

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

EL ACTO JURIDICO SIMULADO EN RELACION CON EL  
REGIMEN CONTRACTUAL EN MATERIA AGRARIA

T E S I S

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

Luis Segura Olivera



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

La presente tesis ha sido elaborada en el Seminario de Derecho Agrario de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, bajo la acertada orientación de mi apreciable Maestro, Licenciado Raúl Lemus García, Director del Seminario.

A mis padres:  
Sr. Isauro Segura Sánchez.  
Sra. Gudelia Olivera de Segura.  
Con eterna gratitud a sus esfuer-  
zos y sacrificios.

A mi hermano:  
Lorenzo  
Por sus estímulos materia-  
les y espirituales.

A mis maestros:

Lic. Guillermo Pérez Tagle.

Lic. Sergio Domínguez Vargas.

Dr. Manuel Ruíz Daza.

Por su valiosa orientación  
que me proporcionaron a la  
realización de éste trabajo.

A mi amigo:

Lic. Enrique Melgar Castillejos

Con reconocimiento a sus sabios  
consejos de rectitud y responsa-  
bilidad.

Al Licenciado  
Francisco Berlín Valenzuela.  
Secretario de Gobierno del Estado de Veracruz.

# INDICE

## INTRODUCCION

### CAPITULO PRIMERO

#### SIMULACION EN MATERIA CIVIL

1.-	Concepto de Simulación .....	2
2.-	Antecedentes del acto simulado .....	2
3.-	El acto jurídico .....	11
4.-	El acto jurídico simulado .....	11
	a).- Simulación Absoluta .....	17
	b).- Simulación Relativa .....	19

### CAPITULO SEGUNDO

#### EL ACTO SIMULADO EN MATERIA AGRARIA.

1.-	Antecedentes .....	33
2.-	El Código Agrario Vigente .....	40
3.-	La Jurisprudencia. ....	42

### CAPITULO TERCERO

#### RELACION CONTRACTUAL EN MATERIA AGRARIA EN SUS PRINCIPALES CONTRATOS

1.-	Compraventa .....	50
	a).- Concepto .....	50
	b).- Elementos .....	51
	c).- Obligaciones .....	56
2.-	Donación .....	60
	a).- Concepto .....	60
	b).- Elementos .....	62
	c).- Obligaciones .....	65

3.- Permuta . . . . .	68
a).- Concepto . . . . .	68
b).- Elementos . . . . .	69
c).- Obligaciones. . . . .	70
4.- Aparcería . . . . .	73
I.- Aparcería Agrícola . . . . .	73
a).- Concepto . . . . .	73
b).- Elementos . . . . .	76
c).- Obligaciones. . . . .	77
II.- Aparcería Ganadera . . . . .	80
a).- Concepto . . . . .	80
b).- Elementos . . . . .	81
c).- Obligaciones . . . . .	81

CAPITULO CUARTO.

SANCIONES Y EFECTOS DE LOS ACTOS SIMULADOS.

1.- Sanciones Civiles . . . . .	88
2.- Sanciones Penales . . . . .	104

CAPITULO QUINTO.

ESTUDIO Y ANALISIS DE LA SIMULACION AGRARIA.

ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE LA SIMULACION AGRARIA.

CONCLUSIONES . . . . .	121
BIBLIOGRAFIA . . . . .	125.



## INTRODUCCION

Impulsado por la necesidad creciente cada día de acercarse a las cuestiones que presenta el derecho, nada me ha parecido más conveniente que revelar en el presente trabajo una de mis primeras inquietudes, que versa de manera especial, sobre uno de los aspectos más frecuentes en nuestro derecho, como es el acto jurídico simulado en relación con el régimen contractual en materia agraria.

Debemos comprender que somos, como estudiosos del Derecho, los más abogados para darle solución a todos y a cada uno de los problemas que plantea la vida jurídica.

Entendemos, así mismo, que en una sociedad organizada conforme al Derecho, como la nuestra, toda modificación a su estructura económica y política, se empieza por la modificación a la ley.

Siguiendo un orden de ideas, aludo al acto jurídico simulado en materia civil y en materia agraria: Me refiero respectivamente, a sus antecedentes y a sus constituciones orgánicas, tomando con más interés a la materia agraria en su acto jurídico simulado, en sus fundamentos legales y en su jurisprudencia.

Mantengo la relación contractual, que parte del Derecho Civil, para vincularlo con el aspecto agrario que es en donde se presenta la simulación de actos jurídicos para realizar ciertas maquinaciones o artificios, que dañan o perjudican a terceros.

La investigación de la simulación, como uno de los medios de que se valen los acapadores de tierras para poseer extensas propiedades, nos defiere a través de esa ambición mezquina perjuicios al sector más necesitado de nuestra Patria: el campesino.

Sabemos, también, que la simulación afecta a la estructura económica, lesionando intereses públicos y que por lo tanto merece una reglamentación más severa que la actual, con objeto de limitar sus efectos perjudiciales.

Al emprender el presente trabajo no he tratado de ir al fondo de la cuestión intencionalmente, ni resolver de manera exhaustiva los problemas planteados. En más de una ocasión se llegará a una mera sugerencia de los capítulos o temas, para hacer que el estudio del Derecho, legisladores y autoridades, conduzcan hasta sus últimas consecuencias, en una real y verdadera aplicación de los principios rectores de los mismos.

## CAPITULO PRIMERO

### SIMULACION EN MATERIA CIVIL.

- 1.- Concepto de simulación.
- 2.- Antecedentes del acto simulado
- 3.- El acto jurídico.
- 4.- El acto jurídico simulado.

## 1.- CONCEPTO DE SIMULACION

Para el objeto de este trabajo, es necesario partir de una base jurídica que nos permita advertir con claridad la naturaleza de los actos jurídicos simulados en materia agraria, y para ello, - creemos pertinente recurrir a las nociones que el derecho civil - nos da, respecto a este tema.

Así, el jurista italiano, Francisco Ferrera, nos dice: "Simulación es la declaración de un continente de voluntad no real, emitida consistentemente y de acuerdo entre de un negocio jurídico que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha -- llevado a cabo". (1)

Por otra parte, nuestro Código Civil vigente para el Distrito y Territorios Federales, en su artículo 2180, nos define a - la Simulación en los términos siguientes: "Es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas".

## 2.- ANTECEDENTES DE ACTO SIMULADO.

En el Derecho Romano de los primeros tiempos, no podemos encontrar reglas sobre la simulación tal como la entendemos, "pues ahí era necesario recurrir a las formas establecidas o im-- puestas por la Ley o autorizada por la Jurisprudencia". (2)

La intención de las partes no se averiguaba, tanto que - para condenar a un individuo, por ejemplo, era suficiente el he- cho objetivo, no investigándose los motivos que indujeron al de- lincuente para la comisión del delito.

- 
- (1).- Ferrera Francisco.- "Simulación de los negocios jurídicos" Trad. de Rafael Atard y Juan A. de la Puente. Editorial Revista de Derecho Privado.- Pág. 162.- Madrid, 1960.
  - (2).- Cámara Héctor.- "Simulación en los actos jurídicos". -- Palma Roque de Editor; Buenos Aires, 1958.

El hecho aceptado como jurídicamente valedero, es tutelado no solo por el derecho, sino también por la religión, las costumbres y algunos otros elementos que en la historia han procedido siempre a lo propiamente jurídico; se colocan los actos bajo la tutela de la divinidad, altares y otros ritos análogos, garantizando las operaciones con sanciones que llamaríamos suprajurídica.

Podemos reconocer en aquel período la existencia de "Simulaciones Legales", "que constituyen" los actos aparentes", no se puede afirmar que en aquella legislación exista una teoría de la simulación, ni aún en germen, por su estrecho y absoluto formulismo.

En el Corpus Juris Civiles encontramos expuesta esta regla en el Tit. 22, libro IV del Código, "Plus Valere quid agitur quam simula te concipitur". (3) Para los romanos la verdad debía ser superior a lo escrito en los contratos, aplicando ese principio y solo tiene importancia la persona interpuesta; y nos dice Scialoja "Vale más lo que se hace que lo que se simula", o sea lo que se simula no vale, pues vale lo que se hace.

En síntesis, para los romanos la simulación absoluta era inoperante; en la simulación relativa, el acto aparente no tenía ningún efecto, mientras era eficaz reuniendo las condiciones necesarias según el derecho común, siendo nulo si violaba la Ley. En la interposición de personas, es testafierro no adquiere ningún derecho, quedando el negocio válido si el adquirente real podía comprar directamente.

### EN EL DERECHO INTERMEDIO

BARTOLO, fué quien comenzó en aquella época a realizar algunos estudios al respecto los que rendirán sus frutos con el transcurso del tiempo.

-----  
(3) .- Cámara Héctor; Ob. cit. pág. 67.

En los principios del derecho romano, definían la simulación como la desfiguración de la verdad, calificando de acto ficticio a todo aquel no sincero, y distinguiendo al mismo tiempo, el concepto de simulación del de falsedad.

Sostenían como necesario para la simulación, la concurrencia de todas las voluntades que forman el negocio, pues faltando este concurso existiría error sobre el contenido o naturaleza del contrato.

