COMO CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO Y LAS CONSECUENCIAS DE UNA FALTA DE PRESENTACION EN**

**ALGUNO DE LOS CONTRATANTES. .... 78**

5.1 El contrato de compraventa. .... 79

5.2 El contrato de compraventa celebrado a nombre del vendedor por quien no es su representante. .... 81

## **CAPÍTULO 6**

**LA GESTIÓN DE NEGOCIOS. .... 90**

6.1 Concepto. .... 90

6.2 Naturaleza jurídica. .... 90

6.3 Requisitos de la gestión de negocios. .... 92

6.4 Diferencia entre la gestión de negocios ajenos y la actuación a nombre de otro por quien no es su representante. .... 92

## **CAPÍTULO 7.**

### **INCONVENIENCIAS DE LA PRÁCTICA NOTARIAL DE PASAR ANTE SU FE CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO CELEBRADOS A**

**NOMBRE DEL ADQUIRENTE POR QUIEN NO ES SU REPRESENTANTE. 94**

CONCLUSIÓN ..... 99

PROPUESTA ..... 101

BIBLIOGRAFÍA. .... 104

## INTRODUCCIÓN.

Bien se trate de derecho como sinónimo de lo que a cada uno le corresponde como suyo; bien se hable del conjunto de normas, reglas, cláusulas contractuales o disposiciones vigentes en un grupo social; o se evoque a la facultad moral de hacer o no hacer, siempre se sobrepone la idea de algo que atañe a la humana conducta y va teñido de las notas de racionalidad y de libertad.

Así pues la racionalidad y la libertad fueron la pauta para que los sujetos decidieran sobreponer el bien social y común frente a los intereses particulares, para que el hombre decidiera no someterse a ningún otro individuo y enajenar sus derechos a favor de la comunidad, el cambio del orden natural al social y el cambio de la libertad natural a la libertad civil, ideas que tiene como fundamento lo afirmado por Jean Jacques Rousseau en el “Contrato Social”, en donde los hombres decidieron crear un gobierno, el cual velaría por lo derechos naturales, es decir, por su libertad e igualdad. El pacto social buscaría eliminar las desigualdades sociales y lograr la unidad de los hombres. El hombre se tendría que someter a las leyes que fueron acordadas por la voluntad de la comunidad.

Pero en este orden de ideas, cabría la interrogante acerca de ¿que son las leyes? Rafael Rojina Villegas menciona que la ley puede ser estudiada desde el punto de vista material y formal. Conforme al primero, se entiende por ley toda disposición de orden general, abstracta y obligatoria que dispone no para un caso

determinado, sino para situaciones generales. En sentido formal, la ley no se define tomando en cuenta su naturaleza general, sino el órgano que la elabora, y de esta suerte se dice que es todo acto del Poder Legislativo, aun cuando no implique normas de observancia general. Así, estas leyes de observancia general, son las que rigen al individuo en sus relaciones diarias. Un ejemplo por demás conocido es que el hombre requiere del intercambio de bienes y servicios, sin los cuales económica y socialmente quedaría aislado. Tal intercambio, que provoca que el ser humano se enriquezca y perfeccione, se realiza, entre otros medios, a través de los contratos.

La reglamentación de los contratos nace de la necesidad de buscar, por un lado, autonomía de la voluntad y por el otro, la equidad en las transacciones. El incremento de los contratos en una era industrial y mercantil es patente. Gran parte de la seguridad jurídica depende de que los contratos se otorguen, interpreten y cumplan en justicia. Han pasado muchos siglos y no en vano desde que los hombres iniciaron la reglamentación de los contratos. Los romanos empezaron por capturar al deudor, a fin de forzar el cumplimiento del contrato o mantener al incumplido contratante en cautiverio hasta que los parientes satisficiesen la prestación debida. Mas tarde, surgió la condena pecuniaria y la *actio ad implendum*, o acción para exigir que los tribunales o sus funcionarios, a expensas del demandado, cumpliesen las obligaciones pactadas. Los juristas romanos distinguieron entre contratos formales (estipulación que usaba la palabra sacramental *spondeo*, ceremonia pública que simbolizaba una transacción ante el

pueblo, registrada en los libros de contabilidad familiar) y contratos informales, carentes de acción, que dependían de la buena fe de quienes lo formulaban.

El autor Manuel Borja Soriano en su libro "Teoría de las Obligaciones" menciona que el contrato es un acuerdo de voluntades realizado conforme a lo dispuesto en un supuesto jurídico, para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial.

Así entonces las personas físicas o morales, pueden celebrar, por si o a través de sus representantes contratos, convenios y demás actos jurídicos que tengan por sí consecuencias de derecho, lo que se realizara a través de la figura jurídica de la representación.

La representación, en sentido general, es un fenómeno jurídico que implica la actuación a nombre de otro, en el campo del derecho en donde una persona, llamada representante, realiza actos jurídicos en nombre de otra, llamada representado, en forma tal que el acto surte efectos en forma directa en la esfera jurídica de este último, como si hubiera sido realizado por él.

En muchas ocasiones los sujetos no pueden estar presentes para celebrar todos los actos jurídicos que ellos quisieran, por lo que los mismos se auxilian de la figura jurídica de la representación lo anterior para suplir la imposibilidad de estar en varios lugares simultáneamente, otorgando facultades de decisión y representación a otro sujeto llamado representante, quién actuara a nombre del

representado y cuyos efectos de tal actividad recaerán en el patrimonio del representado, pero ¿qué pasa cuando un sujeto realiza un contrato como si este fuere representante de otro sujeto quien no ha dado su CONSENTIMIENTO para que aquel lo represente? Para contestar la pregunta anterior debemos de afirmar lo más obvio, es decir observar que el contrato ha sido realizado por un falso representante en donde supuestamente el representado nunca manifestó su voluntad o consentimiento para que aquel sujeto llevara a cabo un acto jurídico en su nombre cuyos efectos tendrían repercusiones en el patrimonio del representado. La pregunta anterior será el punto de partida de esta tesis, pues deberemos de estudiar detenidamente las consecuencias legales de ese acto y su forma de revocarlo si la ley nos lo permite, de igual forma si dentro de nuestra legislación civil vigente existe o se indica la forma expresa en que debe obrar la representación en casos de contratos traslativos de dominio ya que los mismos generalmente vienen acompañados de contraprestaciones gravosas, motivo por el cual se necesita otorgar a las partes contratantes la mayor certeza jurídica posible, o bien si la forma de representación se encuentra regulado en otro ordenamiento jurídico vigente.

**a) Planteamiento del problema:** ¿Cuál es la importancia del poder Notarial como requisito esencial para la celebración de contratos de compraventa y arrendamiento a nombre de terceros en el Estado de Michoacán? La importancia radica en la seguridad jurídica que deben tener las partes al momento de contratar, ya que en dichos contratos las prestaciones generalmente son gravosas, motivo por el cual es requisito no solamente formal, sino esencial el que

si una de las partes interesadas no puede acudir de forma personal a contratar, aquella persona que lo represente deba de presentar de forma forzosa un poder en donde se le otorguen las facultades especiales que para el caso se requiera, ya que no obstante que la disposición sustantiva civil actual nos remite a la ley del notariado, considero que por tratarse de una materia de estricto derecho, debiera considerarse de manera expresa en nuestra ley sustantiva civil. Así mismo cabe manifestar que en ocasiones los notarios o las mismas partes omiten asegurarse que la persona con la que contratan es el verdadero representante de aquel supuestamente interesado en contratar, celebrando así los contratos, transmitiéndose la posesión de las cosas y hasta la propiedad de las mismas, dándose de forma continua casos en que a la postre aparecen las personas supuestamente representadas, manifestando que jamás han expresado su voluntad para llevar acabo dichos contratos, trayendo como consecuencias juicios de inexistencia por falta del consentimiento de una de las partes.

**b) Justificación de la elección:** Es importante la investigación del presente tema en virtud de que nuestras leyes deben de dar como principio fundamental certeza jurídica a las partes e igualdad procesal a las mismas, motivo por el cual deben de estar redactadas de forma clara y precisa para evitar interpretaciones que perjudiquen a alguna de aquellas. Asi pues es fundamental que se exprese de forma concreta la manera en que debe de obrar la representación de terceros en aquellos contratos de compraventa y de arrendamiento, ya que aunque leyes complementarias lo hagan, esto se debe de precisar de forma expresa en nuestro código civil.

**c) Objetivo general:** Analizar la importancia del poder Notarial como requisito esencial para la celebración de contratos de compraventa y arrendamiento a nombre de terceros en el Estado de Michoacán.

**d) Objetivo Particular:**

- 1) Analizar los conceptos de las diversas formas de representación.
- 2) Definir y describir al contrato y a sus elementos.
- 3) Analizar los conceptos de nulidad e inexistencia.
- 4) Determinar las inconveniencias de la falta de representación de alguno de los contratantes.

**e) Hipótesis:** La existencia de la representación legal de aquellos terceros interesados en contratar, dará como resultado la debida certeza jurídica que debe de imperar en los mismos, evitando con ello dar contraprestaciones a aquellas personas que no tengan el derecho jurídico a las mismas, aunado a que se evitara de igual forma la molestia de ejercitar ante los tribunales acciones para nulificar contratos, escrituras y devolución de contraprestaciones.

**f) Metodología:** En la presente investigación se utiliza el método inductivo el cual parte de lo particular a lo general para explicar el fenómeno jurídico que nos ocupa. Así mismo se utiliza la técnica documental para recopilar la

información la cual consiste en la revisión de información que existe en biblioteca, diversos archivos, leyes y códigos.

El presente trabajo se estructura en siete capítulos, los cuales tratan de lo siguiente: Capítulo I La representación, Capítulo II Diversas formas de representación, Capítulo III El contrato y sus elementos, Capítulo IV Nulidad e inexistencia, Capítulo V La compraventa como contrato traslativo de dominio y las consecuencias de una falta de representación de los contratantes, Capítulo VI La gestión de negocios, Capítulo VII Inconveniencia de la práctica Notarial al pasar ante su fe contratos traslativos de dominio celebrados a nombre del adquirente por quien no es su representante.

## **CAPÍTULO 1.**

### **LA REPRESENTACIÓN.**

La representación, como un fenómeno jurídico, implica la actuación a nombre de otro, actuación que en todo momento debe de ser validada por quien desea ser representado, pues este último será quien reciba dentro de su esfera jurídica los efectos directos de los actos realizados; motivo por el cual dicho fenómeno debe ser estudiado dentro de la presente tesis ya que es el pilar del tema aquí tratado, así entonces pasemos al estudio de su concepto.

#### ***1.1 Concepto.***

Según el autor Ernesto Gutiérrez y González (1995), la representación es el medio que establece la ley o del que dispone una persona capaz, para obtener a través del empleo de la voluntad de otra persona capaz, los mismos efectos jurídicos que si hubiera actuado el capaz o válidamente un incapaz.

El diccionario de Derecho de Rafael de Pina Vara (1988), menciona que la representación es una Institución en virtud de la cual una persona puede realizar un acto jurídico por otra, ocupando su lugar.

El diccionario Jurídico Mexicano (1994), menciona que la representación es un fenómeno jurídico que implica la actuación a nombre de otro, en el campo del derecho.

Existe la representación cuando una persona celebra un contrato o un acto jurídico en nombre y por cuenta de otra, de tal manera que los efectos jurídicos se referirán al patrimonio y a la persona de aquel que no ha intervenido en el acto jurídico, denominado representado, y no afectarán al patrimonio del representante que intervino en el acto.

### ***1.2 Utilidad Jurídica de la Representación.***

La utilidad de esta figura jurídica esta fuera de duda, pues permite actuar a una persona simultáneamente en lugares distintos, dándole la posibilidad práctica de suplir dificultades de tiempo y lugar.

Otra aportación de la representación ha sido permitir a los incapaces de ejercicio realizar actos que las leyes les prohíben, por medio de un representante, obteniendo los mismos efectos como si ellos hubieran actuado. Por consecuencia la utilidad jurídica de la representación tiene dos vertientes: la de permitir que los incapaces de ejercicio realicen actos jurídicos y permite también que los capaces contraten y realicen simultáneamente diversos actos sin estar presentes en forma material, pero si jurídica.

### ***1.3 La Representación como Elemento Auxiliar.***

Para explicar este tema debemos de partir del concepto de capacidad, Rafael Rojina Villegas (1998) menciona que la capacidad supone la posibilidad

jurídica en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos, de celebrar en nombre propio actos jurídicos, de contraer y cumplir sus obligaciones y de ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales. Por lo tanto la incapacidad de ejercicio impide al sujeto hacer valer sus derechos, celebrar en nombre propio actos jurídicos, contraer y cumplir sus obligaciones. De aquí la necesidad de que un representante, sea quien haga valer esos derechos o acciones o se obligue y cumpla por el incapaz o celebre por él los actos jurídicos. Es así como la representación legal surge a la vida en el derecho, como una Institución auxiliar de la incapacidad de ejercicio, pues que harían entonces los menores de edad o los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia con capacidad de goce pero no de pleno ejercicio.

De igual forma tiene explicación el surgimiento de la representación como elemento auxiliar de la incapacidad del ejercicio cuando al igual que el autor Ernesto Gutiérrez y González nos hacemos la pregunta ¿qué hace un incapaz de ejercicio con su capacidad de goce solamente? Porque tener derechos y no hacerlos valer, es negar de igual forma la capacidad de goce, resulta igual que tener sed, tener agua, pero está, tenerla en una botella que no se puede abrir.

Y si bien, la capacidad no es un elemento esencial en los contratos, ya que aquellos contratos celebrados por incapaces existen jurídicamente y son susceptibles de ratificación para quedar convalidados como acertadamente lo afirma el autor Rafael Rojina Villegas en su libro “Compendio de Derecho Civil” (1998), luego entonces, si la capacidad no afecta a la existencia del contrato, si es

un requisito que se refiere a un elemento esencial del mismo, llamado CONSENTIMIENTO.

El consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades, pero para que se constituya de manera perfecta, esas voluntades deben ser de personas capaces y no estar afectadas de un vicio en cuanto a su libertad o certeza de la propia manifestación de la voluntad. Para que el consentimiento pueda por consiguiente existir válidamente, debe ser emitido por persona capaz, en forma cierta, es decir libre de error o de dolo, y en forma libre, no afectada por la violencia.

La capacidad como lo menciona Ernesto Gutiérrez Y González, (1995), es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes, y hacerlos valer; existe por lo tanto una capacidad de goce, es decir la capacidad que nace por el hecho de ser persona física concebida y entrar bajo la protección de la ley, y existe una capacidad de ejercicio, que es la forma de ejercitar o hacer valer por sí mismo esos derechos y deberes. Tener la capacidad de goce no supone necesariamente contar con la capacidad de ejercicio. Pues un individuo, como se menciono anteriormente, puede ser titular de derechos y obligaciones y estar imposibilitado jurídicamente para ejercitar en forma directa esos derechos, tal es el caso del menor de edad, que tiene capacidad de goce, pero no de ejercicio y del sujeto a interdicción, que por enajenación mental o por alguna otra causa análoga, no puede ejercitar sus derechos, toda vez que carece de capacidad de ejercicio.