En la época de los glsadores estuvieron muy en boga los contratos simulados para eludir el pago de impuestos, sobre todo, para disimular contratos de usura, los que eran castigados severamente tanto por las leyes civiles como por las leyes eclesiásticas. Entre las figuras más típicas de aquel tiempo para disimular los negocios usuarios, era el contrato de mohatra, el contractus trinus y la compra de censos. (4)

ALBERICO; divide la simulación en buena y mala, y la distingue de la hipocresía, señalando que los terceros de buena fé no deben sufrir los engaños ocultos de los contratantes: "Nula preeludicat dolorosa simulatio". (5)

D'ARGENTRE; distingue los casos de simulación absoluta de los de simulación relativa, aplicando los mismos principios romanos con su célebre aforismo: Colorem habent, substantiam vero nullam. (6)

DUMOLIN; caracteriza tres clases de actos ficticios: Simulación de read rem, de contractu ad contractum y de persona a persona. (7)

---

(4).- Cámara Héctor Ob. Cit. pág. 70

(5).- Cámara Héctor Ob. Cit. pág. 70

(6).- Cámara Héctor Ob. Cit. pág. 72

(7).- Cámara Héctor Ob. Cit. pág. 72

DOMAT; siguiendo a Alberico "sostiene la imposibilidad de la apariencia a los terceros de buena fé a quienes perjudica el acto simulado; los contradocumentos y todos los actos secretos que deroguen los contratos, o que les aporten algún cambio no tienen efecto alguno respecto de los terceros que tengan interés o sean lesionados". (8)

EN LAS CODIFICACIONES ESPAÑOLAS.- La doctrina de la simulación en el Derecho Clásico Español, no ha sido - tratada por ningún autor, sólo se hacen unas citas aisladas en aquellas leyes.;

Es posible afirmar que las Codificaciones Españolas siguieron todos los principios legados por el Derecho romano, que no reúne las reglas de un sistema lógico y completo sino solo fragmentario; por otra parte, la simulación es confundida con el fraude.

Así, las famosas Leyes de Alfonso el Sabio; de las siete partidas llaman a la simulación engaño por contraposición a la verdad.

En las Legislaciones Contemporáneas; se puede afirmar que fué el sabio codificador, uno de los primeros, que reunieron las normas dispersas sobre simulación, ya que casi todas las Legislaciones del siglo pasado no contienen una teoría general de la materia en forma orgánica y sistemática, - asentando únicamente preceptos dispersos para casos determinados y siguiendo la orientación del Código Frances.

Las Legislaciones Europeas.- En el Derecho Europeo, desde el Código de Napoleón, modelo de casi todas las - Legislaciones del siglo pasado no se ocupa de la simulación sino en forma desordenada y en diversas partes.

El Código Civil Sajón; (abolido) se establecieron -- claras normas en los siguientes artículos:

(8) -- Cámara Héctor Ob. Cit. pág. 72

Artículo 828: "Si las partes han tenido la intención de celebrar un contrato aparente tan solo sin haberlo querido, el contrato es nulo".

Artículo 829: "Si se celebró realmente un contrato, empleando la apariencia de otro, las reglas aplicadas serán las correspondientes a la voluntad de las partes".

En el Código Civil Alemán de 1900, habla de la simulación en su artículo 117, en sí nos dice: Si una declaración de voluntad que debe dirigirse a otro, se hace de acuerdo con éste solo, en apariencia, es nula. Si bajo un negocio se oculta otro, se aplicarán las normas que rijan respecto del negocio simulado".

El Código Portugués de 1869, legisla sobre actos simulados en dos artículos:

Artículo 1031: "Los actos y contratos simulados pasados con el fin de defraudar a los derechos de terceros, pueden ser anulados y rescindidos en toda época, a requerimiento de las personas lesionadas".

Artículo 1032: "En caso de rescisión del acto o del contrato simulado, la cosa o el derecho que son el objeto, serán restituidos al propietario con los frutos dados y los beneficios realizados".

La Legislación Rusa, del año de 1923, disponen en sus artículos:

Artículo 34: "Es nulo el acto jurídico que de acuerdo entre las partes, no ha sido pasado más que por forma y sin intención de producir consecuencias jurídicas".

Artículo 35: "Si un acto jurídico simulado es concluído con el fin de disimular otro acto, en este caso se hace explicación de los principios que rigen el acto que han tenido realmente en vista".

En el Derecho Inglés, consuetudinario por excelencia, los actos simulados han sido muy corrientes y usuales, con la institución



de los Trusts. Han funcionado bajo el gobierno de varios reyes y los jueces consideraban ambos actos: el real y el ficticio, no existiendo, como es conocido, reglas estrictas.

El Código Civil Italiano; nos dice al respecto:

Artículo 1414: "Efectos de la simulación entre las partes. El contrato simulado no produce efecto entre las partes.

Si las partes han querido concluir un contrato distinto del aparente, tendrá efectos entre ellos el contrato simulado, con tal que consten los requisitos de sustancia y de forma.

Las disposiciones precedentes se aplicarán también a los actos unilaterales destinados a una persona determinada que fueren simulados por acuerdo entre el declarante y el destinatario".

Artículo 1415: "Efectos de la simulación respecto a terceros. La simulación no podrá ser opuesta por las partes contratantes ni por los causahabientes o acreedores del enajenante simulado a los terceros que de buena fé hubiesen adquirido derechos del titular aparente, salvo los efectos de la transcripción de la demanda de simulación.

"Los terceros podrán hacer valer la simulación frente a las partes, cuando ella perjudique sus derechos".

Artículo 1416: "Relaciones con los acreedores. La simulación no podrá ser opuesta por los contratantes a los acreedores del titular aparente que de buena fé hubiesen realizado actos de ejecución sobre los bienes que fueron objeto del contrato simulado."

"Los acreedores del enajenante simulado podrán hacer valer la simulación que perjudique sus derechos y, en el conflicto con los acreedores quirografarios del adquirente simulado, serán preferidos a éstos si su crédito fuera anterior al acto simulado".

Artículo 1417: " La prueba de la simulación La prueba por los testigos de la simulación será admitida sin limitaciones si la demanda fuese opuesta por acreedores o terceros y cuando fuese

destinada a hacer valer la ilicitud del contrato disimulado, aunque fuese propuesta por las partes".

### LEGISLACIONES AMERICANAS

El Código de Brasil de 1917, en su artículo 102 nos dice: "Habrá simulación en los actos jurídicos en general:

I).- Cuando aparentaren conferir o transmitir derechos a personas diversas de aquellas a que realmente transfieren o confieren.

II).- Cuando contuvieren declaración, confesión, condición - o cláusulas no verdaderas-.

III).- Cuando el instrumento público fuese antedatado o posdatado".

El Código Peruano, en la parte "Simulación de los actos jurídicos" en su artículo 1094 nos dice: "La simulación no es reprobada por la Ley cuando a nadie perjudica ni tiene un fin ilícito".

Artículo 1095: " Los que hubiesen simulado un acto, con el fin de violar la ley o perjudicar a un tercero, no podrán ejercer el uno contra el otro las acciones que surgirían del acto practicado, si fuere real y permitido".

El Código Civil de Honduras, influenciado por el derecho Francés, solo contiene un artículo (1326) sobre la materia; sin embargo, el Código de Comercio de 1950, suple el vaco de los textos siguientes:

Artículo 758: " Hay simulación cuando las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellos".

"La simulación es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real. Es relativa, cuando se da a un contrato una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter.

La simulación no produce efectos jurídicos. Descubierto el acto real que oculta la simulación relativa, producirá efectos entre las partes, si reúne los requisitos necesarios para su validez. - Lo dicho es aplicable a los actos unilaterales".

Artículo 759: "Declarada la simulación, se restituirán las cosas o derechos a quien pertenezcan, con sus frutos e intereses, si los hubiere; pero si la cosa o derecho ha pasado a título oneroso a un tercero de buena fé, no habrá lugar a restitución". (9)

### EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO

CODIGO CIVIL DE 1870.<sup>d</sup> El Código Civil de 1870 para el Distrito y Territorio de la Baja California, nos enuncia en sus artículos 1798 al 1800 lo que en aquella época se entendía como actos o contratos simulados.

Artículo 1789: "Los actos o contratos simulados por los contrayentes con el fin de defraudar los derechos de un tercero, pueden rescindirse o anularse en todo tiempo a petición de los perjudicados".

Artículo 1799: " Se llama simulado el acto o contrato en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas".

Artículo 1800: " Luego que se rescinda o anule el acto simulado, se restituirá la cosa o derecho a quien pertenezca, con sus frutos e intereses, si los hubiere".

CODIGO DEL 84.- Este Código Civil de 1884 al referirse a los actos o contratos simulados, lo hace en los mismos terminos de los tres preceptos legales del Código de 70 y los establece en sus artículos 1884 al 1886.

CODIGO DEL 28.- El Código Civil de 1928 para el Distrito y Territorios Federales, en sus artículos de 2180 al 2184, se re-

---

(9).- Cámara Héctor Ob. Cit. págs. 65 a 80.

fiere a la simulación de los actos jurídicos, lo que hace en forma más amplia que los Códigos Civiles de 1870 y 1884, pues en éste Código ya se nos da una definición de los actos jurídicos simulados e igualmente, se nos habla de simulación absoluta y simulación relativa, cosa que en los códigos antes mencionados no nos decía nada al respecto: "La simulación es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real, es relativa cuando un acto jurídico se le da una apariencia que oculta su verdadero carácter".

Para hacer un estudio sobre el acto jurídico simulado es preciso saber previamente que podamos entender por acto jurídico.

La doctrina es uniforme en el sentido de considerar el acto jurídico, como una división del hecho jurídico, genérico (lato sensu). Los autores han considerado al hecho jurídico como un acontecimiento voluntario o involuntario que produce consecuencias de derecho, consistentes en la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones; en cambio el acto jurídico es una manifestación de voluntad (acontecimiento voluntario) encaminado también a la producción de consecuencias de Derecho.

El hecho jurídico puede ser hecho jurídico lato-sensu y hecho jurídico estricto sensu.

La diferencia específica entre el acto jurídico y el hecho jurídico stricto sensu, consiste en que en el acto jurídico hay una voluntad dirigida hacia un fin, que es transmitir, modificar o extinguir obligaciones o derechos, y esa manifestación exterior de la voluntad la sanciona el derecho y le hace producir los efectos que se propone su autor. En el hecho jurídico stricto sensu, encontramos también la producción de esos efectos de derecho, pero mientras en el acto hay una intención, hay una voluntad dirigida a un fin, en el hecho jurídico, o bien no existe el acto voluntario o bien cuando interviene el acto voluntario no tiene el propósito, no tiene la finalidad, no tiene la intención de crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

### 3.- EL ACTO JURIDICO.

El Maestro Rafael Rojina Villegas en su tratado de Derecho - Civil Mexicano, nos enuncia lo que se debe entender por acto jurídico y nos dice: "el acto jurídico es uno de los conceptos fundamentales del derecho, pues realiza los principales supuestos jurídicos". (10)

Para que se considere el acto jurídico como una manifestación de voluntad encaminada a producir efectos de derecho que pueden consistir en el nacimiento, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones, es menester que el acto jurídico se celebre de acuerdo con las exigencias impuestas por la norma jurídica. La voluntad humana, agente de producción de tales efectos, no puede poner en movimiento al sistema jurídico con forma regular y totalmente eficaz, sino que esto lo hace cuando la misma se ha ajustado a los preceptos previamente establecidos por el propio sistema jurídico, ya que la norma jurídica tiene como finalidad el de regir la conducta humana.

El acto jurídico así entendido admite una subdivisión: el acto jurídico puede ser acto jurídico unilateral o acto jurídico bilateral, o mejor dicho, plurilaterales.

El acto jurídico unilateral es aquel en el que interviene una sola voluntad. Ejemplo: el testador al hacer su testamento, crea los efectos de derecho a través de un acto de voluntad, pero de una sola voluntad. (11)

El acto jurídico bilateral o plurilateral es aquel en que intervienen dos o más voluntades, para crear efectos de derecho.

### 4.- EL ACTO JURIDICO SIMULADO,

En razón de las ideas apuntadas, al estudiar el acto jurídico, hemos de analizarlo no solo como una manifestación de vo-

-----  
(10).- Rojina Villegas Rafael:

"Der. Civil Mexicano Intruducción y Personas".

Tomo I, página 299, México, 1949.

luntad o voluntades encaminadas a producir efectos de derecho, sino también como actos que aunque materiales producen consecuencias de derecho.

El estudio del acto jurídico es tan vasto que comprende a fenómenos jurídicos tan diversos, como el acto jurídico simulado, razón por la que al estudiar a éste, hemos de tener en cuenta los principios que son aplicables al acto jurídico en general.

Como ya anotamos anteriormente, Ferrera define al acto simulado como "Una declaración de un contenido de voluntad no real, emitida consistentemente y de acuerdo entre las partes para producir con fines de engaño la apariencia de un negocio que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo". De estas ideas del Ilustre Jurista Italiano, podemos obtener tres elementos fundamentales:

I.- Una declaración deliberadamente disconforme con la intención.

II.- Concertada de acuerdo entre las partes.

III.- El propósito de engañar a terceros.

I).- En la simulación la disconformidad entre las partes, siempre es voluntaria; en todo acto simulado enteramos que lo que se declara querer, realmente no se quiere; lo manifestado no corresponde al querer interno de las partes. Los que simulan, presentan a los ojos de terceros una relación que no han querido crear, pero que engañosamente quieren mostrar ocultando la verdadera intención que los anima: Esta divergencia intencional predetermina la nulidad del acto celebrado, ya que carece de todo contenido volitivo, provocando un acto irreal, ficticio, con el único fin de engañar, aunque no necesariamente el de dañar, porque el daño no es elemento característico de la simulación, de aquí que el acto simulado puede tener una finalidad completamente lícita, por ejemplo cuando las partes quieren sustraerse a la indiscreción de terceros; Georgi señala el caso en que simula "ad pompan" una dote entre el padre, la

(11).- Gutiérrez y González Ernesto "Derecho de las Obligaciones", segunda edición, Pág. 118 Editorial Cajica.

hija y el esposo de ésta.

En fin del engaño, nos permite distinguir el acto simulado de la simple declaración por broma, irónica, teatral, didáctica, en los cuales la declaración de voluntad no corresponde a la intención, pero los fines son completamente diversos al engaño, en ellos la falta de seriedad con que la declaración de voluntad no corresponde a la intención, pero los fines son completamente diversos al engaño, en ellos la falta de seriedad con que la declaración se hace, excluye por completo la idea de una simulación.

La disconformidad intencional de la declaración, es característica de la simulación que la distingue del error, donde también existe disconformidad entre contratantes, pero esta disconformidad es involuntaria, el falso concepto de la realidad tienen las partes ha sido casual, no tienen la intención de producir una falsa apariencia de su querer, ya que han concebido erróneamente un falso conocimiento de la realidad.

El que simula, declara deliberada y conscientemente una cosa distinta a la querida, conoce perfectamente el resultado de su actitud y declara voluntariamente algo que difiere a su intención.

II.- La simulación supone una mentira concertada entre varias personas, por lo que solo puede existir en los contratos y convenciones. Si el concurso de voluntades de los que intervienen en el acto, no es posible hablar de simulación, es primordial para ella que exista la conformidad de todas las partes contratantes. No estamos de acuerdo con algunos autores que reconocen la existencia de una simulación unilateral, ya que si tal situación se presentará estaríamos en presencia de cualquier otra figura, pero nunca simulación.

Siendo la simulación el resultado del total acuerdo entre las partes integrantes, sale por lo mismo, de los límites de los actos unilaterales, y esta inteligencia entre las partes es lo que la distingue de la reserva mental. Si bien es cierto que en la reserva mental, se manifiesta, al igual que en la simulación una -

cosa que no se quiere, para su constitución requiere voluntad única; basta que una persona manifieste algo que esté en desacuerdo con su querer interno, para que se constituya, sin que sea necesario el acuerdo de esta voluntad con otra.

Encontramos una doble reserva mental, cuando en los contratantes existe divergencia entre la declaración expresada y el progreso volitivo de los mismos e ignoran la disconformidad del contratante.

III).- Todos los autores están de acuerdo con el fin principal de la simulación es el engaño a terceros. Héctor Cámara, en su obra se expresa diciendo: "otra condición para la existencia de este vicio, es la intención de engañar ya sea inocuamente o en perjuicio de los terceros o de la ley, que las partes deben tener al realizar el acto". (12)

El fin integral de la simulación es el engaño a terceros, pero este engaño puede ser determinado por motivos perfectamente lícitos, como dice Cámara, inocuos, de orden moral para escapar a compromisos sociales o para herir susceptibilidades, ya que nada exige se consuma precisamente con el fin de defraudar.

Ya hemos dicho anteriormente, no hay que confundir la intención de engañar con la de dañar, como lo hacían algunos tratadistas que como Messina sostiene que el objetivo de la simulación es el engaño fraudulento contra terceros y como Georgi, que nos dice: "No se pronuncia la palabra simulación sin recurrir a la idea de fraude" (13) estos autores confunden la idea de engañar con la de dañar, que puede no existir en la simulación, si bien es cierto como dice Cámara el fraude es de la naturaleza de la simulación, pero no de su esencia. El Art. 386, del Código Penal para el Distrito y Territorios Federales, dice: "comete el delito de fraude el que engañado a uno o aprovechándose del error en que éste se halla, se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido. Como puede observarse en esta definición, el fraude implica maquinaciones o artificios para apoderarse de una cosa ajena; la simu  
(12) Cámara Héctor, Ob. Cit. Pág. 44.



lación no tiene principalmente el fin de dañar a otro en su patrimonio, de apoderarse ilegalmente de una cosa que no les pertenece a los contratantes, dañando el patrimonio de terceros, el fin de la simulación, volvemos a repetir, puede ser determinado por motivos perfectamente lícitos. Pueden cometer fraude una persona aisladamente en perjuicio de otra u otras; la simulación siempre requiere del concurso de voluntades entre dos o más personas para su consumación, y al contrario del fraude no podrá celebrarse unilateralmente.

Messina nos da un cuarto elemento de la simulación y para ello sostiene como (14) requisito indispensable "la consumación del engaño fraudulento mediante la oposición del negocio simulado, que produce la situación jurídica ilusoria, no exige más; todo lo que puede suceder después de un post factum que no interesa para integrar la simulación, sino que debe examinarse entre los efectos de la misma; la consumación del engaño es un efecto de la simulación y un efecto no necesario.

Nuestro Código Civil, en su artículo 1815, expresa lo siguiente: "Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes. . .". Denisart (Cit. por Cámara) distingue la simulación del dolo en la siguiente forma "La simulación no es semejante al dolo. Ella infiere en que el dolo personal no es ordinariamente más que la obra de uno de los contratantes en tanto que la simulación es siempre la obra de varios". El dolo es por lo tanto la obra aislada, artificiosa, de uno de los contratantes o de la de cada uno separadamente, para obtener el consentimiento en él. El dolo tiene como requisito indispensable necesariamente el propósito maligno, su fin primordial es crear la apariencia.