#### **1.4 Naturaleza Jurídica de la Representación.**

Diversas teorías se han ensayado para fundar el fenómeno de la representación, pero todas adolecen de un grave error: pretenden explicar la representación legal en los mismos términos que la voluntaria, es decir, consideran que se trata de dos instituciones con características genéricas iguales en lo fundamental que permiten asimilarlas para encontrar una base única de ambas. Y aunque en realidad tanto la representación legal como la voluntaria pertenecen al mismo género, sus características específicas son muy distintas.

Veamos brevemente el contenido de las más importantes de estas teorías:

La teoría del Nuncio de Savigny estima que el representante no es sino un simple mensajero, un nuncio, quien lleva la palabra del representado.

La teoría de la cooperación de voluntades sigue pensando en la representación voluntaria. Sostiene que el representante y el representado forman una sola voluntad, o sea que ambos participan en la conformación de la expresión de la voluntad y en la formación del negocio, pero al igual que en la anterior es totalmente inadecuada para explicar la representación legal en los casos de incapacidad, concurso o ausencia.

La teoría de la Ficción afirma que en la representación el obligado es el representado y no el representante, en virtud de que se considera que realmente

el acto jurídico se ejecuta como si compareciera el representado, porque el representante solo hace el papel de un simple instrumento para exteriorizar la voluntad de aquel. Así lo explica Pothier al decir que: "Es el mandante, dice, el que se considera que contrata por su ministerio (del mandatario) y quien se obliga hacia las personas con las cuales su mandatario ha contratado en esta calidad. El mandatario, en este caso, no contrae ninguna obligación para con las personas con las que contrata en esta calidad, porque no es él quien se reputa que contrata, no hace sino interponer su ministerio, por el cual se considera que el mandante contrata.

La teoría de la sustitución real de la personalidad del representado por la del representante, sostiene que el representante sustituye real y completamente la personalidad jurídica del representado, por eso los efectos jurídicos se surten en la esfera patrimonial del representado y no en la del representante. Esta teoría considera que hay una sustitución real de la voluntad del representado, por la del representante, que deben desecharse las ficciones por ser hipótesis falsas, y que la realidad es que el representante comparece en el acto jurídico y manifiesta su propia voluntad, sustituyendo totalmente la voluntad del representado, por la del representante.

El tratadista Rafael Rojina Villegas opina que ninguna de las anteriores teorías justifica a la Representación, pues todas tratan de explicar simplemente el fenómeno y nos dicen como suceden los hechos en la representación, pero en

ninguna de estas teorías se justifica por qué el representante puede obligar al representado.

En este entendido opina que debe separarse radicalmente la representación voluntaria de la legal, no solo en cuanto a la causa que las motiva, sino en cuanto al problema jurídico de su justificación, pues podemos pensar que la representación voluntaria se justifica por el principio de autonomía de la voluntad, esto es respetando la autonomía de la voluntad del representado, pues quiere y autoriza plenamente a otro para que en su nombre celebre diversos actos jurídicos, así también podemos mencionar que la representación legal, se justifica en el principio de la autonomía legal, en donde el legislador no procede arbitrariamente para imponer al representado los actos que ejecute el representante, sino que procede obligado por dos factores: la incapacidad de ejercicio o imposibilidad de actuar, y la necesidad ineludible en el derecho, de que, el incapacitado o imposibilitado, puedan ejercitar sus derechos.

Hemos visto así la importancia de la representación en su connotación jurídica y auxiliar de la incapacidad de ejercicio y en forma breve algunas de las teorías que intentan explicar la naturaleza de este fenómeno jurídico separando como debe de ser, el sentido de la representación voluntaria de la representación jurídica, pues en efecto tienen connotaciones y orígenes distintos tal y como lo dispone el autor Rojina Villegas. De igual forma debo de mencionar que la teoría de la ficción es la más adecuada para explicar que el representado se obliga hacia terceras personas por los actos realizados por el representante, ya que este

manifiesta la voluntad del primero, siendo por lo tanto un instrumento exteriorizador de la voluntad del representado, pues si partiéramos de la teoría de la sustitución real se desvirtuaría por completo el significado de la representación pues si en realidad se expresara la voluntad del representante en última instancia y se sustituyera totalmente la voluntad del representado, esta quedaría por completo al libre albedrío del supuesto representante y digo supuesto porque entonces ¿qué estaría representando? sino la voluntad de otra persona que le ha confiado su voluntad.

## **CAPÍTULO 2.**

### **DIVERSAS FORMAS DE REPRESENTACIÓN**

Una vez que se ha estudiado en el capítulo anterior el concepto de representación, su importancia como elemento auxiliar y las diversas teorías que tratan de explicar naturaleza jurídica, entremos ahora a estudiar las diversas clasificaciones de tan importante fenómeno jurídico, así como la distinción con otras figuras afines a la representación.

#### ***2.1 Clasificación de la Representación.***

Ernesto Gutiérrez y González (1995) clasifica la representación en legal y voluntaria mencionando que existe la primera cuando la ley faculta a una persona capaz para verificar actos jurídicos por nombre y cuenta de otra, que por disposición de la misma ley tiene incapacidad de ejercicio total o parcial, pues hay incapaces totales (artículo 17 del código civil vigente para el estado de Michoacán) y parciales como se da a los herederos, los que ejecutan una acción en común, y entonces las conductas que realiza aquella, surten efectos en el patrimonio o persona del incapaz.

En cambio, existe representación voluntaria cuando una persona puede actuar en nombre y por cuenta de otra, por un mandato expreso o tácito que ha recibido de ésta.

## **2.2 La Representación Legal**

Debemos mencionar en primer lugar que la representación legal es una institución jurídica necesaria, porque no podrían los incapacitados ejercer sus derechos sin ella, y esto traería como consecuencia que de hecho se les privara de la capacidad de goce. En la representación de los concursos, quiebras y sucesiones, también hay una necesidad, al privársele de capacidad jurídica al concursado o quebrado, o al extinguirse la capacidad jurídica por la muerte del autor de la herencia, por lo que es preciso que se designe un representante de los intereses hereditarios.

Entre otros se pueden señalar los siguientes casos de representación legal:

a) Representación de incapacitados, b) Representación de los intereses sujetos a concurso o quiebra, c) Representación de los bienes, derechos y obligaciones en una herencia, d) Representación en caso de ausencia.

La representación legal a su vez se divide en dos clases, la representación legal de personas incapaces, que se realiza cuando la ley faculta a una persona capaz para verificar actos jurídicos por nombre y cuenta de otra, que por disposición de la misma ley tiene incapacidad de ejercicio, y entonces las conductas que realiza esa persona capaz, surten efectos en el patrimonio o persona del incapaz, y la representación legal de personas capaces la cual surge cuando la ley imputa obligatoriamente o por necesidad a una persona capaz, las consecuencias de un acto realizado por otra persona física capaz, esto sucede en

relación a personas físicas, por motivos de solidaridad social, o por razones de economía procesal, y en relación a personas morales, por no tener, éstas, una existencia física que pueda legalmente representarlas y ejercer sus derechos.

### ***2.3 La representación Voluntaria***

Es aquella que se realiza dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad. Por medio de ella, una persona faculta a otra para actuar y decidir en su nombre o por su cuenta.

La representación voluntaria se ha dividido en directa e indirecta: la primera se refiere a la actuación de una persona en nombre y representación de otra, en cuyo caso, los efectos jurídicos y patrimoniales recaen sobre el representado, estableciendo entre éste y el tercero una relación directa e inmediata; se llama indirecta cuando una persona actúa en nombre propio y por cuenta de otra, quien frente a terceros adquiere personalmente los derechos y obligaciones como en el mandato.

En la persona física, la representación voluntaria no es necesaria, sino útil, porque la persona física, siendo capaz, emite su voluntad para ser representado. En la persona moral, como no hay posibilidad de emitir la voluntad desde el punto de vista psicológico, el órgano representativo es absolutamente necesario para la manifestación de esa voluntad.

Para obtener esta representación voluntaria, el que va a ser representado puede recurrir a cualquiera de estos dos procedimientos:

A) Celebrar un contrato que se denomina "mandato" y que está regulado en el Código Civil del Estado de Michoacán en su artículo 1707, o bien,

B) Verifica un acto unilateral de voluntad o declaración unilateral de voluntad denominada "poder", la cual está regulada en el Código Civil del Estado de Michoacán, ordenamiento que en su terminología usa indistintamente y de manera errónea como sinónimos las expresiones "poder" y "mandato", palabras que son completamente diferentes en su significado y en su naturaleza.

Se desprende de lo anterior que la fuente de la representación voluntaria puede estar en un acto bilateral, "contrato de mandato", o en un acto unilateral, "poder".

#### ***2.4 El Mandato***

Es un contrato que tiene como objeto obligaciones de hacer, consistentes en la celebración de actos jurídicos. Según el artículo 1707 del Código Civil del Estado de Michoacán, lo define como aquel contrato por el cual el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.

El mandato se caracteriza por ser:

- 1.- Un contrato principal, pues existe por sí solo y tiene como objeto propio, la realización de los actos jurídicos que le encomienda el mandante al mandatario.
  
- 2.- Un contrato Bilateral, por obligarse ambas partes, el mandante a entregar los honorarios y gastos realizados por el mandatario y éste a ejecutar los actos encomendados y rendir cuentas a aquél.
  
- 3.- Un contrato Oneroso, pues consiste en la realización de diversos servicios, y excepcionalmente se puede convenir que sea gratuito.

### ***2.5 El Mandato con Representación***

Es el contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante el o los actos jurídicos que éste le encarga, y además ese mandatario debe declarar y demostrar esa calidad ante quien corresponda, al momento de practicar el o los actos jurídicos que se le encomiendan realizar. De esta manera, la relación jurídica se establece únicamente entre el mandante y la persona frente a la cual actúa el mandatario, así este realiza los actos, pero no queda obligado ni en lo personal ni con su patrimonio, y por lo mismo no responde de las consecuencias derivadas de los actos que celebra.

## **2.6 El Mandato sin Representación**

Es el contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante el o los actos jurídicos que éste le encarga, pero al momento de realizar el o los actos con relación a otras personas omite decir que actúa como mandatario, y actúa en el desempeño del asunto, como si actuara por él mismo, y en su propio nombre. Así hay ocasiones en que el mandante no desea o no le conviene figurar en la relación de actos jurídicos que encomienda al mandatario, y entonces celebra un contrato de mandato en donde se pacta expresamente que el mandatario actuará sin mencionar el nombre de su mandante, y lo que es más, actuará como si lo hiciera en su propio nombre. Por eso a este tipo de mandato se le llama sin representación o en nombre propio.

Ejemplo: Si un organismo público pretende desarrollar un proyecto importante y de interés social en una región y requiere comprar varios inmuebles, puede celebrar un contrato de mandato con una persona (por naturaleza sin representación), para que esta en nombre propio (representación indirecta), compre poco a poco esos bienes, los conserve a su nombre y en su oportunidad los titule a nombre del organismo. Si los actuales propietarios de los predios que se pretenden adquirir supieran de aquel proyecto o que los bienes simplemente los pretende adquirir un organismo público, podría despertarse su codicia y vender a un precio más elevado. (Aquí, necesariamente, se celebraría un mandato sin poder; es decir sin representación). ( Zamora y Valencia, 1994: 289).

## 2.7 Diferencias entre Mandato y Representación

La distinción entre mandato y representación salta a la vista si se toman en cuenta los conceptos de uno y otra y las características del primero. El mandato es un contrato; la representación no. El mandato nace por acuerdo de voluntades de mandante y mandatario; la representación legal se origina directamente por la ley o de un procedimiento fundado en una norma de derecho. El mandatario sólo puede realizar actos jurídicos, en cambio el representante legal o voluntario puede realizar actos jurídicos o materiales. (Zamora y Valencia, 1994; 287).

## **2.8 El Poder**

Podemos definir a este como una declaración unilateral de la voluntad en virtud de la cual, una persona a la que se designa como "poderdante", manifiesta que confiere su representación a otra persona que puede o no saber que se le quiere constituir en "representante", y a la cual, la ley le designa como "apoderado".

El poder se refiere a la Institución por medio de la cual una persona puede representar a otra en virtud de un acto derivado de la autonomía de la voluntad.

El poder es el otorgamiento de facultades que da una persona llamada poderdante, a otra llamada apoderado, para que actúe en su nombre. Esta forma

de representación voluntaria directa tiene como fuente la declaración unilateral de la voluntad.

Para otorgar un poder, basta la comparecencia del interesado ante el Notario (si se hace en escritura pública) o la actividad individual del sujeto (si se hace documento privado), para expresar su deseo de conferir a una persona ciertas facultades para que ésta pueda realizar determinados actos a nombre del poderdante.

El poder es el instrumento o el medio para conferir la representación voluntaria. Un apoderado siempre actúa en nombre del poderdante o representado.

Cuando se confiere a una persona facultades para realizar cierto tipo de actos a nombre de otra, se presume lógicamente que existe un convenio previo o una relación anterior entre el poderdante y el apoderado. El negocio previo o el convenio preexistente entre el poderdante y el apoderado es el negocio subyacente del poder. Este negocio puede ser de lo más variado. Si una persona vende a otra un bien y las partes no desean documentar formalmente el acto por cualquier razón, puede convenir en que el vendedor otorgue al comprador facultades para que actuando en su nombre pueda éste realizar cualquier acto de disposición, de administración o para pleitos y cobranzas en relación al bien vendido; en este caso el negocio subyacente será un negocio de compraventa. Un padre puede otorgar un poder a su hijo para que venda un inmueble y se

aproveche del producto de la venta en forma gratuita, en este supuesto el negocio subyacente será un contrato de donación. Un cliente puede otorgar facultades a un licenciado en derecho para que en su nombre plantee o conteste una demanda judicial, por haberse celebrado un contrato de prestación de servicios profesionales entre ellos, siendo este contrato en este supuesto, el negocio subyacente. Una persona puede otorgar un poder para que otra cobre de un tercero, en su nombre, una suma de dinero que se le adeuda, como consecuencia de haberse celebrado entre ambos un contrato de cesión de derechos, que en este caso sería el negocio subyacente. En todos estos supuestos, así como en muchos otros que pueden plantearse, existe un poder que no tiene ninguna relación con el contrato de mandato. ( Zamora y Valencia, 1994; 288).

### ***2.9 Diferencias entre Poder y Mandato***

La primera es que el mandato, es un contrato; el poder, una declaración unilateral de la voluntad. La segunda, en que el poder tiene como objeto obligaciones de hacer, consistentes en la realización de la representación en forma abstracta y autónoma, es decir, la actuación a nombre de otra persona para que los actos efectuados surtan en el patrimonio del representado, de tal manera que la relación jurídica vincula directa e inmediatamente al representante con el representado. Por otra parte el mandato no es representativo, sin embargo, puede serlo si va unido con el otorgamiento de un poder, es decir, el mandato siempre requiere del poder para ser representativo y surta efectos entre mandante y terceros.