La simulación puede afectuarse en muy variadas formas. -

-----  
(13) - Georgi, Ob. cit. pág. 15

(14) - Revista de Diritto Comerciale, pág. 511

sus especies son tan numerosas como fecunda es la mente humana, que resulta imposible hacer un examen de todos los supuestos en que puede llevarse a cabo.

Examinando las situaciones más frecuentes y conocidas, encontramos tres aspectos o grados como dice Planiol, que puede revestir la simulación y que son:

I. Simulación Absoluta.

II. Simulación Relativa.

III. Interposición de Persona.

Desde el punto de vista de su naturaleza, F. Ferrara, encuentra, que en la simulación absoluta las partes se proponen producir una apariencia del acto que no quieren realmente. En la simulación relativa las partes realizan un acto real, aunque distinto de aquél que aparece realmente. En cuanto a la interposición de persona, las partes realizan un acto real, ponen de manifiesto su naturaleza y solo quieren engañar acerca de la persona del verdadero contratante.

En la simulación absoluta y en la simulación relativa el acto tiene ninguna o alguna realidad respectivamente; en la interposición de persona el acto es real, efectivo, pero uno de los contratantes no es real. Esta clasificación no es aceptada por la mayoría de los tratadistas, que solo hablan de la simulación absoluta y simulación relativa e incluyen en ésta última la interposición de personas.

Nuestro Código Civil vigente siguiendo la doctrina general, solamente reconoce estas dos formas principalmente enunciadas y en su artículo 2181 expresa: "La simulación es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real; es relativa cuando a un acto jurídico se le da una apariencia que oculta su verdadero carácter.

Conviene distinguir entre la simulación absoluta y simulación relativa, para que en los capítulos posteriores comprendamos los efectos de una y otra y así tenemos que la simulación absoluta es la que se verifica en actos que nada tienen de real, todo el nego--

cio carece de veracidad, es ficticio, aparente, en él nada existe; en la simulación relativa existe un contrato real, pero a éste se le da una apariencia diversa que oculta su verdadero significado, es decir, hay dos actos, el primero real, efectivo, sincero; el segundo irreal, falso, que encubre al primero.

Esta distinción entre la simulación absoluta y la simulación relativa era conocida desde la época del Derecho Romano Antiguo y la mayor parte de las modernas codificaciones la han seguido, aunque algunos autores las denominan de diversas maneras porque consideran que los términos de absoluta y relativa no caracterizan de modo preciso la naturaleza de los negocios simulados, entre ellos encontramos autores que nos hablan de negocios "fictos y simulados" como equivalentes a la anterior clasificación; Planiol denomina a la simulación absoluta como "simulación propiamente dicha" y a la simulación relativa como "disimulación" (15)

Por último algunos tratadistas, además de admitir ésta categoría de actos vuelven a encontrar otras y entre ellos tenemos a Alexandre Grauber (16) que subdivide la simulación relativa en "simulación propiamente o sean los negocios en que el acto secreto simplemente modifica las condiciones del aparente y emplea la disimulación, cuando se altera la naturaleza del contrato.

Después de ésta brevísima exposición de las diferencias entre simulación absoluta y relativa, pasaremos a estudiar cada uno de éstos problemas separadamente.

#### SIMULACION ABSOLUTA. CASOS DE APLICACION

Simulación Absoluta. <sup>1</sup> "Es acto absolutamente simulado - el que, existiendo en apariencia, carece en absoluto de un contenido serio y real" (17)

"La simulación es absoluta, cuando las partes no quieren - en realidad concluir ningún negocio, deseando solamente la declaración y no sus derivaciones, sus consecuencias" (18)

(15) Planiol et Ripert. Tomo VII, pág 465

(16) cit. por CÁMARA en su Ob, pág 106

Planiol nos dice: "La simulación ha creado una vana apariencia que no oculta ningún acto real que se dice entonces que el acto es ficticio".

"La simulación es absoluta cuando no se quiere celebrar - ningún negocio jurídico, y sólo aparentemente se realiza uno" (17).

"El artículo 2181 del Código Civil de 1928 establece que: "La simulación es absoluta cuando el acto simulado nada tiene - de real..."

La teoría de la simulación absoluta.<sup>1</sup> De los principios que rigen la formación de los contratos. Uno de los requisitos esenciales para la formación de los mismos, es el consentimiento válido, de los contratantes, la simulación absoluta, por su misma naturaleza, carece de éstos dos elementos ya que es un negocio fingido; las partes están de acuerdo en la celebración del contrato ficticio, pero no quieren sus efectos, no desean la verdadera celebración del acto, lo único que quieren es la manifestación.

#### DISTINTAS FORMAS DE LA SIMULACION ABSOLUTA

A).- Actos que tienen por objeto disminuir el patrimonio de una de las partes, haciendo figurar que han salido de él determinado bien y derechos.

b).- Actos que se proponen aparenter un aumento en el pasivo patrimonial de uno de los autores, fingiendo la existencia de ciertos créditos a su cargo.

La primera es la más frecuente ya que se ha convertido entre nosotros en un procedimiento al cual se recurre en forma constante por los deudores inmorales, que han encontrado una forma constante de eludir el pago de sus deudas, aparentando ventas, cesiones, permutas, traspasos, sociedades y en general todo tipo de enajenación a título oneroso, para hacer salir falsamente de su patrimonio determinados bienes.

(17) Ferrara Francisco, Ob. cit. pág. 173

(18) Cámara Héctor, Ob. cit. pág. 108

Es usual en México el procedimiento del embargo simulado para burlar a los acreedores, pues se aseguran los bienes del deudor por cantidades excesivas, de tal manera que un reembolso carezca de objeto. En éste caso, además de que se simula una obligación a cargo del deudor, se constituye en gravamen que consigo el secuestro, pero se corre el peligro de que al dictarse quiebra o concurso, se disminuyan notablemente las posibilidades de pago, toda vez que por hipótesis los bienes del quebrado o concursado serán notoriamente insuficientes para cubrir el pasivo.

Ha sido muy frecuente en nuestro medio simular letras de cambio o pagarés para proceder en la vía ejecutiva el embargo de bienes, cometiéndose así una doble simulación, dado que el secuestro, también es falso, con la agravante de que se recurre a los tribunales para consumar la finalidad dolosa que se propone el deudor en convivencia con el supuesto acreedor.

El perfeccionamiento que últimamente se ha logrado en la investigación de la antigüedad de las letras para poder dictaminar con probabilidad científica si las fechas que aparezcan en los documentos son exactas o falsas, ha reducido senciblemente el abuso y la inmoralidad que en este sentido ha venido realizándose en forma francamente escandalosa, con perjuicio de los acreedores en general y del mismo crédito de los deudores.

La responsabilidad penal que constituye el único freno eficaz contra este tipo de simulación, ha podido establecerse en muchos casos, mediante las pruebas de laboratorio que actualmente se practican con un índice muy alto de seguridad, tanto en la Procuraduría General de la República, como en el Distrito Federal.

(20)

**SIMULACION RELATIVA.- SREQUISITOS QUE DEBEN REUNIR EL ACTO SECRETO.**

Simulación Relativa.- " La simulación es relativa, cuando se requiere concluir un negocio jurídico, pero aparentemente se

(19)-Coviello N. Ob. Cit. pag 404

efectúa otro negocio diverso, ya por su índole, ya por los sujetos que intervienen, o por su contenido. Se tiene la simulación relativa por la índole del negocio cuando, por ejemplo, se hace una venta, cuando en realidad se pretende hacer una donación; por razón de los sujetos del negocio, cuando se aparenta una donación o una venta a favor de una persona, mientras que el adquirente verdadero o disimulado es otro; por razón del contenido cuando el objeto del contrato, tal como resulta de la declaración, es diversa de aquel o cuando se introducen cláusulas sólo *dicis causa*" (21)

"Hay Simulación relativa, cuando frente al negocio ficticio las partes están de acuerdo en concluir un acto diverso, distinto, ya sea con otra forma, modalidad, persona, etc." (22)

La simulación relativa nos presenta un mecanismo completamente diferente de la simulación absoluta; ya no se trata de un cuerpo sin espíritu como dice Baldo, sino un acto real, disfrazado bajo la apariencia de otro fingido, de ahí que los escritores medievales decían: "*Colorem habem substantiam vero alteram*" La figura aparente del negocio solo sirve para engañar al público, su verdadero carácter, la verdad de lo que las partes quieren realizar, ha quedado escondido;

A diferencia de la simulación absoluta, existen dos actos: Uno aparente ostensible; el otro, real efectivo, escondido disimulado. El primero no tiene efectos contra terceros; el oculto si no afecta intereses de terceros o implica un fraude a la ley, tiene plena eficacia.

Partiendo del principio jurídico que nos dice: "A todo in

-----  
(20) Villegas, Rojina, Ob. Cit. Págs. 350 a 353.

(21) Coviello, Nicolas Ob. Cit. Pág. 404.

dividuo le está permitido hacer indirectamente lo que pueda efectuar directamente", este principio descansa en el de la libertad de contratación; pero esta libertad de acción, tiene sus límites, y estos son: el de no violar la ley o los derechos de terceros. Nuestra ley enumera prodigamente, las diferentes formas como las partes pueden obligarse, normas dispositivas, que pueden cambiarse cuando las partes al celebrar un acto, pueden tener legítimos motivos para ocultarlo a la luz del público, disfrazándolo bajo la apariencia de otro, y el acto oculto no será nulo si no hay ley que así lo declare. (Art. 2181 del Código Civil).

La ley establece normas cuya naturaleza dispositiva permite el que las partes las deroguen, empleando medios directos o disimulados, obteniendo así el fin que las mismas se proponen. La ley establece una serie de contratos y obligaciones, para resolver las necesidades sociales, y no prohíbe el que las partes efectúen todos los procedimientos necesarios para obtener el fin que se proponen, siempre que no ataque derechos a terceros o violen una ley de orden público. Por tal motivo los contratantes pueden hacer uso de medios simulados para ocultar al público los negocios que celebran era perfectamente válida, en tanto que el engaño no entrañe situaciones prohibitivas, la ley no puede obligar a los particulares a manifestar sinceramente sus actos con los terceros, cuando para ello existan poderosas razones de orden moral que justifiquen tal ocultación; por tal motivo nuestra legislación considera perfectamente válidos los negocios relativamente simulados.

Examinando detenidamente el mecanismo de la simulación relativa, encontramos como hemos visto anteriormente (en la simulación absoluta solo existe aparentemente un acto, las partes no han querido llevar a efecto un acuerdo de voluntades, simplemente existe la apariencia y en el fondo la nada) una diferencia con la simulación absoluta; del análisis de la simulación relativa resulta que existen dos negocios, uno, manifestado, fingido, y otro,

oculto, serio; se halla la apariencia de un acto que oculta un negocio serio, verdaderamente celebrado, de tal manera que el primero sirve para disimular al segundo.

Los autores están de acuerdo en que el acto oculto tendrá plena validez jurídico, sin tomar en consideración el acto aparente, externo, manifestado, que como en la simulación absoluta será inexistente. En estos actos no se trata de crear la simple apariencia ésta llega a producirse con el fin de ocultar un acto verdadero. Si consideramos que no deben tomarse en cuenta los disimulados o sea la manifestación externa, sino tan sólo al acto verdadero, parecería que el problema de la simulación relativa no tiene importancia alguna, resultando indiferente desde el punto de vista jurídico, concediendo valor únicamente al negocio verdadero que las partes quisieron ocultar. En tales circunstancias es necesario someter a un atento análisis al acto realmente celebrado, para comprobar, si los simuladores trataron de ocultar un acto legal o ilegal, y determinar así la licitud o ilicitud del negocio celebrado. El que no esté prohibido actuar con simulación no quiere decir que los negocios disimulados siempre sean lícitos, pues cuando las partes tratan de ocultar la verdad hacen pensar invariablemente en el fin ilícito.

En el acto oculto, real, deben hallarse los requisitos esenciales para su existencia y validez, para que puedan producir sus efectos. Es inconcuso que si el acto oculto está viciado no podrá subsanarse con el aparente pues de otra manera sería un medio para burlar a la ley eludiéndola impunemente. Glasson dice: "Si la simulación no es de por sí una causa de nulidad, no por ello preserva de la nulidad los actos viciados en sí mismos; lo contrario equivaldría a permitir que se realizara indirectamente lo que no puede hacerse de modo directo, es decir autorizar y legitimar el fraude".

Algunos autores admiten la existencia de dos contratos o dos declaraciones verdaderas, en las cuales el acto oculto modifi-



fica al acto aparente, no el oculto no es un acto negativo, que tienda a destruir a un positivo, el acto oculto en sí mismo es positivo y no trata de destruir nada; lo único que se pretende es disfrazarlo con la expresión simulada y lograr así la ocultación del mismo a los ojos de los terceros.

Para completar el estudio de la simulación vamos a analizar sus semejanzas o afinidades con otras instituciones jurídicas, con las que es posible que se le confunda.

### SIMULACION Y FRAUDE A TERCEROS; DIFERENCIAS ENTRE LA SIMULACION Y FRAUDE A TERCEROS.

A).- Simulación y fraude a terceros.- Comete fraude el que engaña a uno o aprovechándose del error en que éste se halla, se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido". (Art. 387 del Cód. de Proc. Penales P. el D. y T. F.) El fin primordial del fraude a terceros, es el de lesionar los derechos de los acreedores; se consuma realizando enajenaciones verdaderas a título oneroso o gratuito, con el objeto de disminuir o gravar el activo del enajenante.

B).- Diferencia entre la simulación y el fraude a terceros.- En relación con estas dos figuras, existen tres corrientes: Una que identifica la simulación al fraude, ha sido completamente abandonada por la mayoría de los tratadistas; la segunda, que considera a la simulación como una especie de fraude; y la tercera que se para completamente la simulación del fraude.

La primera no tiene ningún objeto estudiarla, ya que la apariencia y la realidad son figuras completamente opuestas, y en este caso, la simulación es ficticia y los negocios simulados reales; la segunda encuentra que la simulación es una especie de fraude en forma más avanzada. Por que ambos tienen el mismo fin de dañar a los acreedores. Si bien es cierto que muchas veces se celebran actos simulados con el fin de lesionar, el daño no es de la esencia de la simulación como puede verse en los actos

"ad Pompam, etc".

Por todas estas razones, nos inclinamos a favor de la tercera escuela, que separa completamente ambas figuras y que es la que estudiaremos.

Basta una ligera observación a ambas figuras, para comprender las grandes diferencias que las separan entre sí. El fraude es la actitud de una persona que pretende por medio de maquinaciones o artificios, alcanzar, de otra u otras un lucro indebido. En el caso especial de fraude a terceros, es la expectativa de crédito de sus acreedores. Ambas figuras presentan las siguientes diferencias.

I.- Los actos en fraude a terceros, siempre son realizados con el fin de dañar, lesionando los derechos de los acreedores. En los actos simulados, si bien es cierto que es característica primordial de los mismos, el deseo de engañar, no así el de dañar.

II.- Los actos en fraude a terceros son actos sinceros, queridos por las partes. En los actos simulados, existiendo divergencia intencional entre la voluntad y la declaración, las partes sólo se proponen crear la ficción, que pueden ocultar otro acto serio o la nada.

A ambas figuras corresponde la acción Revocatoria o pauliana y la acción declarativa; los acreedores intentan la revocación de los actos realizados en su perjuicio. A los actos simulados les corresponde, una acción declarativa; los interesados intentan se declare aparente la transmisión.

Estas dos acciones tienen fines totalmente diversos, aunque en algunos casos, las dos tienden a evitar el empobrecimiento del deudor. Sus principales diferencias son:

La acción revocatoria ataca a un acto verdadero desde su origen, que intencionalmente agrava la insolvencia del deudor, y por ende lesiona los intereses de los acreedores. La acción decla

rativa de simulación, solamente impugna la eficacia de un acto jurídico, porque en él sólo hay apariencia, o descubre la realidad de un acto oculto bajo esa apariencia.

La acción revocatoria, sólo puede ser intentada por los acreedores, cuando sus créditos fueren anteriores, a los jurídicos fraudulentos que pretenden revocar; si fueren posteriores, se considera, que cuando la obligación surgió el patrimonio del deudor se encontraba sin los bienes transmitidos. En la acción por simulación, sucede todo lo contrario; podrá intentarla todo interesado cuyo patrimonio sea afectado por contratos celebrados con el deudor antes o después de la simulación.

La acción revocatoria, sólo podrá ser intentada por los acreedores. La acción de simulación podrá ser intentada por cualquier interesado que sea perjudicado en su derecho.

La acción revocatoria, destruye los actos fraudulentos que provoquen la insolvencia del deudor. La acción de simulación, ataca cualquier acto que perjudique a terceros.

La acción revocatoria o pauliana es prescriptible; La acción declarativa de simulación es imprescriptible.

Aquí damos por terminado el estudio de los negocios celebrados con el propósito de defraudar a los acreedores, es decir, a terceros.

## SIMULACION Y FRAUDE A LA LEY.- DIFERENCIAS ENTRE LA SIMULACION Y EL FRAUDE A LA LEY.- AFINIDADES.

Simulación y Fraude a la Ley.- El fraude a la ley es otra figura que se ha presentado a confusiones con los negocios simulados esta figura muy especial de la ciencia jurídica podríamos decir que ha sido confundida más aun que el fraude a terceros. Algunos juristas sostienen, que el fraude a la ley queda comprendido dentro de la simulación, por lo que se hace necesario estudiar las diferencias y afinidades que existen entre ambas figuras jurídicas, después

de dar una pequeña noción del fraude a la ley.

Los negocios "in fraus Legis" fueron conocidos por el derecho romano.<sup>4</sup> En Roma los denominaban "Fraus legi facta", eran castigados con la nulidad, teniendo los jueces el "imperium" para investigar de oficio la esencia íntima de los contratos.

El primer caso de violación de acción en Roma en el año = 367 A.C., con motivo de la "Ley Licinia Sextia" de modo agri- et pecoris", esta ley establecía que nadie podía poseer más de quinientos euguri del agro público.

Uno de los autores de la Ley "C. Licinio Stolone" para violarla, emancipó a uno de sus hijos con el fin de que éste pudiera poseer quinientos euguri. M. Popilio Lenate lo demanda ante el pueblo y el infractor fue condenado a pagar una multa y a que el hijo conviviese con el padre.

En mil ochocientos treinta y cinco Solon dice: "La simulación no existe en tanto no haya sido empleada para perjudicar a algunos o para defraudar la ley en una de sus disposiciones esenciales; en otros términos, en tanto que las partes hayan desfigurado su acuerdo, a fin de hacer indirectamente lo que la ley prohíbe hacer directamente". Como puede observarse en esta época todavía se confundía la simulación con el fraude a la ley: no fue sino hasta mediados del siglo pasado, gracias a la jurisprudencia Francesa, que se logró la distinción entre la noción del fraude a la ley.