El mandato por naturaleza y definición no es representativo, sin embargo puede suceder que simultáneamente se otorgue un mandato y un poder, en cuyo caso, se trata de un mandato con representación directa. En este supuesto los actos celebrados por el mandatario, repercutirán directamente en el patrimonio del mandante, pues en virtud del poder, el mandatario actuará en nombre y por cuenta del mandante.

El mandato, por ser un contrato por medio del cual una persona se obliga a realizar los actos jurídicos concretos por cuenta de otra persona, es el vínculo o cause más adecuado para la realización del poder. La frecuente unión de estas figuras, es la razón por la que la mayor parte de los códigos regula indistintamente el mandato y el poder.

Es usual que el poder tenga como antecedente, o como negocio previo o subyacente, un contrato de mandato. Pueden dos personas celebrar un contrato de mandato, por virtud del cual, una se obliga a comprar para la otra un inmueble, a conservarlo ya efectuar pagos de contribuciones mientras lo entrega y a cambio recibir una prestación determinada. Para que pueda realizar esos actos, si la intención de los interesados es que se realicen a nombre del mandatario, deberá otorgarse un poder. Este poder puede otorgarse dentro del mismo contrato de mandato. Pensemos en el supuesto de un joven que celebra un contrato de mandato con otro, para que este realice los actos jurídicos consistentes en casarse con su novia y en pactar determinadas capitulaciones matrimoniales y como contraprestación por la realización de esos actos, se obliga a pagarle una

suma de dinero y a indemnizarlo de los gastos que realice. Se requiere el otorgamiento del poder para que el mandatario actúe en nombre del mandante y así las obligaciones y derechos contraídos surtan efectos en la esfera jurídica de este último, ya que si solo se realizara el contrato de mandato sin el poder mediante el cual adquiere la naturaleza de representativo, el mandatario quedaría obligado directamente respecto de las obligaciones y derechos derivados del acto jurídico del contrato de matrimonio. ( Zamora y Valencia, 1994; 289)

### ***2.10 La Representación y el Representante***

Una vez conocido lo que es la representación y sus especies, debemos de hacernos la pregunta ¿Por qué los actos que ejecuta el representante surten efectos en la persona o patrimonio del representado? La respuesta se puede dar con estas palabras: Porque la ley así los determina en virtud de una ficción.

Por una ficción, la ley considera que los actos realizados por el representante los realiza el representado. En esa forma se logran ciertas consecuencias de derecho que de otra manera no podrían alcanzarse.

Es verdaderamente una ficción legal lo que fundamenta este fenómeno, y se capta esta solución con mayor claridad si se recuerda que la "ficción es un procedimiento de la técnica jurídica en virtud del cual mediante una norma jurídica se atribuye a algo, una naturaleza jurídica distinta de la que en rigor le corresponde, con el fin de obtener ciertas consecuencias de derecho, que de otra

manera no podrían alcanzarse ( Geny Francois "Science et Technique en Droit Prive Positif".- citado por Gutiérrez y González, 1995; 454.)

Así se comprende que el legislador creó una ficción, y determinó que los actos realizados por el representante se consideran como realizados por el representado, y obtiene así consecuencias jurídicas imposibles de alcanzar por otro medio.

Por lo tanto y una vez entendido lo anterior podemos mencionar que el representante es aquel que en un acto jurídico, lleva por disposición de ley, la voluntad jurídica de un incapaz o de un capaz, y en virtud de un contrato de mandato, o de un poder, la voluntad de un capaz (Gutiérrez y González, 1995; 455)

### ***2.11 La Gestión de Negocios***

La gestión de negocios ajenos es la acción de intervenir en asuntos que no son propios, sin estar autorizado por el interesado o dueño, ni tener obligación legal de hacerlo.

Cuando a una persona le anima el auténtico espíritu de solidaridad humana y social y cuando pretende evitar daños de importancia ya sea a la colectividad o al interesado, el derecho autoriza su intervención en esos asuntos que le son

ajenos, siempre y cuando esos asuntos tengan un carácter patrimonial. Fuera de esta esfera, no se admiten legalmente la gestión de negocios.

### **2.12 Naturaleza Jurídica**

Si de conformidad con el concepto que se ha proporcionado, la gestión de negocios ajenos implica una actuación del gestor sin estar autorizado por el interesado o dueño del negocio, falta el acuerdo de voluntades entre los involucrados en la figura y por lo tanto sus efectos no pueden originarse de un contrato, por lo que desde mi punto de vista la gestión de negocios no es un contrato, por no existir el acuerdo de voluntades entre el dueño y el gestor antes del inicio de la actividad de éste y por lo tanto este es el motivo por el cual no debe reglamentarse dentro del capítulo de los contratos dentro del Código Civil.

La gestión de negocios ajenos, tiene dos sustentos: En el mayor número de supuestos, descansa en el principio de ser un hecho jurídico voluntario lícito que se propone evitar el enriquecimiento sin causa, y por otra parte, en algunos supuestos, cuando la intervención del gestor, es para cumplir un deber del dueño para evitar daños a la colectividad, descansa en la función protectora y preventiva de daños del Estado, para lograr la seguridad y protección de la integridad física de los individuos.

Dentro del Código Civil vigente para el Estado de Michoacán, la gestión de negocios se encuentra reglamentado en el libro Quinto “De las Obligaciones”,

Primera Parte “De las obligaciones en general”, Título Primero “Fuente de las obligaciones”, Capítulo IV “De la gestión de negocios”. Así el artículo 1062 del ordenamiento sustantivo ya mencionado a la letra estipula: *“El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe de obrar conforme a los intereses del dueño del negocio”*. Así entonces y bajo la manifestación de EL QUE SIN MANDATO, aunado a lo dispuesto por el artículo 1072 que menciona que “La ratificación pura y simple del dueño del negocio, produce todos los efectos de un mandato”, es que estamos bajo el supuesto de que precisamente la gestión de negocios no es un contrato, sino una manifestación unilateral de la voluntad que propone evitar el enriquecimiento sin causa y de la cual nacen derechos y obligaciones tanto para el dueño del negocio como para el gestor.

### ***2.13 Requisitos de la gestión De Negocios***

- 1.- La existencia previa de un negocio patrimonial; pues en el más atento orden de ideas debe entenderse que un gestor no puede encargarse de un negocio ajeno, si no existe tal negocio.
- 2.- Que el interesado no pueda atenderlo; es decir que en el momento necesario el interesado no pueda realizar las acciones adecuadas para evitar el daño a la colectividad o su patrimonio.
- 3.- Que la falta de atención origine un daño a la colectividad o al dueño.
- 4.- Que la acción del gestor sea espontánea y que no esté legalmente obligado a actuar, ni tenga autorización del dueño.

5.- Que la intención del gestor sea evitar ese daño y obligar al dueño al reembolso de sus gastos.

6.- Que no haya disposición legal que la impida ni otra que obligue al gestor a actuar.

#### **2.14 Diferencia entre la gestión de negocios ajenos y la actuación a nombre de otro por quien no es su representante.**

El artículo 968 del código civil vigente para el estado de Michoacán indica: “Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exija la ley. Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrato.”

La posibilidad de celebrar un contrato a nombre de otro por quien no es su representante, no solamente no está prohibido en el derecho mexicano, sino que el artículo transcrito lo permite. Con toda propiedad señala como debe hacerse la ratificación y da una solución para el caso de que ésta no se consiga.

Además hay que tomar en cuenta que con la utilización de esa posibilidad no debe buscarse un lucro indebido o un daño al contratante que está actuando

por su propio derecho o debidamente representado, sino un beneficio al tercero o una facilidad de actuación a quien contrato a su nombre.

Si se actúa de buena fe, y es de suponerse que en la celebración de todo contrato se presume la buena fe de los dos contratantes, en la celebración de un contrato a nombre de otro por quien no es su representante, quien actúa le hace saber a quien actúa por su propio derecho o debidamente representado, que no tiene la indicada representación y que por lo tanto espera la confirmación de aquél por quien se está actuando.

De esta forma concluimos el presente capítulo recalcando la importancia de conocer las formas de representación (directa e indirecta), el concepto de poder y mandato y la diferencia entre ambos ya que en la actualidad nos encontramos con que el “poder” se encuentra regulado indistintamente dentro de la legislación sustantiva civil del Estado de Michoacán, dentro del Título Noveno, Capítulo Primero referente a las disposiciones generales del mandato, lo que desde mi particular punto de vista es incorrecto ya que la naturaleza jurídica de ambas figuras es distinta, pues como se ha visto dentro del estudio de ese capítulo; el poder es un acto o declaración unilateral de voluntad y debería de estar regulado en su apartado especial dentro de las fuentes de las obligaciones, ya que de lo contrario y como sucede en la actual legislación, el poder se encuentra dentro del capítulo del mandato y esto nos permitiría concluir erróneamente que un poder siempre tiene como contrato subyacente (de fondo) un contrato de mandato, lo que es incorrecto, ya que puede suscitarse el caso, como ha quedado claramente

plasmado en ejemplos anteriores, que se puede otorgar un poder a una persona sin que necesariamente el contrato de mandato sea el negocio previo o convenio preexistente.

Aunado a lo anterior, y en virtud de que los mandatos son diferentes a los poderes, aun cuando la ley los confunde y trata de ellos en el mismo apartado, no deben confundirse las clases de unos con otros. Así, la clasificación de generales (general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de riguroso dominio) y especiales corresponde a los poderes y no a los mandatos ya que esta es propia de los poderes pues los mandatos por su propia naturaleza siempre son especiales, porque es un requisito de existencia de todo contrato la precisión y determinación de su objeto y al señalarse que en el contrato de mandato el mandatario se obliga a ejecutar los actos jurídicos que le encargue el mandante, se requiere precisar tales actos y al precisarlos siempre será especial. (Zamora y Valencia 1994; 299).

## **CAPÍTULO 3**

### **EL CONTRATO Y SUS ELEMENTOS**

Las personas en sus relaciones cotidianas, tienen la necesidad de asegurar en alguna forma la realización de cierta conducta por parte de otras o de comprometerse, a su vez, a la realización de cierta actividad, y el instrumento idóneo para satisfacer esas necesidades es el contrato, por lo que dentro de este capítulo estudiaremos los elementos que los hacen validos y existentes.

#### ***3.1 Los Contratos***

Todos los contratos necesariamente implican un acuerdo de voluntades pero no un acuerdo simple, sino la manifestación exteriorizada de dos voluntades por lo menos, en los términos en que disponga la ley vigente.

Todo contrato debe ligar, enlazar a las personas que lo celebran estableciendo entre ellas un vínculo obligatorio de contenido patrimonial. Este aspecto es la razón de ser, el objetivo principal y el motivo del contrato.

El Derecho Positivo Mexicano, hace una distinción entre el convenio y el contrato, considerando al primero como el género y al segundo como la especie, sin perder de vista que ambos son, a su vez, especies de actos jurídicos.

También en el Derecho Positivo Mexicano se diferencia el contrato del convenio y de los preceptos respectivos puede obtenerse además la distinción entre convenio en sentido amplio y convenio en sentido estricto, aún cuando todos son especies de un mismo género, el acto jurídico, razón por la cual todas las disposiciones jurídicas aplicables a los contratos también lo serán a los convenios.

*El convenio en sentido amplio* es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

*El contrato* es el acuerdo de dos o más voluntades para CREAR o TRANSMITIR derechos y obligaciones.

De los conceptos anteriores podemos deducir entonces la definición de convenio en estricto sentido, pues si el contrato crea y transfiere derechos y obligaciones, y el convenio en sentido amplio, las crea, transfiere, modifica o extingue, se tendrá que, por exclusión, *el acuerdo de voluntades que modifique o extinga obligaciones o derechos, puede y recibe el nombre de convenio en sentido estricto.* (Borja Soriano, Manuel, 1995; 84)

Conviene en este lugar hacer una ligera consideración sobre los actos, los hechos y los supuestos jurídicos, para una mejor comprensión del tema que tratamos:

Los supuestos jurídicos contenidos en la norma de derecho vigente constituyen las hipótesis bajo las cuales todas aquellas conductas del ser humano que se realizan o materialicen ajustándose al caso específico, producirán consecuencias en el campo del derecho. Las consecuencias de derechos son las situaciones o relaciones que se originan como consecuencia de haberse activado uno o varios supuestos jurídicos.

En un desenvolvimiento lógico de ideas, debe concluirse que, para que se produzcan consecuencias de derecho, se necesita actualizar un supuesto. Ahora bien, el motor, el impulso, el activador del supuesto recibe el nombre de hecho jurídico.

Existen acontecimientos que no producen consecuencias jurídicas por no activar ningún supuesto, pero en cambio existen otros que sí las producen ya que estos últimos son a los que se les denomina *hechos jurídicos*.

Los hechos jurídicos pueden clasificarse en hechos jurídicos en sentido estricto y en actos jurídicos.

*Los hechos jurídicos* en sentido estricto son los acontecimientos de la naturaleza o relacionados con el hombre en los que no interviene su voluntad o que aún interviniendo, ésta es irrelevante, pero que por la actualización o materialización de un supuesto jurídico, se producen consecuencias de derecho.

*El acto jurídico* es el acontecimiento del hombre en el cual interviene su voluntad en forma directa y que por la motivación que hace de un supuesto jurídico, produce consecuencias de derecho; siendo la voluntad, relevante para la producción de las consecuencias. Al referirnos dentro de la materia civil al acto jurídico y dentro de esta a la regulación patrimonial que presupone la posibilidad de la obtención de bienes y servicios como medios de la circulación de la riqueza y además relacionado a los conceptos anteriores con la posibilidad de crear y transmitir derechos y obligaciones, estamos en la posibilidad de definir al contrato *como aquel acto jurídico que conlleva un acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto, para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial.* (Zamora Y Valencia,1994, 24)

### **3.2 Los Elementos Del Contrato**

Existen dos clases de elementos del contrato: Elementos de existencia y elementos o requisitos de validez.

Desde el punto de vista jurídico no debemos confundir los elementos esenciales con los elementos de validez en el acto jurídico o en el contrato. Para evitarlo seguiremos la clasificación que formula el Código Civil del Estado de Michoacán, estudiando primero los elementos de existencia del contrato y después los de validez.

Es importante para nosotros y no resulta ocioso anticiparnos a puntualizar que si falta un elemento de existencia en la celebración de un contrato, este es inexistente; por otra parte, una vez que se dan esos elementos, el contrato precisa de los requisitos determinados por la ley para alcanzar la plenitud de sus consecuencias jurídicas, y si estos requisitos faltan, no se producirá la inexistencia del acto, sino su nulidad.

### ***3.3 Elementos de Existencia del Contrato***

Son elementos de existencia del contrato el consentimiento, el objeto y en ciertos casos la solemnidad.