Para caracterizar el fraude a la ley, los autores se han dividido en Objetivistas y Subjetivistas, según consideran el hecho material o la intención de las partes.

Entre los objetivistas tenemos a Alejandro Ligeroulo, que encuentra que "los procedimientos del fraude a la ley con lícitos en sí, y que en el estado actual de la Legislación positiva tienen toda la apariencia de la regularidad y por lo tanto permiten llegar a hacer lo que la ley ordena".

Entre los subjetivistas tenemos a Desbois, quien sostiene ardentemente esta posición, considera "que no puede concebirse el fraude sin la intención, por otra parte, quede consumado el fraude.

El fraude a la Ley, es una forma de violación de la misma, - refinada y oculta. Para precisar la naturaleza.

Cámara nos dice: "El fraude a la ley, es una de formas de su violación, infracción que se produce siempre que exista una determinación contraria a la norma obligatoria" (23)

Ligeropoulo afirma: "Hay fraude a la ley siempre que por actos reales y voluntarios, aunque a veces no intencionales, se crea una situación conforme a la ley, tomada a la letra, pero violándola, sin embargo, en su espíritu" (24).

Si bien el fraude a la ley elude a la misma, no es necesario que se intente en presencia de un fin prohibido, así encontramos el fraude a la ley en el Derecho Internacional Privado que consiste - "en acogerse los interesados fraudulentamente a una nueva ley más benigna que aquélla que debería aplicarse" (25), en tal situación, puede perseguirse un fin no prohibido.

El fraude a la ley, es la alusión refinada y oculta de la ley para obtener un fin prohibido o para someterse a los beneficios de otra más benevolante. No se trata, de la violación a la letra de la ley sino a su esencia, al espíritu de la misma.

DIFERENCIA ENTRE LA SIMULACION Y EL FRAUDE A LA LEY.- El fraude a la ley, es un negocio real, Los negocios simulados son negocios ficticios. El fraude a la ley puede realizarse

(23).- Cámara Héctor, Ob. Cit. Pág. 65

(24).- Ligeropoulo Alejandro. Le problema a la fraude a la lexis.

(25).- Paulin Niboyet Jean, Principios de Derecho Internacional privado, Pág. 441.

por una sola persona. La simulación necesita el acuerdo de voluntades. El Fraude a la ley es un medio para eludir la ley. La simulación es un medio para ocultar su violación.

**AFINIDADES.**- En ambas figuras existe el propósito de engañar, en ambas existe una ocultación para violar una ley prohibitiva; también presentan la materialidad aparente del contrato y la realidad subjetiva, es decir, en ambas existe divergencias queridas entre manifestado y la voluntad.

Por todo lo expuesto, no estamos de acuerdo con Cámara, que encuentra cierta vinculación entre los negocios relativamente simulados y el fraude a la ley, pues consideramos, de acuerdo con Ferrera, que son figuras totalmente diferentes, aunque presenten entre sí ciertas semejanzas ya que los elementos de uno no son necesarios para construir el otro, ni suficientes para su formación.

**NEGOCIOS APARENTES Y NEGOCIOS SIMULADOS.- AFINIDADES Y DIFERENCIAS.**

**Negocios aparentes y negocios simulados.**- Al hacer el estudio de los actos simulados y los actos aparentes, fijaremos previamente la idea de los que son los actos aparentes.

El formalismo rígido del derecho, de todas las legislaciones no evolucionadas, da nacimiento a los actos aparentes, pues la escasez de medios para realizar las transacciones y satisfacer las exigencias acompañan a los actos aparentes, que empleados con fines distintos tratan de llenar las nuevas necesidades, rodeándolas de la protección necesaria.

En las épocas primitivas de toda civilización encontramos que el derecho opera con símbolos y formas solemnes; pero a medida que el pueblo se desarrolla, sus relaciones son múltiples y complicadas, y en tal virtud, necesitan una regulación jurídica más adecuada, de acuerdo con su evolución pero esto, naturalmente, no se logra fácilmente, ante tal problema surgen los recursos jurídicos, los ac

tos aparentes imaginarios, que respetando la letra de las leyes antiguas se logran nuevos resultados adaptados a las exigencias de las épocas. Roma, pueblo muy conservador de su tradición, su tradición su legislación consistía en un riguroso formalismo, que además de su antigüedad estaba rodeada de un velo religioso, que alejaba cualquier intento innovador a pesar de las nuevas ideas y necesidades.

Para Inhering "Obrar aparentemente (diciis causa) es lo contrario de obrar directamente; vienen a ser cumplir una acción exterior pronunciando palabras a las cuales no corresponden ninguna intención". (26)

Entre los romanos encontramos numerosos contratos aparentes que se dividieron en dos formas simples, los negocios per ars et libram y la in jure cessio. Entre los primeros encontramos la mancipatio y sus varias aplicaciones como son el nexum, etc. Los negocios que se ventilaban delante del tribunal, bajo la forma de un proceso.

#### AFINIDADES Y DIFERENCIAS DE AMBAS FIGURAS JURÍDICAS.

De acuerdo con Inhering, los negocios simulados y los aparentes tienen alguna afinidad, en ambos el acto realizado es ficticio y ésta en desacuerdo con la voluntad de las partes y nos dice: "El acto aparente presenta gran analogía con los actos simulados. En una especie como en otra, el acto exterior es aparente y no está en armonía con la intención secreta de las partes. Pero los actos aparentes son formas jurídicas, que con el mismo título que las otras presentan solamente una configuración particular. Los actos simulados por lo contrario son acciones aisladas. Los primeros pertenecen al derecho y tiene una existencia abstracta, mientras que los otros tienen una existencia concreta. Existe una diferencia entre ellos, la de que todo acto simulado contiene una

(26).- El Espíritu del Derecho Romano. Tomo III, Pág. 242.

mentira; lo que pasa realmente, lo que se persigue, debe quedar ignorado de los terceros y de la autoridad, así se disfraza, como por ejemplo se finge una donación, bajo las formas de una venta. El objeto puede ser ocultar un acto contrario al derecho, pero también puede consistir en sustraer un acto perfectamente lícito a la curiosidad de los terceros, que no tienen mayor interés en él. El acto aparente no tiene nada parecido que ocultar, ninguno ignora su significación; la autoridad misma se presenta a ello, con perfecto conocimiento de causa como en la *in jure cessio romana*. El acto aparente no persigue más que un fin puramente técnico, el de obtener un resultado aprobado por el derecho mismo a la aplicación un tanto forzada de los medios existentes; es una mentira consagrada por la necesidad. Posible es que en su origen muchísimos de estos actos aparentes no hayan sido más que actos simulados, es decir, acciones aisladas, que concluyeron por formar el derecho consuetudinario.

Los negocios aparentes, no son originariamente negocios reales, perfectamente concluidos por las partes para obtener un resultado jurídico deseado. Los contratantes ante la insuficiencia de la ley, trata de suplir ésta, empleando una forma jurídica para una función distinta de la que corresponde, o bien empleando la forma jurídica en una función distinta a la que le corresponda a su naturaleza. También usaban una combinación de actos jurídicos para llegar a un resultado nuevo.

En estos casos se ha hablado de simulación, porque los contratantes fingen jurídicamente el acto que realizan; no estamos de acuerdo con esta idea porque los contratantes recurren realmente a aquella figura para obtener otras consecuencias.

Los actos aparentes poseen siempre una realidad lícita o fraudulenta, por lo cual no estamos de acuerdo con Héctor Cámara, que siguiendo la teoría dice que "El acto aparente es en el



fondo serio y real, y al cual las partes se ven obligadas a recurrir, pues ignoran todo otro proceso para realizar su intención, cree que en ellos hay generalmente simulación relativa desde el punto de vista material por lo menos". De nuestra divergencia con H. Cámara, estriba en que para nosotros los actos simulados y los actos aparentes, son actos completamente diferentes en los que se refiere a la intención de las partes y a la materialidad de los actos.

## CAPITULO SEGUNDO

### EL ACTO SIMULADO EN MATERIA AGRARIA.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Código Agrario Vigente.
- 3.- La Jurisprudencia.

## 1.- ANTECEDENTES.

Para comprender porque vamos a estudiar el acto simulado - agrario, consideramos de gran utilidad entender la importancia de los bienes jurídicos en juego en el caso de la simulación.

Haciendo una investigación acerca del fenómeno de la simulación agraria advertimos que con esta simulación se atenta contra el derecho de tenencia y ocupación de la tierra, derecho que constituye el elemento fundamental de la Reforma Agraria.

Para la historia, como punto de partida de la lucha por el desarrollo, la simulación significa traición a los ideales de la Revolución de 1910, concretamente al artículo 3o. del Plan de San Luis, cuyo propósito fundamental era dar acceso a todos los mexicanos a la tenencia y explotación de la tierra.

Igualmente para la legislación constitucional que quieren -- mediante la adjudicación a la nación, de la propiedad originaria de la tierra, que cada campesino tenga tierras y medio con que explotarlas, la simulación significa una contradicción en su espíritu.

Este propósito de buscar la Reforma Agraria podemos verlo en el artículo 27 Constitucional párrafo 3o. que dice: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada -- las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación. Con este objeto se dictarán las medidas necesarias para el fraccionamiento de los latifundios; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; . . . la fracción XIV dice: "Los propietarios afectados con -- resoluciones dotatorias o restitutorias de ejidos o aguas, que se hubiesen dictado en favor de los pueblos, o que en lo futuro se dictaren, no tendrán ningún derecho ni recurso legal ordinario, ni podrán promover el juicio de amparo.