#### **3.3.1 El consentimiento**

El consentimiento a nuestro entender no es otra cosa que la exteriorización de la voluntad del ser humano en uso de su razón y de acuerdo a sus legítimos intereses, es decir, el querer ser o hacer y con ello dijimos, conlleva una intención de producir consecuencias, en este caso jurídico, sin olvidar el caso de los contratos, pues es necesaria la concurrencia de la voluntad de otro u otros sujetos de derecho que necesariamente deben coincidir en dicho acto jurídico.

Se define el consentimiento como un acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico; en el caso particular del contrato, ese interés

consiste en la creación o transmisión de derechos reales o personales. (Treviño García,1997; 9).

Cuando el consentimiento no existe, falta al contrato un elemento esencial y, por lo tanto, es inexistente. Tal parece que es absurdo suponer, desde el punto de vista jurídico y práctico, este problema de la ausencia del consentimiento y difícil parece imaginar ejemplos en los que pueda existir un aparente contrato sin consentimiento. Sin embargo tiene interés no solo teórico, sino práctico, porque tenemos casos en que existe una apariencia de consentimiento que motiva la inexistencia del contrato. Esto ocurre en los siguientes supuestos a) Cuando las partes sufren error respecto de la naturaleza del contrato; b) Cuando sufren error respecto de la identidad del objeto; y c) en los contratos simulados.

Primer caso: Cuando las partes sufren error sobre la naturaleza del contrato, propiamente no hay consentimiento, porque una parte cree, por ejemplo, vender, y la otra cree recibir en donación la cosa. En virtud de que el consentimiento es un acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico, se considera que no hay consentimiento en aquellos casos en los cuales existe un error sobre la naturaleza del contrato, precisamente porque no se presenta dicho acuerdo. Al no haber acuerdo, no existe consentimiento y, si hay ausencia del mismo, el acto jurídico es inexistente. (Treviño García, 1997; 17).

Segundo caso: Este se presenta cuando hay error sobre la identidad del objeto, y ocurre generalmente respecto de cosas semejantes. En virtud de que no

hay conformidad, ya que las partes no se han puesto de acuerdo sobre el objeto, no existe consentimiento y, por lo tanto el contrato es inexistente.

Tercer caso: Se presenta cuando el contrato no tiene nada de real. En todo acto simulado, existen dos actos: en uno, que es el ostensible, las partes manifiestan su voluntad y su deseo de que se produzcan todas las consecuencias, pero en el otro, que es el acto secreto, se dice que no existe jurídicamente. Así pues, al no existir una manifestación de consentimiento seria, el acto jurídico debe de ser inexistente. Por ejemplo, se simula, de manera absoluta, un contrato de compraventa, en el que el acto ostensible o notorio consiste en hacer aparecer al vendedor transfiriendo la propiedad y al comprador obligándose a pagar determinado precio, pero, en virtud del acto secreto se dice que no hay tal contrato, ya que ni se ha transmitido la propiedad, ni tampoco se pagará un precio.

En el acto simulado de manera absoluta, es obvio que no existe consentimiento; pero como se le da cierta apariencia que puede inducir a los terceros de buena fe a celebrar otros actos, el legislador ha establecido de manera atinada, que, si la cosa o derecho han pasado a título oneroso a un tercero de buena fe, no habrá lugar a la restitución, y que también subsistirán los gravámenes impuestos a favor de terceros de buena fe (Art 1349 del código Civil del Estado de Michoacán) (Treviño García, 1997; 17).

### 3.3.2 El Objeto

De acuerdo con el Código Civil del Estado de Michoacán, son objeto de los contratos, la cosa que el obligado debe de dar, el hecho que el obligado debe de hacer o no hacer. De lo anterior se puede deducir la clasificación del objeto como elemento de existencia del contrato, en objeto directo y en objeto indirecto.

Será objeto directo del contrato la creación o transmisión de derechos reales o personales.

Será objeto indirecto del contrato: **La cosa como contenido del dar** (que debe ser posible), **el hecho como contenido del hacer** ( que debe ser posible y lícito), y **la abstención, como contenido del no hacer** ( que debe de ser posible y lícita).

En las obligaciones de dar, el objeto indirecto consiste en la cosa cuyo dominio o uso se transmite. Ahora bien, como requisitos esenciales de la cosa señalaremos las siguientes: a) La cosa debe ser físicamente posible, esto es que exista en la naturaleza. b) La cosa debe ser jurídicamente posible y es jurídicamente posible cuando está en el comercio o cuando es determinada o susceptible de determinación; consecuentemente son cosas imposibles desde el punto de vista jurídico, las que están fuera del comercio y las que no pueden determinarse.

Las obligaciones de dar son de cuatro especies:

- a) Las obligaciones traslativas de dominio, son aquellas que traen consigo la transmisión del dominio de las cosas: como las que nacen de la venta permuta, donación, mutuo y sociedad.
- b) Las obligaciones traslativas de uso, que resultan de contratos como el arrendamiento y el comodato.
- c) Las obligaciones de restitución de la cosa ajena, que implica la restitución de una cosa ajena, como sucede en los contratos de depósito y de prenda; y,
- d) Las obligaciones de pago de cosa debida, que implican precisamente el pago de la cosa debida, como puede suceder en el préstamo, en el pago del precio de la venta, de la renta en el arrendamiento, o de los honorarios en la prestación de servicios.

Por otra parte tenemos que en las obligaciones de hacer o no hacer, el objeto indirecto es el hecho que se realiza y este debe de ser posible física y jurídicamente. Nos referiremos a la imposibilidad física cuando el hecho no pueda existir por ser incompatible con una ley de la naturaleza a la cual debe sujetarse necesariamente y que constituya un obstáculo insuperable para su realización.

La posibilidad jurídica se refiere a que no debe violar una norma que lo rige y que por lo tanto constituye un obstáculo insuperable para su realización. (Ricardo Treviño García “Los Contratos Civiles y sus Generalidades”, Sexta Edición, pág. 22).

### 3.3.3 La solemnidad

En algunos contratos, además de requerirse para su existencia de la concurrencia de los dos elementos antes examinados, consentimiento y objeto, eventualmente la ley establece un elemento de existencia más para el contrato: la solemnidad.

Es difícil definir la solemnidad como requisito de existencia del contrato, pues consiste unas veces en el empleo de ciertas formas sacramentales, como la intervención y declaratoria que hace el juez de Registro Civil al celebrarse ante él, el matrimonio.

Los contratos solemnes, son aquellos en que la forma se ha elevado, como dice Bonnecase, para la técnica jurídica a un elemento esencial del contrato, de tal manera que si no se observa la forma, el contrato no existe.

Para el autor Ernesto Gutiérrez y González (1995) la solemnidad es un conjunto de elementos sensibles de carácter exterior, en que se plasma la voluntad de los contratantes y que la ley exige para la existencia del acto.

Resulta pues que la solemnidad es una forma especial, determinada por la ley que tiene como fin y efecto, el darle existencia al acto jurídico. Su falta se sanciona con la inexistencia. El típico y casi único acto solemne, repitiendo lo ya

dicho con anterioridad, es el contrato de matrimonio, en el cual no bastan el consentimiento y objeto, sino que requiere además de una solemnidad: La presencia del Juez del Registro Civil. Por estas razones Rafael Rojina Villegas (1998) afirma categóricamente, que en nuestro derecho no hay contratos solemnes, si por contrato se entiende el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones.

### ***3.4 Elementos de validez de los Contratos***

Los elementos o requisitos de validez del contrato los encontramos descritos en los diferentes incisos del artículo 961 del Código Civil del Estado de Michoacán, pues establecen las causas que pueden invalidar el contrato. Los presentaré a continuación no en el orden en que este precepto los lista, sino como los estudian la mayoría de los tratadistas.

#### **3.4.1 La Forma**

La forma es el medio que exige la ley para la válida o correcta exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea válido. Es decir, si la voluntad no se manifiesta con las formalidades legales, el contrato está afectado de nulidad relativa. Las formalidades que requiere la ley suponen siempre el consentimiento expreso; en el tácito no hay formalidades; pero dentro del consentimiento expreso las formalidades suponen que la voluntad se manifiesta o por la escritura o por su palabra.

Los contratos desde el punto de vista de la forma, se clasifican en formales y consensuales

Son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si el consentimiento no se manifiesta en escritura pública o privada según sea el caso, el contrato estará afectado de nulidad relativa.

En cambio, en los contratos consensuales, cualquier manifestación, expresa o tácita del consentimiento, es válida para la constitución del contrato.

El elemento psicológico (voluntad), es pues, constitutivo del acto e imprescindible. Sin manifestación de voluntad expresa o tácita, no puede haber acto jurídico; pero no cualquier manifestación de voluntad, sino aquella que se propone un objeto jurídico.

La sanción por inobservancia de la forma que la ley prescribe es la nulidad, tal y como lo menciona el artículo 1393 del Código Civil vigente para el estado de Michoacán, que a la letra dice: *“La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión, y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo”*.

De igual forma el artículo 1394 menciona: *“La acción y la excepción de nulidad por falta de forma compete a todos los interesados.”*; pues es lógico pensar que la falta de forma interesa a cualquiera de las partes que intervienen en un acto, de ahí que cualquiera de ellas pueda alegarla, ya como acción, ya como excepción.

La confirmación de un acto que no se otorgo con las formalidades prescritas por la ley se logra realizando dicho acto con las formalidades omitidas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1396 Código Civil vigente para el estado de Michoacán. La consecuencia de dicha confirmación es la extinción de la acción de nulidad

### **3.4.2 La Capacidad**

La capacidad puede ser de goce o de ejercicio. La capacidad de goce es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones. Toda persona por el hecho de serlo tiene siempre capacidad de goce. La capacidad de ejercicio consiste en la aptitud que tiene un sujeto para hacer valer directamente sus derechos, o para cumplir sus obligaciones. La capacidad de ejercicio supone la de goce. La incapacidad de ejercicio consistirá por lo tanto, en la falta de aptitud para hacer valer directamente los derechos o las obligaciones.

El código Civil vigente para el Estado de Michoacán estipula en su artículo 964 que *“Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la*

*ley*”; y se consideran exceptuadas por la ley los menores de edad y los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquellos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los psicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación, o a la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse y obligarse por si mismos, o manifestar su voluntad por algún medio. (Artículo 17 del Código Civil Vigente para el Estado de Michoacán)

Las incapacidades de ejercicio, como las mencionadas en el artículo 17, calificarán al acto de nulo, pero tan solo relativamente ya que la ley reconoce en el sujeto que hay capacidad de goce, por lo tanto podrá ser sujeto de derechos y obligaciones pero no los podrá adquirir de manera directa, sino por conducto de un representante, ya sea el menor por medio de quien ejerza su patria potestad o bien un tutor para el caso de los enajenados.

La sanción para el acto celebrado por un incapaz, es que este se encuentre afectado de nulidad relativa, tal y como lo dispone el artículo 642 del Código Familiar Vigente para el estado de Michoacán y que dispone “*Son nulos todos los actos de administración ejecutados y los contratos celebrados por los incapacitados, sin la autorización del tutor, salvo lo dispuesto en la fracción IV del artículo 556*”, así como lo dispuesto por el artículo 1393 del ordenamiento sustantivo civil vigente que dispone “*La falta de forma establecida por la ley, si no*

*se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión, y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo”.*

Cuando el acto sea nulo, debido a que fue celebrado por un incapaz, puede confirmarse cuando cese el motivo de nulidad. (Artículo 1398 del Código Civil Vigente en el Estado de Michoacán).

La acción de nulidad de un acto celebrado por una persona incapaz puede intentarse en los plazos establecidos en el artículo 645 del Código Familiar vigente para el Estado de Michoacán y que lo es en los términos que prescriben las acciones personales o reales, según la naturaleza del acto cuya nulidad se pretenda, lo que hace necesario que nos traslademos al artículo 430 del Código Civil, mismo que a la letra estipula *“Fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años, contado desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento”.*

### **3.4.3 Los Vicios en el Consentimiento**

Son aquellas circunstancias particulares, que sin suprimirlo, lo dañan. En los contratos se requiere que las personas como sujetos de derecho manifiesten un consentimiento exento de vicios, ya que tales circunstancias pueden invalidar y de hecho invalidan el contrato, lo que origina su nulidad relativa.

En otros términos, es indispensable que las voluntades que integran el consentimiento no sufran vicio alguno, esto es, que ninguna de las voluntades que intervienen en la formación del consentimiento estén viciadas, pues bastará que una sola de ellas lo esté para que el consentimiento resulte igualmente viciado

Tradicionalmente se han considerado como vicios del consentimiento al error, dolo, a la violencia, a la lesión y a la mala fe.

a) **El error** es el falso concepto de la realidad, también puede ser el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica, por último, como la inadecuación de algo o de alguien con la realidad. (Ricardo Treviño García “Los Contratos Civiles y sus Generalidades”, Sexta Edición, pág 31).

Para que el error pueda considerarse como un vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, tal y como lo dispone el artículo 979 del Código Sustantivo Civil vigente para el estado de Michoacán.

De igual forma el contrato viciado por error, podrá ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de la nulidad.

Respecto a la prescripción para ejercitar la acción de nulidad debemos de mencionar que el artículo 1401 del Código sustantivo Civil para este estado de

Michoacán, dispone en su parte in fine que sí el error se conoce antes de que transcurran los plazos establecidos en el Libro Primero, Título Decimo Cuarto, Capítulo XV del Código Familiar para el Estado de Michoacán, la acción de nulidad prescribirá a los sesenta días, contados desde que el error fue conocido.

**b) El dolo**, en los términos que expresa el artículo 981 del Código Civil del Estado de Michoacán, es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes. En términos generales puede decirse también que el dolo es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona en la celebración de un contrato.

Este vicio es causa de nulidad relativa del contrato si el error a que se induce recae sobre el motivo determinante de su decisión para celebrar o no el contrato.

**c) La violencia** existe cuando se emplea una fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado, para determinar a una persona a celebrar un contrato (Artículo 985 del Código Civil del Estado de Michoacán.)

La violencia en sí o el temor que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del acto. Tradicionalmente se ha considerado que, para que la violencia sea un vicio del consentimiento se requiere: Que sea grave, que sea actual, inminente, que sea injusta, es decir ilícita, que sea el motivo dominante de la voluntad del sujeto al contratar; y que provenga de una persona y no de un hecho dañoso, ya que en este caso se estaría en presencia de un estado de necesidad.

**d) La lesión** es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en un estado de suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria, en la celebración de un contrato, consistente en proporcionar al otro contratante un lucro excesivo en relación a lo que él por su parte se obliga. La ley da al perjudicado la acción de nulidad del contrato por el lazo de un año, o de ser esto posible, la reducción equitativa de la obligación.

En la lesión, para que se considere como vicio del consentimiento, se requiere que haya provocado una notable desproporción entre las prestaciones a que se han obligado las partes.

**e) La mala fe**, según el autor Ricardo Treviño (1997), es la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido; es decir, supone que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante, conociéndolo, no se lo advierte a aquel, sino lo contrario lo disimula para aprovecharse del mismo.

La consecuencia o efectos que produce la mala fe es la nulidad relativa del acto. Dicho acto producirá sus efectos de forma provisional, los que serán destruidos cuando el juez pronuncie la sentencia declarando la nulidad correspondiente. Los actos que se imputan nulos por este vicio son confirmables, prescriptibles y solo pueden invocarse por el perjudicado.

Concluimos por lo tanto que al lado de los elementos esenciales, tenemos a los elementos de validez del acto, que le vienen a dar una existencia PERFECTA y en ausencia de los cuales el acto existe, pero de manera imperfecta o irregular, por lo que será un acto nulo, pues la nulidad es la existencia imperfecta de los actos jurídicos. Hecha esta breve mención de los elementos esenciales y de validez de todo acto jurídico, podemos sostener que en tanto que la validez es la existencia perfecta del acto, la nulidad es la existencia imperfecta del mismo, y que todo acto nulo, es un acto existente.

De igual forma hemos mencionado que todos aquellos contratos que son nulos por causa de la incapacidad entre los contratantes, por violencia o error, son susceptible de confirmarse o convalidarse, pero es en este punto en donde debemos de mencionar que la confirmación se retrotraerá al día en que se verifico el acto nulo; es decir, ese acto en particular se convertirá en válido, pero no a partir del momento de su confirmación, sino desde el momento en que se celebró.

## **CAPÍTULO 4.**

### **NULIDAD E INEXISTENCIA.**

#### ***4.1 La inexistencia y la nulidad***

Para poder comprender la diferencia que existe en el derecho mexicano entre inexistencia y nulidad de los actos jurídicos es imprescindible que partamos de la definición del acto jurídico. El concepto más simple del acto jurídico es el siguiente: Todo acto jurídico es una manifestación de voluntad que tiene por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones. De esta definición se desprenden los elementos esenciales del acto. Todo acto implica una manifestación de voluntad. Este elemento psicológico (voluntad), constitutivo del acto es imprescindible. Sin manifestación de voluntad expresa o tácita, no puede haber acto jurídico; pero no cualquier manifestación de voluntad, sino aquella que se propone un objeto jurídico. Y aquí tenemos el segundo elemento esencial del acto. El objeto jurídico consistirá dentro de una clasificación lógica posible, en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos u obligaciones, o en otras palabras, en producir consecuencias de derecho, toda vez que se ha actualizado un supuesto jurídico.

Al lado de estos elementos esenciales del acto jurídico: manifestación de voluntad y objeto, tenemos elementos de validez del acto, que le vienen a dar una existencia perfecta y en ausencia de los cuales el acto existe, pero de manera

imperfecta. *(Estos elementos de validez son la capacidad de ejercicio en el autor o autores del acto; la observancia de la forma, cuando la ley la exija, la ausencia de vicios de la voluntad: error, dolo, violencia y lesión en los contratos; y, además, licitud en el objeto, en el motivo, o en el fin del acto jurídico).*

Hecha esta breve enumeración de los elementos esenciales y de validez de todo acto jurídico, podemos sostener que en tanto que la validez es la existencia perfecta del acto, la nulidad es la existencia imperfecta del mismo, y que todo acto nulo es un acto existente. Los actos nulos, por consiguiente, son siempre actos existentes ya que los mismos nacieron a la vida jurídica por tener en su esencia los elementos que caracterizan su existencia.

Unas veces expresadas las deducciones anteriores debemos de empezar a distinguir los problemas que se plantean cuando un acto jurídico carece de sus elementos de existencia y por otro lado cuando un acto jurídico carece de sus elementos de validez. Lo más común aquí y bajo un pensamiento lógico es que cualquier persona con un mínimo de conocimientos jurídicos concluya, que un acto jurídico es inexistente cuando carece de los elementos que le dan existencia y bajo ese mismo razonamiento un acto jurídico será nulo cuando le falten sus elementos de validez o el consentimiento haya sido otorgado bajo ciertos vicios que afecten al mismo. Pero pensamos que esto no es tan fácil de concluir pues si así lo fuera estaríamos negando el crédito a todos aquellos autores que plasman en cientos de páginas la gran controversia que se suscita al momento de hablar

sobre nulidades y sobre los actos inexistentes, aunado a que nuestra propia legislación civil no nos permite hacer una clara diferenciación sobre este tema.

Así, antes de entrar al estudio de la inexistencia o de las nulidades dentro de nuestro código o bien antes de pronunciarnos por el tipo de enfoque que nuestra legislación sustantiva civil toma ante tan complejo tema, estudiemos de forma breve la teoría tripartita o clásica de las nulidades.

#### ***4.1.1 Teoría Clásica de las Nulidades***

Esta teoría considera una clasificación de las nulidades comprendiendo la inexistencia y una especie global de nulidad que su a vez se divide en una nulidad absoluta o de pleno derecho y una nulidad relativa o anulabilidad.

Según esta corriente doctrinal, en el **acto inexistente** faltan uno o más de los elementos necesarios para considerarlo como nacido. Por lo tanto, no puede producir efecto alguno. Es la nada en el derecho. Por lo tanto para esta teoría no requiere entonces de declaración judicial alguna, toda persona puede prevalerse de él y, naturalmente no es susceptible de convalidación o prescripción.

**El acto nulo**, en cambio si mantiene en su seno los elementos necesarios de existencia, pero están defectuosamente conformados. Si es el caso de que esta irregularidad involucre una ley de interés público, el acto tendrá que devenir nulo en forma absoluta. Como tal, no produce efectos, no hay necesidad de que el

juez la declare, se puede invocar por todo interesado y, por último, tampoco es susceptible de valer por convalidación o por prescripción. (Márquez González, 1996; 64).

Ernesto Gutiérrez y González (1995), al referirse a la tesis clásica, menciona que la **nulidad absoluta** se origina con el nacimiento del acto; cuando el acto va en contra de lo que manda o de lo que prohíbe una ley imperativa o prohibitiva, así como cuando el acto va en contra de una ley de interés público, dicho acto no producirá efectos jurídicos ni desaparecerá por la convalidación del acto, no obstante que si alguna de las partes no se encuentra satisfecha y expresara ante el juez su inconformidad, este solo tendría que constatar la nulidad del acto.

Sigue mencionando este autor que la **nulidad relativa**, al igual que la absoluta, nace con el acto y lo vicia desde un nacimiento, pero ese vicio va en contra de una disposición legal establecida a favor de personas determinadas, produciendo efectos jurídicos provisionales, mientras no lo aniquile retroactivamente una decisión judicial o bien, haya sido durante este lapso convalidado.

Esta teoría argumenta que la **nulidad relativa**, podrá ser invocada por aquella persona a la que la propia ley le de dicha facultad, así la inexistencia y la nulidad absoluta podrá ser invocada por toda persona interesada en dicho acto.

Una vez explicado lo anterior pasemos a explicar a que se refiere esta teoría al mencionar que los actos, en unos casos y en otros no, pueden ser convalidados, por confirmación o por prescripción

Ernesto Gutiérrez (1995), precisa que la CONVALIDACIÓN es dar valor, tácita o expresamente, a algo que carecía de el, por presentar en su conformación, algún vicio desde su nacimiento. Así puede haber CONVALIDACIÓN VOLUNTARIA cuando se desprenda de un acto unilateral de la voluntad, ya sea tácito o expreso, por medio del cual se le da valor a un acto jurídico que carecía de el, renunciando a la facultad de invocar la nulidad del propio acto, y será VOLUNTARIA EXPRESA cuando la persona que puede promover la nulidad e impugnar la validez, externe su voluntad en declaración formal, renunciando a este derecho y será VOLUNTARIA TACITA, cuando la persona que puede promover la nulidad realice actos que conlleven a la ratificación de dicho acto de los que se desprenda que se está de acuerdo con el mismo. Ahora bien, es importante declarar que la CONVALIDACIÓN LEGAL explicada por este autor consiste en aquel momento jurídico en que un acto viciado, cobra pleno valor por ministerio de ley, pues la persona que tenía la facultad de pedir su nulidad, dejó transcurrir el plazo que la ley le otorgaba para ese efecto.

Podemos concluir entonces que la CONVALIDACIÓN POR CONFIRMACIÓN será aquella manifestación unilateral de la voluntad, por medio de la cual se da valor a un acto jurídico que carecía de él, por la renuncia tácita o

expresa de la facultad a invocar la falta de valor de algo. (Convalidación voluntaria).

Para estar en posibilidad de hablar sobre la convalidación por prescripción, debemos de empezar por definir que es la prescripción. El artículo 406 de nuestro ordenamiento sustantivo civil vigente para el estado de Michoacán menciona a la letra que *“Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”*; por lo anteriormente citado y haciendo una crítica a lo anterior, debemos de manifestar que una obligación o un acto jurídico no sería susceptible de ser convalidado por prescripción ya que como se ha fijado anteriormente, la prescripción ha quedado establecida para la liberación de ciertas obligaciones por el simple transcurso de cierto tiempo, lo que no tiene nada que ver con el dar valor a un acto por la renuncia a la facultad de invocar la falta de valor de dicho acto, pero si le podemos dar valor o firmeza a un acto en cuanto que se me sancione por no haber ejercitado en determinado plazo ciertos actos positivos (acción de nulidad), por lo que entonces estaríamos frente a una CONVALIDACIÓN POR CADUCIDAD, pues la caducidad es la sanción que se pacta o que impone la ley, a la persona que dentro de un plazo convencional o legal no realiza voluntariamente la conducta positiva pactada o que determina la ley para hacer que nazca, o para que se mantenga vivo un derecho sustantivo o procesal según sea el caso. Por lo tanto dicho acto será viable de confirmarse cuando omita realizar ciertos actos en los términos prescritos por la ley.

Explicado todo esto veamos dentro de la presente teoría tripartita o clásica el efecto y el papel de la intervención del juez, pues este desempeñara una función realmente importante como se observara desde este momento.

En la **nulidad relativa**, según la presente teoría expuesta, el juzgador intervendrá para anular el acto, para decretar su nulidad, pero mientras no lo haga el acto producirá plenamente sus efectos, pudiendo dentro de este periodo ser convalidado.

En la **inexistencia**, el juez ante un “acto inexistente”, no tiene nada que hacer, pues si interviene para declarar la inexistencia, estará declarando la nada; pero si alguna controversia se suscita respecto de si un acto es o no existente, como a nadie le es dado hacerse justicia por sí mismo, el juez habrá de intervenir, pero no para declarar la inexistencia, sino sólo para constatarla.

**La Nulidad absoluta**, dice esta tesis clásica, se asimila a la inexistencia, pues el juez llegado el caso no tendría que declararla, sino solo constatarla.

#### ***4.1.2 Teoría de la estructura orgánica del acto, o teoría de Julián Bonnecase.***

Julian Bonnecase propone el análisis de la distinción entre las nulidades y la inexistencia a partir de una concepción orgánica o estructural del acto jurídico. Según esta idea, el acto de derecho se traduce en un organismo que relaciona sus

componentes estructurales bajo un método de dependencia entre sí, de modo que su viabilidad y eficacia no puede concebirse en ausencia de alguno de ellos o, incluso, apenas bajo su defectuosa conformación. (Marquez González 1996; 75).

El efecto de esta teoría si observamos es indiscutible, pues este será que el acto jurídico constituya un verdadero organismo rigurosamente sometido por su existencia a la necesidad de la presencia de ciertos elementos que le den vida, sin los cuales, el acto jurídico constituirá una pura materialidad situada fuera del dominio del derecho.

Como menciona Ernesto Gutiérrez (1995) en su libro “Derecho de la Obligaciones”, estos elementos estructurales son de dos tipos: psicológico y materiales. Los primeros consistirán en una expresión de voluntad que constituya la regla inicial para la existencia de todo acto con relevancia jurídica, o el acuerdo de voluntades, que entonces se designará como consentimiento, si son dos o mas los autores; y los segundo se enfocan a los elementos materiales que en este caso sería el objeto del acto (lo que se ha de dar o de hacer o no hacer) y la forma, pero solamente cuando está envuelta con el carácter de solemnidad.), quedando por lo anterior planteado que si uno de estos tres elementos faltan al acto, el acto jurídico será por demás inexistente. (Gutiérrez y González, 1995; 185), (Márquez González, 1996, 76).

Bonnecase al hablar acerca de las nulidades absolutas y relativas, critica que la doctrina clásica ha creído que el punto de diferenciación entre ambas

nulidades reside en la naturaleza pública o privada del bien tutelado por la disposición legal violada, por lo que opina, que se ha concedido un interés desproporcionado a esta diferenciación: de hecho afirma, y estoy de acuerdo con el, en que toda nulidad protege directa o indirectamente el interés público, ya que pienso que la misma es una sanción a un acto jurídico imperfecto que se encuentra regulado en una ley y por lo tanto las leyes fueron creadas por el hombre para establecer un estado de derecho y de convivencia en donde los intereses generales prevalezcan sobre los particulares.

Por lo tanto para explicar la radical diferencia entre los términos nulidad e inexistencia pensamos que debemos partir desde un punto de vista orgánico como lo pretende Julian Bonnacasse pues bajo la sencilla reflexión de que si el acto jurídico es carente de ciertos elementos que le dan vida, este será inexistente y por lo tanto no nacerá a la vida jurídica, lugar en donde me permito hacer un pausa y mencionar que si bien dicho acto no nació a la vida jurídica, la mayoría de las veces cuando hablamos de un consenso de voluntades refiriéndonos a ciertos actos jurídicos como lo son los contratos traslativos de dominio, aún y cuando el consentimiento, la forma o el objeto hayan faltado a la integración del acto, se pueden desprender ciertos efectos que aún y cuando de hecho no son jurídicos, vinculan a las partes a ciertas prestaciones, en donde es concebible que de forma flexible y a petición de las partes el juez entre ha hacer un estudio no de la declaración de dicho contrato, pues estará obviamente impedido para declarar la nada jurídica, pero si podrá bajo la definición estricta de inexistencia, constatar que dicho consenso de voluntades fue inexistente y por motivo de este solicitar a

las partes la devolución recíproca de las prestaciones u obligaciones de hecho contraídas; así lo anterior, y bajo este breve paréntesis, hemos de proseguir bajo la misma teoría orgánica con la diferenciación de las figuras jurídicas que nos ocupan afirmando que si el contrato o el acto jurídico que ha nacido a la vida jurídica se encuentra viciado por la incapacidad de una de las partes, por error, lesión, dolo, mala fe u otras que pudieran viciar el consentimiento de los contratantes o por falta de la forma establecida por la ley, entonces nos encontraremos bajo el supuesto de que dicho acto será sancionado con la nulidad, pues aún y cuando ha nacido jurídicamente, no se ha perfeccionado por carecer de ciertos elementos de validez.