Los afectados con dotación, tendrán solamente el derecho de

acudir al gobierno federal para que le sea pagada la indemnización correspondiente. Este derecho deberán ejercitarlo los interesados dentro del plazo de un año, a contar desde la fecha en que se publique la resolución respectiva en el "Diario Oficial" de la Federación. Fenecido éste término, ninguna reclamación será admitida.

Los dueños o poseedores de predios agrícolas o ganaderos, en explotación, a los que se haya expedido, o en lo futuro se expida, certificado de inafectabilidad, podrán promover el juicio de amparo contra la privación o afectación agraria y legales de sus tierras o aguas".

Fracción XVI. - "Las tierras que deban ser objeto de adjudicación individual deberán fraccionarse precisamente en el momento de ejecutar las resoluciones presidenciales conforme a las leyes reglamentarias;

Fracción XVII. - El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes para fijar la extensión máxima de la propiedad rural, y para llevar a cabo el fraccionamiento de los excedentes, de acuerdo con las siguientes bases:

A). - En cada Estado, Territorio y Distrito Federal, se fijará la extensión máxima de tierra de que pueda ser dueño un sólo individuo, o sociedad legalmente constituida.

B). - El excedente de la extensión fijada, deberá ser fraccionado por el propietario en el plazo que señalen las leyes locales, y las fracciones serán puestas a la venta en las condiciones que aprueben los gobiernos, de acuerdo con las mismas leyes:

C). - Si el propietario se opusiere al fraccionamiento, se llevará éste a cabo por el gobierno local, mediante la expropiación

D). - El valor de las fracciones será pagado por anualidades que amortizen capital y réditos, a un tipo de interés que no exceda del 3% anual.

E).- Los propietarios estarán obligados a recibir bonos de la deuda agraria local para garantizar el pago de la propiedad expropiada. Con éste objeto el Congreso de la Unión expedirá una ley facultando a los Estados para crear su deuda agraria.

F).- Ningún fraccionamiento podrá sancionarse sin que haya quedado satisfechas las necesidades agrarias de los poblados inmediatos. Cuando existan proyectos de fraccionamientos por ejecutar, los expedientes agrarios, serán tramitados de oficios en un plazo perentorio;

G).- Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, - determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base que será inalienable y no estará sujeto a embargo, ni gravamen alguno.

Fracción XXVIII.-<sup>2</sup> Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores desde el año de 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la nación por una sólo persona o sociedad, y se faculta al ejecutivo de la unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público.

Fracción XV.- Párrafo segundo: "Se considerará pequeña propiedad agrícola la que no exceda de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras en explotación.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal; por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de monte o de agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, las superficies que no excedan de doscientas hectáreas en terrenos de temporal o de agostadero susceptibles en cultivo; de ciento cincuenta cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego de avenida fluvial o por bombeo; de trescientas, en explotación, - cuando se destinen al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao o ár-

boles frutales.

Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exeda de la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Cuando, debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera -- otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad a la que se la haya expedido certificado de inafectabilidad, se mejore la calidad de sus tierras para la explotación agrícola o ganadera de que se trate, tal propiedad no podrá ser objeto de afectaciones agrarias, aun cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebase los máximos señalados por esta fracción, siempre que se reunan los requisitos que fije la ley;

Pero con solo establecer el legislador de 1917, los principios que permitían la tenencia de tierras de los campesinos, y que combatían al latifundio, no solucionó totalmente el problema del acaparamiento de tierras porque apareció el latifundio simulado, tema de nuestro estudio.

Pero qué significa para nosotros la simulación agraria? la simulación agraria significa la conservación del latifundio. ¿Pero -- qué es latifundio? ¿es todo latifundio contrario al derecho?.

Para contestar diremos que el latifundio es, una "finca rústica muy extensa" o podemos entenderlo también, como toda propiedad como poder jurídico que se ejerce sobre un terreno y que es oponible a terceros, que sobrepasa ventajosamente el límite legal establecido por las normas constitucionales.

No todo latifundio es injusto, sino solo cuando impide que -- otros gocen de los derechos a la explotación de la tierra, es por eso que no nos interesamos solo en combatir, al latifundio que se oculta bajo la apariencia de propiedades privadas, sino que queremos poner en claro lo injusto de la propiedad que atenta contra otros derechos.

En rigor técnico la simulación agraria significa, una serie de maquinaciones que ocultan propósitos dañosos y, reúne estas condiciones.

1.- Aparentan constituir propiedades por medio de actos materiales lícitos o ilícitos.

2.- Las voluntades reales de las personas que llevan a cabo -- los actos buscan que tales actos no produzcan afecta alguno.

3.- Todos estos actos tienen como objeto impedir el goce de -- derecho de explotación de la tierra a terceros.

Mediante la simulación el latifundio que se oculta, puede hacerlo bajo la apariencia de propiedades privadas; legalmente constituidas, esto es, constituidas por un conjunto de actos lícitos, establecidos por el derecho agrario, por un conjunto de actos apegados a las normas legales; pero cuya verdadera voluntad, o voluntad real es que los actos celebrados no produzcan ningún afecto jurídico o sea que no haya mutación en el orden legal de la propiedad. Todos estos actos que tienden a constituir propiedades aparentes tienen como objeto impedir el goce de derechos de terceros, o sea que, no son actos simples si así fuera no tendría ninguna importancia para nosotros, ni para nadie sino que son actos dañosos.

Para conocer con Más claridad la simulación en Materia Agraria, es preciso hacer un examen de ella, y a falta de conceptos e -- ideas netamente agrarias a cerca de este fenómeno jurídico, hemos -- de llevar a cabo este examen sirviéndonos de las ideas, conceptos y técnicas que el Derecho Civil nos proporciona al respecto.

Al examinar el acto jurídico simulado en materia civil, encontramos tres elementos fundamentales:

1.- Una declaración deliberadamente disconforme con la intención;

2.- Concertada de acuerdo entre las partes;

3.- Con el propósito de engañar a terceros.

1.- Advertimos que en el acto simulado agrario, lo que expre-

san objetivamente las partes no corresponde a la verdadera intención, y no es porque quienes intervienen desconozcan la realidad tengan una falsa idea de ella, o porque se encuentren incapacitados para apreciarla, sino porque el deseo que las mueve es expresar una voluntad distinta de la verdadera.

Están plenamente convencidas de su conducta que a esa expresión de la falsa voluntad sin real intención se le reviste de las formalidades jurídicas no podemos pensar que se trate de actos inofensivos intrascendentes, sin efectos jurídicos, pero esto tampoco significa que se quiera privar de derechos, o sea defraudar a terceros, esquivando acreedores, sino evitar que se les prive de bienes particulares, ocasionando con esto, una resistencia que sí dañan indirectamente los derechos ajenos.

Esta voluntad ficticia, manifestada, sancionada por la ley nos permite observar que la ley como fuente suprema de derechos y obligaciones ha de estar firmemente coordinada con la voluntad de las partes, porque de otra manera se da vida a relaciones jurídicas, con derechos y obligaciones plenamente legales que carecen de real voluntad, como sostén más eficaz de tales relaciones.

En el acto simulado agrario, puede llegarse al extremo de crear verdaderos derechos agrarios, a favor de personas que han expresado una voluntad irreal, creado con ello fenómenos jurídicos sin bases sólidas.

II.- Este acto simulado como ya vimos en la teoría civil no puede nacer de un acto unilateral porque es necesario la presencia de dos o más voluntades que que este fenómeno jurídico se presenta generalmente en los contratos o convenios.

Podemos agregar como especial noción que las partes al crear el acto simulado, no manifiestan su voluntad aparente por propio interés jurídico, ya que esta voluntad no lleva en sí el deseo de crear derechos y obligaciones, sino sólo dar la apariencia de que esos derechos y obligaciones han nacido como sabemos muchos ac



tos de derecho agrario quedan sujetos a las normas de derecho civil, sea porque las operaciones se realicen conforme a sus normas de derecho civil, sea porque las operaciones se realicen conforme a sus normas o porque se trate de verdaderas operaciones de derecho civil que afecten a la organización agraria por ello, creemos que estas ideas acerca del acuerdo entre las partes se adaptan eficazmente al derecho agrario.

III.- Cuando se simula la realización de actos jurídicos, es porque se quiere que las consecuencias de dichos actos favorezcan a los simuladores, pero no necesariamente que se tenga la intención de causar daño jurídico, aunque si se tiene idea de impedir el libre ejercicio de derechos, así muchas de las causas del no ejercicio de los derechos agrarios obedecen al respeto que se tiene por lo que se supone derechos anteriores.

## EL CODIGO AGRARIO

Regular la simulación es un problema difícil porque no está a nuestro alcance la voluntad real de las personas, sino solo deducirla de la conducta objetiva o material; de tal modo resulta complejo descubrir la voluntad verdadera de los hombres, que en una relación de una persona a otra, difícilmente podemos saber, si hay relación subordinada o si es una relación independiente; no podemos saber si un hombre tiene relación con otro en razón de intereses de uno solo o de intereses de los dos. Es esta razón, por la que el Código Agrario en relación con este problema de la voluntad real, resuelve el problema de la simulación fundándose en presunciones.

El artículo 64 del Código vigente en Materia Agraria nos dice: "La división y el fraccionamiento de los predios afectables se sujetan, por cuanto toca a la materia agraria, a las siguientes reglas. . . . .