No obstante lo anterior pienso que la teoría orgánica de Bonnetcase se encuentra instituida por completo en el artículo 1389 del Código Civil Vigente en el estado de Michoacán pues este a la letra menciona que: *“El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.”* Pues establece de una manera clara el fundamento ya expresado de dicha teoría, bajo la sencilla razón de que si el acto carece de alguno de los elementos que le dan vida, dicho acto simplemente será inexistente.

## **4.2 Nulidad absoluta**

Es la que ataca a los actos que se ejecutan materialmente en contravención a un mandato o a una prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, es decir, de orden público.

De conformidad con el artículo 1391 del Código Civil vigente en esta Entidad Federativa la nulidad absoluta no impide que el acto por ella afectado produzca provisionalmente sus efectos y éstos, en su caso, serán destruidos retroactivamente cuando la autoridad judicial declare esa nulidad.

Ahora bien, vayamos a analizar las características de la nulidad absoluta: ésta se puede hacerse valer por cualquier interesado, es imprescriptible y es inconfirmable.

“La primera característica de la nulidad absoluta es que cualquier interesado puede prevalerse de ella; es decir, como los intereses de carácter general que se tutelan con esta nulidad, al sancionar con ella a los actos cuyo objeto, fin, motivo o condición contrarían disposiciones de orden público o buenas costumbres en su caso, es entendible que pueda hacerla valer cualquier persona con interés jurídico en la declaración de esa nulidad. (Artículo 1391 del Código Civil Vigente en el Estado de Michoacán)

En el capítulo del Código Familiar para el Estado de Michoacán correspondiente a los matrimonios nulos e ilícitos, encontramos varios preceptos

que permiten el ejercicio de la acción de nulidad a todo interesado; entre otros, están los siguientes:

El artículo 239 del ordenamiento civil en cita menciona que cuando la causa de pedimento de la nulidad sea la de la existencia de un vínculo matrimonial anterior a la fecha de cuando se contrajo el segundo matrimonio, este podrá ser deducido por el cónyuge del primer matrimonio, por sus hijos o herederos y por los cónyuges que contrajeron el segundo o bien por el ministerio Público

El artículo 240 del mismo ordenamiento menciona que cuando la nulidad hubiese sido invocada por falta de formalidades esenciales para la validez del matrimonio, faculta a ejercitarla a quienes hubieren contraído matrimonio nulo (uno de los cónyuges), al Ministerio Público, y a cualquier otra persona que tenga interés en probar que no hay matrimonio.

La segunda característica de la nulidad absoluta, la encontramos en el mismo artículo 1391, que ordena que la nulidad no desaparece por confirmación o prescripción.

En consideración a que la nulidad absoluta es el medio por el que el sistema legal castiga la ilicitud de aquellos actos plenamente violatorios de las normas de interés público, sancionándolos de manera tajante, resulta razonable que cuando un negocio sufre esa nulidad, está descartada la posibilidad de su confirmación, esto es, que pudiera convalidarse por su ratificación, fuere ésta

expresa o tácita, de tal manera que dicha convalidación implicaría además su retrotracción a la fecha de la celebración del negocio.

Con relación a la imprescriptibilidad de la nulidad absoluta podemos decir que si el acto está afectado por ésta no se convalida por prescripción. *“Ello significa que sea cual fuere el tiempo transcurrido a partir de la celebración del acto así nulo, éste no se liberará de la nulidad, pero bajo este razonamiento y bajo lo dispuesto por el artículo 406 del código civil, quien no se liberara de la nulidad es el contrato, por lo que no se estaría con la adecuada interpretación de este artículo, pues la prescripción ha quedado prescrita para que quien se libere de la obligación sea el mismo sujeto, no obstante lo anterior, si podemos decir jurídicamente hablando que en dado caso la nulidad no tendría la posibilidad de ser convalidada por caducidad, es decir, el sujeto que quisiera hacerla valer no podría, ya que para esta nunca se hubiera establecido término para hacer valer la acción de nulidad, pues recordemos como ya se dijo en líneas anteriores que la convalidación sería el hecho de dar valor a un acto por la renuncia a la facultad de invocar la falta de valor del mismo.*

#### **4.3 Nulidad Relativa**

La nulidad relativa se proyecta hacia la tutela de intereses particulares, de los que son titulares personas que por alguna circunstancia están colocadas en una posición de desventaja especial al celebrar el negocio afectado por esa nulidad, trátase del incapaz, del engañado, del violentado, etc., o en su caso, por

no observarse las formalidades establecidas en la ley para la celebración de un negocio.

El calificativo dado a la nulidad relativa permite considerarla como una enfermedad menos grave del acto que la nulidad absoluta; además, el negocio que la sufre tiene posibilidad de librarse de ella y al haber alcanzado esa convalidación, surgir a la vida jurídica en toda su plenitud, como si nunca hubiere estado afectado de nulidad, y cumplir ya con salud recuperada su cometido rector de las relaciones e intereses de quien o quienes intervinieron en el negocio, así como de quien llegue a afectar con los alcances del radio de acción de sus efectos.

Ahora veremos las causas y efectos del acto que padece la nulidad relativa: "La ilicitud en el objeto, fin, motivo o condición del negocio, puede generar y traer como consecuencia no sólo la nulidad absoluta sino también, curiosamente como decíamos, la relativa.

La falta de los demás elementos de validez, o sea, la incapacidad de ejercicio, la presencia de vicios en la voluntad, lo que hace que ésta no sea consciente y libre y la inobservancia de la forma, trae aparejada invariablemente la nulidad relativa del negocio. A propósito de ello, el artículo 1393 del Código Civil establece que *"la falta de forma establecida por la ley si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto producen la nulidad relativa del mismo"*. Ahora

bien, la nulidad relativa, según el artículo 1392 de dicho ordenamiento, siempre permite que el acto que la padece produzca provisionalmente sus efectos.

Las características de la nulidad relativas son exactamente las contrarias a las de la absoluta, de tal manera que ésta es prescriptible y sólo puede hacerse valer por quien es directamente perjudicado.

Independientemente de lo que ya hemos comentado respecto de esa posibilidad de invocación general, de esa inconfirmabilidad y de esa imprescriptibilidad a propósito de la nulidad absoluta, en relación con la relativa no es suficiente aludir simplemente a que respecto de esta nulidad se da lo diametralmente opuesto; más bien la regulación concreta que la ley contiene para esas características es lo que permite concluir si se trata o no de una nulidad relativa.

Así el Artículo 1394 del Código Civil vigente para el Estado de Michoacán señala que “La acción y la excepción de nulidad por falta de forma compete a todos los interesados”, mencionando de igual forma el artículo 1395 del mismo ordenamiento civil que “El ejercicio de la acción de nulidad, por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz”.

En la nulidad relativa existe la confirmación y al respecto nuestro Código Civil, nos menciona a groso modo que es permitido la confirmación del acto afectado de nulidad relativa, condicionado a que la causa que dio lugar a dicha

nulidad se haya superado; así, la nulidad por la inobservancia de las formalidades establecidas en ley para la celebración del negocio correspondiente, desaparece por el otorgamiento de éste en la forma omitida originalmente (artículo 1396 del Código Civil); más aún, no obstante la inobservancia de las formalidades, si la voluntad de los que intervinieron en el otorgamiento consta indubitablemente y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede demandar que se otorgue el acto en la forma prescrita por la ley (artículo 1397 del Código Civil).

En el mismo orden de ideas, si el acto es nulo por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando desaparezca la causa de la nulidad (artículo 1398 del Código Civil); inclusive, si hay un pago, novación o cualquier otra situación similar, ello implica una ratificación tácita y trae consigo la desaparición de la acción de nulidad (artículo 1399 del Código Civil)

Por lo que respecta a la prescriptibilidad de la nulidad relativa y el surgimiento consiguiente a la vida jurídica normal del negocio que en su origen se vio afectado por ella, se desprende de lo establecido por el artículo 1401 del Código Civil. Según el precepto indicado, dada la remisión que señala al artículo 645 del Código Familiar para el Estado de Michoacán, la acción de nulidad por incapacidad o por error sólo puede ejercitarse durante el plazo en que permanezcan vivas las acciones, reales o personales, según la naturaleza del acto del que se pretende su nulidad y particularmente si el error se conoce antes de que transcurran esos plazos, la acción de nulidad prescribe a los sesenta días contados a partir de que el error fue conocido, mencionando solamente sobre lo anterior que me mantengo en desacuerdo sobre el término de prescripción

utilizado en estos artículos, ya que como lo he tratado de fundamentar a lo largo de esta capítulo, se debería de cambiar dicho término al de caducidad, ya que no estamos ante la presencia de que un sujeto se esté liberando de una obligación, sino de una sanción por no haber ejercitado cierta acción en un lapso de tiempo establecido para la ley.

Concluamos pues este capítulo bajo la diferenciación de la nulidad absoluta y la inexistencia diciendo por lo tanto que ambas son sanciones a los actos imperfectos, ambas pueden invocarse por cualquier interesado, ninguna desaparecerá por convalidación o por prescripción (yo digo caducidad) , ambas bajo la supuesta intervención de un juez deberán ser constatadas y no declaradas, manifestando solamente que las hipótesis bajo las cuales se presentan la inexistencia se encuentran bien definidas tal y como ya lo mencione en el artículo 1389 del código civil transcrito en líneas anteriores, y no así las hipótesis bajo las cuales debe de operar la nulidad absoluta, por lo que si atendemos en cierto momento a la teoría clásica por lo que respecta a la similitud de ambas figuras, sería viable que la nulidad absoluta fuera subsumida por la inexistencia.

No obstante lo anterior cabe mencionar, bajo una crítica sana y que obviamente se encuentra abierta a cualquier tipo de refutación por parte de cualquier estudioso del derecho que; lamentablemente la escuela clásica ha engendrado dentro de nuestra legislación su teoría sobre la nulidades y digo lo anterior ya que si atendemos a lo dispuesto por el artículo 1390 del mismo ordenamiento civil nos percataremos de la división de las nulidades en absolutas y

relativas, pero lo peor no es que este artículo mencione dicha subdivisión sino que nuestro propio ordenamiento no menciona expresamente en el devenir del articulado cuando existirán las causas para que opere una u otra, argumentando de forma particular que si dentro del código civil para nuestro estado solo se encargara de estudiar a las nulidades en forma general, refiriéndome obviamente a las nulidades relativas, seria de fácil comprensión que esta se debería de ejercitar cuando al acto jurídico le faltaran ciertos elementos de validez y dejaría a la inexistencia la sanción para aquellos actos jurídicos que no cumplieran con sus elementos esenciales o bien contra aquellos que atentaran en contra del interés general.

## **CAPITULO 5**

### **LA COMPRAVENTA COMO CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO Y LAS CONSECUENCIAS DE UNA FALTA DE REPRESENTACIÓN EN ALGUNO DE LOS CONTRATANTES**

El tema central de esta tesis se refiere, a la inexistencia de los contratos originada por la falta de consentimientos de quien puede disponer legítimamente de un bien mueble o inmueble. Existen contratos especiales en donde el fin de los mismos consiste en transferir o trasladar el dominio de una cosa de un sujeto a otra persona, en ocasiones por medio de una contraprestación económica, en otras a título gratuito o en algunas otras mediante prestaciones recíprocas etc., por lo tanto el efecto esencial de los mismos, consistirá en la transmisión del dominio sobre bienes o derechos y la consecuente entrega de la cosa cuyo dominio pasará al adquirente; por citar algunos ejemplos de estos contratos podemos mencionar a la compraventa, la permuta, la donación etc.

La compraventa resulta ser uno de los medios más usados para adquirir el dominio de los bienes muebles e inmuebles y es figura fundamental para adquirir la propiedad, dentro de los contratos traslativos de dominio, además de que constituye una de las formas importantes de las que se sirve el individuo para lograr la apropiación de la riqueza, en nuestra sociedad, siendo el medio típico y figura fundamental para adquirir la propiedad de los bienes inmuebles.

Será por tanto el contrato de compraventa el contrato que usaremos para analizar el supuesto que origina este estudio, sin que pasemos por alto o ignoremos que la transmisión del dominio de los bienes inmuebles puede realizarse a través de otros contratos como la donación o la permuta. Pero nos referiremos en forma especial al contrato de compraventa tanto por las razones antes dichas que apuntan su importancia para el caso, como porque es el que típicamente es usado para realizar los supuestos del tema de este trabajo, siendo además el más ejemplificativo del problema y es uno de los más importantes entre los de su clase, pues es el contrato tipo de los traslativos de dominio.

### ***5.1 El contrato de compraventa***

El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contra prestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato. (Treviño García, 1997; 100).

El artículo 1413 del código Civil vigente para el Estado de Michoacán establece que “Habrá contrato de compraventa cuando uno de los contratantes se obliga 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.

La celebración de este contrato produce dos efectos: primero, la transmisión del dominio del bien o la transmisión de la titularidad del derecho objeto del mismo, y segundo, **LA CREACIÓN DE OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES.**

Los elementos de este contrato son los mismos que citamos antes para el acto jurídico en general, por lo que, solo se mencionan en este lugar, teniendo por explicado su contenido con lo dicho al respecto. Los elementos de existencia de la compraventa son: el consentimiento y el objeto. Respecto de este último es necesario distinguir entre el objeto directo que consiste en transmitir el dominio de una cosa, por el vendedor, y pagar un precio cierto y en dinero, por el comprador.

En cuanto al objeto indirecto son las cosas cuyo dominio el vendedor se obligó a entregar. Respecto a los elementos de validez en la compraventa, solo vale la pena mencionar en forma especial que la compraventa debe constar en escritura pública (Artículo 1483 del Código Civil para el Estado de Michoacán), regla a la cual se le aplican diversas excepciones que la propia ley establece en casos particulares.

Por lo que ve a la capacidad de los contratantes en la compraventa, cabe hacer mención a dos problemas especiales que se pueden presentar: el primero en cuanto a los requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones; y el segundo respecto de algunas prohibiciones para vender y para comprar. Ejemplos del primer problema pueden ser las limitaciones que la ley establece para la

celebración de la compraventa entre consortes (Artículo 1440 del Código Civil para el Estado de Michoacán); ejemplo del segundo caso podríamos tenerlo en las prohibiciones para que algunos extranjeros puedan adquirir ciertos inmuebles dentro del territorio nacional (Artículo 1439 del Código Civil para el Estado de Michoacán);

### ***5.2 El contrato de compraventa celebrado a nombre del vendedor por quien no es su representante***

El contrato de compraventa puede celebrarse por las partes obrando a nombre propio, o bien obrando las dos o solo una de ellas con la representación de un tercero.

Si al celebrarse el contrato no se indica expresamente por alguno de los contratantes que está actuando en representación de un tercero, se presume que está actuando en nombre propio o por su propio derecho. Para actuar a nombre de un tercero, **hay que indicarlo expresamente**, como ya quedo establecido debidamente en el capítulo segundo de esta tesis.

El artículo 967 del código civil para el estado de Michoacán establece que *“Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley, salvo lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley del Notariado*. Es inconcebible que hasta hoy no se haya suprimido el último párrafo del artículo 967 del Código Civil del Estado de Michoacán, que remite al artículo 70 de la Ley del Notariado del

Estado de Michoacán, sin considerar que el artículo 70 de la ley vigente de esta materia, no guarda ninguna relación con el contenido del artículo 967 del Código Civil del Estado de Michoacán, ya que actualmente el artículo 70 de la ley del Notariado dispone “ *Cuando en una escritura consten varios actos jurídicos y dentro del término que establece el artículo 68 los comparecientes otorguen y firmen uno o algunos de tales actos, el notario los razonará y autorizará, dejando sin efecto el o los que le indiquen los interesados y que no estuvieren dispuestos a consentir, asentando la razón “no paso” respecto del acto o actos consentidos. Esta razón se pondrá también al margen del protocolo*”. Creo que tal párrafo se incluyó en tiempos de la vigencia de la Ley del Notariado del Estado de Michoacán derogada a que me referí, porque esa ley, con mejor tino jurídico concordaba su contenido con el del artículo 968 del Código Civil del Estado de Michoacán, estableciendo en su artículo 70: “*Cuando una persona se presenta a nombre de otra sin justificar su representación y el otro contrayente la admita, el instrumento será autorizado, pero con la advertencia de que no surtirá ningún efecto mientras no se acredite ante el mismo Notario o ante cualquier otro, que tenía la representación al pasar el acto o que éste sea ratificado por la persona a cuyo nombre se otorgó. En todo caso, la persona que tome representación ajena sin tenerla, aunque la admita el otro contrayente, será personalmente responsable de todos los daños y perjuicios que por su intervención llegaran a causarse a las otras personas por las cuales haya comparecido.*”

Como se aprecia, el artículo antes mencionado permitía que el contrato se otorgara cuando una persona se presentaba en nombre de otra sin justificar su

representación y el otro contrayente lo admitía; se permitía igualmente que el instrumento fuera autorizado, pero con la advertencia de que no surtiría ningún efecto mientras no se acreditara ante el mismo Notario, que el supuesto representante tenía la representación que ostentó, o que fuera ratificado por la persona en cuyo nombre se otorgó.

Si bien el artículo 70 de la ley de Notariado trataba de garantizar cierta certeza jurídica hacia las partes, debemos mencionar pues que aun y cuando dicho artículo en la actualidad no guarda ninguna similitud con lo dispuesto actualmente por la ley del notariado, permitía que el instrumento fuera autorizado con la advertencia de que no surtiría ningún efecto mientras no se acreditara ante el mismo Notario, que el supuesto representante tenía la representación que ostentó, lo que en primera instancia nos da a entender que las partes que intervenían en dicho contrato no tenían impedimento en intercambiar contraprestaciones, lo que considero incorrecto pues en el caso de que un supuesto vendedor nunca acreditara la representación de cierta persona, podría defraudar al comprador de buena fe con algún anticipo por el trato realizado.

Así, el artículo 967 del código civil vigente ya no tiene excepción y para efectos prácticos solo se puede mencionar que dicho artículo dispone que solo se podrá contratar a nombre de otro cuando previamente se haya autorizado por la persona representada o por la ley, dejando por completo un vacío en dicho ordenamiento civil pues en el mismo no se establece si dicha autorización deberá

estar formalizada en algún instrumento (poder) o bastara ser verbal para poder llevar acabo una contratación a nombre de otra persona.

Así pues y a efecto de delimitar de manera concreta la propuesta de esta tesis, basaremos todo lo dicho anteriormente en el siguiente ejemplo: X persona se presenta supuestamente en representación de Y a venderle un inmueble a Z, sin que Y haya dado su consentimiento para que X venda dicho inmueble; ejemplo que en la actualidad puede ser común, en este caso al presentarse X y Z ante cierto fedatario público a efecto de llevar a cabo la protocolización de un contrato de compraventa, el Notario deberá de ilustrar a las partes y hacer mención de que si no se encuentra debidamente acreditada la representación, el instrumento no podrá ser autorizado en definitiva, ya que a la fecha el artículo 57 de la ley del Notariado en su fracción VIII y IX impone al notario que en la realización de las escrituras deberá de dejar acreditada la personería de quien comparezca en representación de los directamente interesados, insertando los documentos respectivos o insertando en la escritura, el poder si se trata de persona física en los casos de enajenaciones, gravámenes o hipoteca de bienes inmuebles, siendo pues esta disposición, la que viene en parte a complementar lo que disponía el artículo 70 de la ley del notariado, cuando mencionaba que no podría autorizarse en forma definitiva una escritura si el notario no se había percatado debidamente de la personería con la que actuaban las partes.

Dicho lo anterior debemos de percatarnos que dicho candado jurídico se encuentra solamente establecido en una ley complementaria como la ley del Notariado, ya que el código civil nada menciona acerca de la forma en que debe ser la representación o autorización para contratar a nombre de otro.

Por lo tanto pensamos que dentro del código civil debe existir una disposición expresa acerca de la forma en que debe de constar la representación cuando alguien quiere contratar a nombre de otra persona, pero no cualquier tipo de contrato, sino aquellos que traen aparejadas consecuencias gravosas como lo es la transmisión del dominio o posesión de un bien inmueble, ya que imaginemos que existen personas que celebran en muchas ocasiones contratos de compraventa o de arrendamiento en donde otorgan la posesión de dichos bienes inmuebles sin la autorización de quien legítimamente puede disponer de dicho inmueble, por lo tanto consideramos que debe de haber una regulación estricta dentro del ordenamiento sustantivo civil vigente en nuestro estado que prevea la forma en que debe de establecerse la representación para los contratos antes mencionados, por lo tanto consideramos que el artículo 967 debe de ser complementado de la siguiente manera: NINGUNO PUEDE CONTRATAR A NOMBRE DE OTRO SIN ESTAR AUTORIZADO POR EL O POR LA LEY, EN EL CASO DE CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO O DE USO SOBRE INMUEBLES, DICHA AUTORIZACIÓN DEBERÁ CONSTAR POR ESCRITO EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DEL NOTARIADO (PODER), BAJO PENA DE CONSIDERAR DICHO ACTO COMO INEXISTENTE EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1389 DE ESTE MISMO ORDENAMIENTO.

Se considera que la redacción de ese artículo debe ser de esa forma en virtud de que si bien establece de forma general que todo contrato celebrado a nombre de otra persona debe tener el consentimiento de la persona representada o de la ley, también es necesario que para el caso de los contratos que se mencionan debe de haber una regulación expresa, lo anterior por las consecuencias gravosas que se tienen al celebrarlos y por las prestaciones económicas que en ocasiones se pueden derivar de dichos contratos.

Así mismo hacemos referencia a la ley del notariado obviamente por lo que respecta a las reglas que debe de observar el notario al momento de la elaboración de una escritura, que no es otra cosa que dejar acreditada la personería de quienes comparecen en representación de los directamente interesados, por lo tanto, que mejor que dentro de la ley sustantiva civil se prevea que aquella persona que pretenda realizar un contrato en representación de una tercera, deba desde el primer momento que así lo pretenda acreditar de forma expresa la calidad con la que dice actúa, bajo el apercibimiento expreso de la ley, de que dicho acto será declarado inexistente, lo anterior bajo la perspectiva de una teoría orgánica como la expresada por Bonnecase, así como porque el vínculo obligacional nunca fue engendrado por las partes.

En este sentido queremos manifestar que de ninguna manera lo antes propuesto se contradice con lo dispuesto por el artículo 961 del mismo ordenamiento civil al prever en su fracción IV que el contrato puede ser invalidado porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece, pues atendiendo a su significado etimológico (de inválido y éste, a su vez del latín

*invalidus*, nulo y de ningún valor, por no tener las condiciones que exigen las leyes. (Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1994; 1807) el propio código equipararía dicha sanción a la sanción de inexistencia pues en ambos casos estaríamos ante la presencia de un acto sin valor, no obstante que la fracción I, II y III del mismo artículo prevén la invalidez, precisamente por la carencia de elementos de validez de un contrato.

Ahora bien por lo que respecta a lo dispuesto por el artículo 968 del mismo ordenamiento civil debemos de mencionar que lo dicho por ese artículo, al mencionar que “Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos...” no contraviene de igual forma lo propuesto en párrafos anteriores, pues si bien la sanción que se propone es la inexistencia y en la actualidad se menciona que la sanción es la nulidad, la misma jurisprudencia que se cita adelante, me otorga la facultad, creo de forma indebida, de nombrar la forma de sanción como inexistencia pues la misma reza:

### **NULIDAD E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEORICAS.**

Aun cuando el artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal emplea la expresión “acto jurídico inexistente”, en la que pretende basarse la división tripartita de la invalidez de los actos jurídicos, según la cual se les agrupa en inexistentes, nulos y anulables, tal distinción tiene meros efectos teóricos, porque el tratamiento que el propio código da a las inexistencias, es el de las nulidades, según puede verse en las situaciones previstas por los artículos 1427, 1433, 1434,

1826, en relación con el 2950 fracción III, 2042, 2270 Y 2779, en las que, teóricamente, se trata de inexistencia por falta de objeto, no obstante el código las trata como nulidades, y en los casos de los artículos 1802, 2182 y 2183, en los que, la falta de consentimiento originaría la inexistencia, pero también el código los trata como nulidades. (Sexta época, Tercera sala, Apéndice de 1995, Tomo IV, parte SCJN, Tesis: 296, página 1999)

Para el efecto de trasladar la tesis anteriormente citada al código civil vigente del estado de Michoacán, nos servimos transcribir nuevamente esta tesis solo que ahora trasladando las disposiciones del código civil para el Distrito Federal, a lo dispuesto en el mismo sentido por el código civil del estado de Michoacán.

Aun cuando el artículo 1389 del Código Civil para el Estado de Michoacán emplea la expresión “acto jurídico inexistente”, en la que pretende basarse la división tripartita de la invalidez de los actos jurídicos, según la cual se les agrupa en inexistentes, nulos y anulables, tal distinción tiene meros efectos teóricos, porque el tratamiento que el propio código da a las inexistencias, es el de las nulidades, según puede verse en las situaciones previstas por los artículos 598, 604, 605, 992, en relación con el 2083 fracción III, 1207, 1435 Y 1914, en las que, teóricamente, se trata de inexistencia por falta de objeto, no obstante el código las trata como nulidades, y en los casos de los artículos 968 y 1347, en los que, la falta de consentimiento originaría la inexistencia, pero también el código los trata como nulidades.

Por lo tanto y desde nuestro punto de vista y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 960 y 1389 del código civil vigente para el estado de Michoacán y atendiendo a la teoría orgánica de Bonnecase que ha sido adoptada por el derecho positivo mexicano en el último de los preceptos mencionados, es que nos permitimos sancionar con la inexistencia la falta de representación por escrito en los casos de los contratos traslativos de dominio y de uso ya que los mismos por su importancia deben de ser estrictamente restringidos por lo que respecta a su celebración cuando esta vaya a ser celebrada por una tercera persona y no por quien legítimamente puede disponer del inmueble en cuestión.

## **CAPITULO 6.**

### **LA GESTION DE NEGOCIOS**

#### **6.1 Concepto**

La gestión de negocios ajenos es la acción de intervenir en asuntos que no son propios, sin estar autorizado por el interesado o dueño, ni tener obligación legal de hacerlo.

Cuando a una persona la anima el auténtico espíritu de solidaridad humana y social y cuando pretende evitar daños de importancia ya sea a la colectividad o al interesado, el derecho autoriza su intervención en esos asuntos que le son ajenos, siempre y cuando esos asuntos tengan un carácter patrimonial. Fuera de esta esfera, no se admiten legalmente la gestión de negocios.

#### **6.2 Naturaleza Jurídica**

Si de conformidad con el concepto que se ha proporcionado, la gestión de negocios ajenos implica una actuación del gestor sin estar autorizado por el interesado o dueño del negocio, falta el acuerdo de voluntades entre los involucrados en la figura y por lo tanto sus efectos no pueden originarse de un contrato, por lo que desde mi punto de vista la gestión de negocios no es un contrato, por no existir el acuerdo de voluntades entre el dueño y el gestor antes

del inicio de la actividad de éste y por lo tanto este es el motivo por el cual no debe reglamentarse dentro del capítulo de los contratos dentro del Código Civil.

La gestión de negocios ajenos, tiene dos sustentos: En el mayor número de supuestos, descansa en el principio de ser un hecho jurídico voluntario lícito que se propone evitar el enriquecimiento sin causa, y por otra parte, en algunos supuestos, cuando la intervención del gestor, es para cumplir un deber del dueño para evitar daños a la colectividad, descansa en la función protectora y preventiva de daños del Estado, para lograr la seguridad y protección de la integridad física de los individuos.

Dentro del Código Civil vigente para el Estado de Michoacán, la gestión de negocios se encuentra reglamentado en el libro Quinto “De las Obligaciones”, Primera Parte “De las obligaciones en general”, Título Primero “Fuente de las obligaciones”, Capítulo IV “De la gestión de negocios”. Así el artículo 1062 del ordenamiento sustantivo ya mencionado a la letra estipula: *“El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe de obrar conforme a los intereses del dueño del negocio”*. Así entonces y bajo la manifestación de EL QUE SIN MANDATO, aunado a lo dispuesto por el artículo 1072 que menciona que “La ratificación pura y simple del dueño del negocio, produce todos los efectos de un mandato”, es que estamos bajo el supuesto de que precisamente la gestión de negocios no es un contrato, sino una manifestación unilateral de la voluntad que propone evitar el enriquecimiento sin causa y de la cual nacen derechos y obligaciones tanto para el dueño del negocio como para el gestor.

### **6.3 Requisitos de la Gestión de Negocios**

- 1.- La existencia previa de un negocio patrimonial; pues en el mas atento orden de ideas debe entenderse que un gestor no puede encargarse de un negocio ajeno, si no existe tal negocio.
- 2.- Que el interesado no pueda atenderlo; es decir que en el momento necesario el interesado no pueda realizar las acciones adecuadas para evitar el daño a la colectividad o su patrimonio.
- 3.- Que la falta de atención origine un daño a la colectividad o al dueño.
- 4.- Que la acción del gestor sea espontánea y que no esté legalmente obligado a actuar, ni tenga autorización del dueño.
- 5.- Que la intención del gestor sea evitar ese daño y obligar al dueño al reembolso de sus gastos.
- 6.- Que no haya disposición legal que la impida ni otra que obligue al gestor a actuar.

### **6.4 Diferencia entre la gestión de negocios ajenos y la actuación a nombre de otro por quien no es su representante.**

El artículo 968 del código civil vigente para el estado de Michoacán indica: *“Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación*

*debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exija la ley. Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrato.”*

La posibilidad de celebrar un contrato a nombre de otro por quien no es su representante, no solamente no está prohibido en el derecho mexicano, sino que el artículo transcrito lo permite. Con toda propiedad señala como debe hacerse la ratificación y da una solución para el caso de que ésta no se consiga.

Además hay que tomar en cuenta que con la utilización de esa posibilidad no debe buscarse un lucro indebido o un daño al contratante que está actuando por su propio derecho o debidamente representado, sino un beneficio al tercero o una facilidad de actuación a quien contrato a su nombre.

Si se actúa de buena fe, y es de suponerse que en la celebración de todo contrato se presume la buena fe de los dos contratantes, en la celebración de un contrato a nombre de otro por quien no es su representante, quien actúa le hace saber a quien actúa por su propio derecho o debidamente representado, que no tiene la indicada representación y que por lo tanto espera la confirmación de aquél por quien se está actuando.

## **CAPÍTULO 7.**

### **INCONVENIENCIAS DE LA PRÁCTICA NOTARIAL DE PASAR ANTE SU FE CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO CELEBRADOS A NOMBRE DEL ADQUIRENTE POR QUIEN NO ES SU REPRESENTANTE.**

I.- Cuando una persona celebra un contrato a nombre de otra, sin ser su representante, debemos considerar que su actuación encuadrada en las hipótesis a que se refieren los artículos 967 y 968 del Código Civil del Estado de Michoacán, que a la letra dicen: Art. 967.- "Ninguno puede contratar a nombre de otro, sin estar autorizado por él o por la ley; salvo lo dispuesto por el artículo 70 de la Ley del Notariado." Art. 968.- "Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley. Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá el derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató. El último de los anteriores preceptos parece ser el que ha dado pie en la vigencia de las actuales legislaciones civil y notarial del Estado de Michoacán, al problema que ha originado este trabajo, consistente en la práctica notarial de admitir que los contratos de compraventa pasados ante su fe, sean celebrados por quien no es representante del comprador, en nombre de éste. Las explicaciones que en estos

casos se dan son variadas para justificar el porqué de estas actuaciones. Se afirma que al prevenir este procedimiento la propia ley (artículo 968 del Código Civil del Estado de Michoacán), su celebración está expresamente permitida, otras veces se dice que se trata de una gestión de negocios.

Creo que ninguna de las dos opiniones, sin admitir que sean verdaderamente aplicables al caso, justifican el hecho de que, una vez otorgado el instrumento notarial que contiene tan deficiente contrato, la escritura sea autorizada no solo preventivamente, sino en forma definitiva, con lo que se le concede al contrato plena vigencia y surtirá por tanto todos sus efectos, no solamente entre el vendedor y el presunto comprador (quien posiblemente ni esté enterado de su feliz compra o venta), sino entre el vendedor y terceros, pues tales instrumentos una vez autorizados definitivamente son inscritos en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán, sin restricción alguna.

Estos contratos generalmente no son ratificados, porque los presuntos compradores, cuando reciben la escritura que los contiene, ignoran que el contrato es nulo (personalmente afirmo que es inexistente) por disposición de la propia ley, hasta en tanto no se produzca su ratificación, la cual increíblemente no tiene obligación de plazo para realizarse, dado que el precepto mencionado no lo establece. Entonces la posibilidad de que el presunto comprador ratifique el contrato se da en un plazo infinito, lo que es inadmisibles jurídicamente por la inseguridad en que tal hecho coloca a las partes y a los terceros.

La regla general establecida en el artículo 967 del Código Civil del Estado de Michoacán, cuya aparente excepción la establece artículo 968 del mismo ordenamiento, es de que ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley; y agrega: "salvo lo dispuesto por el artículo 70 de la Ley del Notariado del Estado de Michoacán." Para explicar algunas de las inconveniencias de la representación sin poder en casos como el que es tema del presente trabajo, es necesario analizar el contenido del artículo 967 del Código Civil del Estado de Michoacán, porque en este y en la redacción del artículo siguiente, el 968 del mismo ordenamiento, está la clave de la inconveniente práctica notarial puesta de manifiesto, que seguramente se funda en lo que preceptuaba el artículo 70 de la antigua y derogada Ley Orgánica del Notariado del Estado de Michoacán de fecha 29 de febrero de 1932.

Es inconcebible que hasta hoy no se haya suprimido el último párrafo del artículo 967 del Código Civil del Estado de Michoacán, porque remite al artículo 70 de la Ley del Notariado del Estado de Michoacán, sin considerar que el artículo 70 de la ley vigente de esta materia, no guarda ninguna relación con el contenido del artículo 967 del Código Civil del Estado de Michoacán. Creo que tal párrafo se incluyó en tiempos de la vigencia de la Ley Orgánica del Notariado del Estado de Michoacán derogada a que me referí, porque esa ley, con mejor tino jurídico concordaba su contenido con el del artículo 967 del Código Civil del Estado de Michoacán, estableciendo en su artículo 70: "Cuando una persona se presenta a nombre de otra sin justificar su representación y el otro contrayente la admita, el instrumento será autorizado, pero con la advertencia de que no surtirá ningún

efecto mientras no se acredite ante el mismo Notario o ante cualquier otro, que tenía la representación al pasar el acto o que éste sea ratificado por la persona a cuyo nombre se otorgó. En todo caso, la persona que tome representación ajena sin tenerla, aunque la admita el otro contrayente, será personalmente responsable de todos los daños y perjuicios que por su intervención llegaran a causarse a las otras personas por las cuales haya comparecido."

Como se aprecia, el artículo antes mencionado permitía que el contrato se otorgara cuando una persona se presentaba en nombre de otra sin justificar su representación y el otro contrayente lo admitía; se permitía igualmente que el instrumento fuera autorizado, pero con la advertencia de que no surtiría ningún efecto mientras no se acreditara ante el mismo Notario o ante cualquier otro, que el supuesto representante tenía la representación que ostentó, o que fuera ratificado por la persona en cuyo nombre se otorgó. Por lo tanto, si el contrato era celebrado a nombre del adquirente por quien no era su representante, no debía ser autorizado por el Notario, y expresamente se establecía que no surtiría ningún efecto mientras no se cumplieran las condiciones que para ello, el mismo precepto establecía (acreditamiento de que existía la representación o la ratificación por aquel en cuyo nombre se otorgó).

Como vemos, esa disposición de la derogada Ley Orgánica del Notariado ya no existe. Ahora solo tenemos el artículo 968 del Código Civil del Estado de Michoacán, para regular la actuación del Notario cuando interviene en contratos celebrados en términos de ese precepto. La Ley del Notariado vigente en el

Estado de Michoacán, nada previene respecto a casos como el que nos ocupa, entonces los Notarios se consideran en libertad de autorizar preventiva y definitivamente los contratos de compraventa ante ellos pasados y que están en la circunstancia de nuestro estudio, los que además inscriben en el Registro Público de la Propiedad, con todo lo cual el contrato aparentemente surte todos sus efectos a pesar de que es inexistente.

II.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha resuelto que tratándose de un acto ejecutado por un falso representante, este es inexistente, aunque de acuerdo con lo establecido en el artículo 968 del Código Civil del Estado de Michoacán (1802 del Código Civil del Distrito Federal), es nulo, a no ser que la persona a cuyo nombre hubiera sido celebrado lo ratifique antes de que se retracte por la otra parte, debe estimarse que por faltar el consentimiento del supuesto representado, en realidad se está en presencia de una verdadera inexistencia, de acuerdo con los artículos 960 fracción I y 1389 del referido Código Civil del Estado de Michoacán, independientemente de que se trate de una inexistencia o de una nulidad, esta en todo caso deberá ser absoluta y no relativa, pues no puede convalidarse por el transcurso del tiempo, ni existen las causas especificadas de la anulabilidad o nulidad relativa, es decir, error, dolo, violencia, lesión, incapacidad o inobservancia de la forma, la ratificación que permite el artículo 968 del Código Civil del Estado de Michoacán, equivale a un nuevo otorgamiento del acto por el falsamente representado, y en la doctrina se explica como un mandato con efectos retroactivos que se otorga por el falso representante.

## CONCLUSIÓN

Durante el desarrollo del presente trabajo nos hemos percatado acerca de la certeza jurídica que deben tener las partes al contratar y más aun en los contratos de compraventa y traslativos de uso de bienes inmuebles en donde no solo está en juego, en la mayoría de ocasiones sumas de dinero cuantiosas sino también la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos; es por ello que debemos considerar que para este tipo de contratos es necesario que la ley sustantiva contemple expresamente la forma en que una tercera persona deba de representar a aquel sujeto que quiera contratar con alguien más. Así pues la legislación civil del Estado de Michoacán, debe otorgar la mayor protección posible a los representados y a los compradores de buena fe, respecto de sus bienes, limitando la actividad jurídica del falso representante a fin de que no lleve a cabo un mal manejo respecto de la adquisición o venta de los mismos en detrimento de sus intereses. Por esta razón cuando se celebre un contrato de compraventa o de arrendamiento, sin la correcta representación del vendedor o del arrendador, debe considerarse que dicho contrato es inexistente, por falta de consentimiento de esa parte, resultando de tal forma invalido dicho acto, es decir carente de valor.

Por lo tanto debemos de admitir que bajo lo dispuesto por lo artículos 960 y 1389 del Código Civil vigente en el estado de Michoacán, es viable que para el caso de que no se acredite debidamente la representación en los casos de los contratos de compraventa y de arrendamiento de inmuebles, estos contratos puedan ser sancionado con la inexistencia de los mismos, en virtud que al tratarse

de contratos que en la mayoría de las ocasiones tiene contraprestaciones gravosas, dicha propuesta vendría a dar seguridad jurídica a los contratantes y al legítimo propietario de los inmuebles en cuestión ya que obligaría a la parte que pretende representar a un tercero a demostrar de manera inmediata la representación con la que acude a contratar, tal vez de forma muy segura evitando que se pudieran otorgar contraprestaciones, lo anterior para que en caso de incumplimiento no saliera afectado ni el comprador de buena fe ni el legítimo propietario del inmueble.

## **PROPUESTA.**

Como ya se ha dicho a lo largo del presenta trabajo, y bajo el interés de que las partes al contratar tengan la mayor seguridad jurídica posible, es necesario que la ley sustantiva contemple expresamente la forma en que una tercera persona deba de representar a aquel sujeto que quiera contratar con alguien más, y que por razones de tiempo o lugar no pueda estar presente y emitir personalmente su consentimiento.

Ya la ley del Notariado en su artículo 57 prevé las reglas que debe de observar el Notario Público al levantar sus escrituras, pero no debemos olvidar que dicha disposición se encuentra en una ley complementaria, por lo que a efecto de coincidir con lo dispuesto por el artículo 967 del código civil vigente en el estado de Michoacán y dar de forma preventiva una mayor certeza jurídica sobre todo a los legítimos propietarios de los bienes inmuebles, es que consideramos que dicho artículo debe de ser adicionado y complementado ya que en la actualidad dicho precepto reza:

“Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley, salvo lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley del Notariado”,

Por lo que se propone que la redacción del artículo 967 del Código Civil para el Estado de Michoacán sea la siguiente:

“NINGUNO PUEDE CONTRATAR A NOMBRE DE OTRO SIN ESTAR AUTORIZADO POR EL O POR LA LEY. EN EL CASO DE CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO O DE USO SOBRE INMUEBLES, DICHA AUTORIZACIÓN DEBERÁ CONSTAR POR ESCRITO EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DEL NOTARIADO (PODER), BAJO PENA DE CONSIDERAR DICHO ACTO COMO INEXISTENTE EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 1389 DE ESTE MISMO ORDENAMIENTO”

Así bajo la anterior redacción de dicho artículo se plantea de forma directa una disposición clara y concreta respecto la forma en que debe de obrar la representación desde el primer momento en que las partes pretendan contratar tratando de evitar con tal disposición que de una forma u otra los interesados se obliguen a contraer obligaciones sin estar seguros respecto de la personería que ostenta el sujeto que pretende celebrar un acto jurídico a nombre de otro, pues al hablar de seguridad jurídica no se trata de atacar los resultados de un acto indebidamente formado, que en cierto momento traerá para los sujetos desgaste moral y económico; sino de prever de la mejor forma que las partes tengan la certeza jurídica de la personería de con quién contratan, para así estar en la posibilidad de poder llevar acabo el acto jurídico de que se trate y poder pactar y entregar las prestaciones debidas con mayor seguridad bajo la pena de que la falta de observancia de tal disposición acarrearía la inexistencia del contrato a celebrar .

Aunado a lo anterior es factible proponer que la redacción de ese artículo debe ser de tal forma, en virtud de que las disposiciones que nos regulan en

materia civil son de estricto derecho, por lo que no podemos permitir que el mismo quede sujeto a interpretación o bien que sin saberlo, el mismo este complementado en un ordenamiento de carácter secundario como es la ley del Notariado y que en cierto momento solo el Notario tenga conocimiento de la forma en que deberá de verificar la representación cuando algún tercero pretenda ejecutar un acto en nombre de otro, motivo por el cual el artículo 967 del ordenamiento sustantivo civil debe de ser adicionado de tal forma, para que de su simple redacción se desprenda la forma expresa en que debe de obrar la representación y la pena que deberá de sufrir el acto si el mismo no cumple con dicha forma de representación, lo anterior como se menciona en capítulos anteriores, bajo una perspectiva meramente orgánica

## **BIBLIOGRAFÍA.**

**1. BORJA SORIANO, MANUEL (1995)**

“Teoría General de las Obligaciones”

14ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F.

**2. GUTIERREZ Y GONZALEZ. ERNESTO. (1995)**

"Derecho de las Obligaciones"

3ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F

**3. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS (1994)**

“Diccionario Jurídico Mexicano”

1ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F.

**4. INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS (1994)**

"Diccionario Jurídico Mexicano “

7ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F.

**5. LUTZESCO, GEORGER. (2004)**

"Teoría y práctica de las Nulidades”

11ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F.

**6. MARGADAN S. GUILLERMO. (1994)**

“El Derecho Privado Romano como Introducción a la cultura Jurídica Contemporánea”

20ª Edición. Editorial Esfinge

México D.F.

**7. MARQUEZ GONZALEZ JOSÉ ANTONIO. (1996)**

"Teoría General de las Nulidades"

2ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F.

**8. PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. BERNARDO (1996)**

"Contratos Civiles"

4ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F.

**9. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. (1998)**

"Compendio de Derecho Civil" /"Vol, 1 Introducción personas y familia.

28ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F.

**10. TREVIÑO GARCÍA RICARDO (1997)**

“Los Contratos Civiles y sus Generalidades”

5ª Edición. Editorial Mc Graw- Hill

México D.F.

**11. PINA VERA, RAFAEL (1988)**

“Diccionario De Derecho”

15ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F.

**12. ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel. (1981)**

"Contratos Civiles"

2ª Edición. Editorial Porrúa

México D.F.

**13. CUADERNOS MICHOACANOS DE DERECHO**

"Código Civil para el Estado de Michoacán"

Editorial ABZ, México D.F. Oct. 2004

**14. CUADERNOS MICHOACANOS DE DERECHO**

"Código Civil para el Estado de Michoacán"

Editorial ABZ, México D.F. Oct. 2008