Fracción IV.- Cuando no haya deslinde o señalamiento efectivo sobre el terreno o cuando las señales divisorias se hayan colocado después de la fecha de la publicación de la solicitud se -- considerarán estos hechos como indicios de la simulación; pero para declarar la nulidad será preciso que se demuestre la existencia de una concentración del provecho, o una acumulación de beneficios, provenientes de la explotación de las diversas fracciones, -- en favor de una sola persona.

La simulación deberá comprobarse en forma plena, oyendo a todos los interesados y a los solicitantes de ejidos y recabando pruebas en las diversas oficinas públicas y en los centros comerciales, y obteniendo todos los datos necesarios para concluir en forma fehaciente sobre las existencias de la simulación. Esta regla se aplicará siempre que se plantee una cuestión relativa a la simulación de división o de fraccionamiento".

Consideramos que estas presunciones nos ayudarán bastante para descubrir a los simuladores, pero no constituyen medios eficaces, sobre todo porque pueden existir latifundios aparentemente fraccionados con señales, o bien los productos de un determinado número de parcelas pueden ser colocados con un solo comprador y este puede no tener ninguna relación con el latifundio simulado.

También el latifundista puede tener mucho cuidado de no registrar en su nombre la tierra fraccionada y valerse de nombres ficticios o prestanombres para ocultar el acaparamiento. Creemos que deben ensayarse otro medio más eficaz para descubrir plenamente la simulación.

## LA JURISPRUDENCIA.

El maestro Eduardo García Maynez, en su libro *Introducción al Estudio del Derecho* nos dice que la palabra *jurisprudencia* posee dos acepciones distintas. Una de ellas equivale a designar "ciencia del derecho o teoría del orden jurídico positivo. En la otra, sirve para designar el conjunto de principios y doctrinas contenidos en las decisiones de los tribunales", (1) que por tanto considera que forman parte de las fuentes formales del derecho.

En nuestro Derecho Positivo Mexicano, la *Jurisprudencia* de la Suprema Corte de Justicia, obliga a la propia Corte y a los tribunales inferiores, en todos aquellos casos en que concurren las circunstancias establecidas por los artículos 192 a 195 bis de la Ley Reglamentaria de los 102 y 107 de la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos.

La *Jurisprudencia* que establezcan las salas de la Suprema Corte de Justicia, es obligatoria para las mismas salas y para los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito; Juzgados de Distrito; Tribunales Militares y Judiciales del orden común de los Estados, Distrito y Territorios Federales y Tribunales Administrativos y del Trabajo, locales o federales.

Por otra parte el artículo 193 de la Ley de Amparo en vigor en su último párrafo, establece textualmente: "Las ejecutorias de las salas de la Suprema Corte de Justicia constituyen *jurisprudencia*, siempre que lo resuelto en ellas se sustente en cinco ejecutorias no interrumpidas por otra en contrario y que hayan sido aprobadas por los menos por cuatro ministros". La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha dictado escasas resoluciones respecto a la simulación. Sin embargo, ha sostenido criterios que

-----  
(1).- García Maynez Eduardo .- *Int. al Estudio del Derecho*. -  
pág. 68.- México, 1960.

al estudio del presente trabajo. Por lo que al respecto solo transcribimos algunas de las ejecutorias más importantes.

T. LVI? Pág. 1433 . . . . . "los elementos característicos del negocio simulado son tres: primero, una declaración deliberadamente disconforme con la intención; segundo, que tal declaración haya sido concertada entre las partes y tercero, que tenga como fin en gañar a terceras personas. . . ."

I LVII, Pág. 2,798: . . . . "La interpretación en nuestra ley, en todo lo relativo a la simulación de los contratos deben inspirarse en la doctrina de los autores italianos y de ninguna manera en la doctrina francesa que ni siquiera admite la simulación como causa de nulidad de las obligaciones. En nuestro Código Civil, la simulación puede considerarse como causa de inexistencia del contrato simulado, por carecer del consentimiento de las partes contratantes no debe producir efecto jurídico alguno, ni efectuar algún cambio real que afecte los intereses de algún tercero.

T. LVII. Pág. 2,789 . . . . "Los contratos simulados, que lo son absolutamente en las dos especies de simulación, deben reputarse inexistentes más bien que nulos. - y sigue diciendo y como en el acto simulado no existe el requisito esencial del consentimiento, - pues si bien es cierto que hay consentimiento para la ficción, falta el necesario para la obligación y por lo tanto, el que se requiere para que se establezca la relación jurídica, es claro, que siendo el contrato simulado tanto en la simulación relativa como en la simulación absoluta, inexistente, debe de admitirse esa inexistencia. . . . ."

T. LI. Pág. 166: "Los elementos para precisar la simulación de un contrato deben de basarse examinando las circunstancias que hayan precedido al contrato mismo, las que hayan tenido lugar en el momento de la simulación y las posteriores, lo que constituye la causa simulandi, que en algunas legislaciones ha sido elevado a la categoría de presunción legal. . . . ."

En esta ejecutoria la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se está refiriendo a los elementos que nos deben llevar a la comprobación de la simulación, que son los probatorios, dentro de los que se incluye a la presunción legal de la causa simulando, aclarándonos que en algunas legislaciones ha sido elevada a la categoría de prueba suficiente para comprobar la simulación. Por otra parte, la Suprema Corte ha sentado jurisprudencia en el sentido de que la prueba presuncional es una de las que sirven y son suficientes para comprobar la existencia de la simulación, tomando en cuenta para adoptar esta conducta que quien alega que el acto es simulado, tiene gran dificultad para probarlo ya que es natural pensar que los contratantes de mala fé, hayan cuidado con todo empeño de revestir a dicho acto o contrato de la mayor apariencia de validez, para que en esta forma subsista. Para confirmar este criterio transcribimos varias Ejecutorias que nos parece bastante acertado:

"No es tarea fácil probar la simulación, ya que los que la acuerdan se esfuerzan para cubrir el acto simulado con todas las apariencias de legalidad, para que no deje tras de sí ninguna huella de engaño. De aquí que los que impugnan, tendrán que recurrir, a la mayor parte de las veces, a recoger hechos anteriores, concomitantes o posteriores al acto o contrato simulado, de los que pueda inferirse presuntivamente el hecho desconocido de la simulación" T. LXVIII Pág. 694.

"Si bien es cierto que la simulación es un contrato, la mayoría de las veces sólo puede comprobarse por medio de presunciones, éstas tienen que ser racionales..." T. LIII Pág. 2880

"...es indudable que la presunción de la inexistencia de la simulación no puede calificarse de ilógica y por lo mismo de ilegal..." T. LII Pág. 919.

Siendo la simulación la alteración aparente de la causa - del objeto verdadero de un acto o un contrato, o la estipulación que que las partes declaran o confiesan falsamente, cuando en realidad no ha existido convenio entre ellas, es indudable que su de

mostración sólo puede alcanzarse por inferencias""... T.LII. Pág. 983.

De acuerdo con nuestra legislación, la simulación puede - acreditarse por cualesquiera de los medios de prueba que la ley - procesal establece, ya que no existe sobre el particular prohibi- ción o restricción alguna"....T.LV; Pág. 2641.

"Las enajenaciones a título oneroso hechas por aquellas - personas contra las cuales se hubieren pronunciado antes seten- cia o expedido mandamiento de embargo, respecto de los bienes enajenados, deben presumirse simulados." .... T. LV? Pag. 1377.

#### SIMULACION? NULIDAD POR CAUSA DE CARACTER.-

Al tratarse los efectos y consecuencias de la simulación de un - acto jurídico, ya sea por nulidad absoluta o relativa, y de la O- prescripción de la acción respectiva debe decirse que la misma - se manifiesta como una verdadera ineficacia, no produciendo, por tanto, efectos jurídicos siendo imprescriptible la nulidad y no des- apareciendo por confirmación del acto.

Amparo directo 83/1963. Luis Chong, Sucesión. Agosto 16 de 1965,

Unanimidad 5 votos. Poniente: Mtro. Rafael Rojina Villegas

3a. SALA.- Sexta Epoca, Volúmen XCVIII, Cuarta parte, Pág. 106.

SIMULACION, PRUEBA DE LA.- Aunque es verdad que - tratándose de presunciones, para demostrar la simulación de un - negocio jurídico, no puede exigirse una prueba tan rigurosa como en los casos en que no se alega simulación, también es cierto que, lógicamente, sólo pueden tener valor las presunciones que, además de apoyarse en hechos plenamente demostrados, sean concordantes y cada una de ellas sólida y grave por sí.

Amparo directo 3928/45/2a. Agente del Ministerio Público,

adscrito al Tribunal de Primer Circuito. Abril lo. de 1952. Unanimidad de 4 votos. 3a. SALA.- Suplemente 1956 Pág. 467. Semanario Judicial de la Federación.

**SIMULACION, PRUEBA DE LA.**- La simulación de un negocio jurídico es de suyo una cosa difícil de demostrar, que obliga al que trata de hacerlo a valerse de presunciones, inferencias y - medios indirectos que arrojen luz sobre el acto verdadero que encubre el aparente que se celebró con todas las formalidades extrínsecas.

Amparo directo 6976/ 1961. Silverio Núñez Contreras. Enero 10 de 1964. Unanimidad de 4 votos. Ponente Mtro. Mariano Azúa. 3a. SALA.- Sexta Epoca, Volúmen XIV, Cuarta Parte, Pág. - 64.

**TESIS QUE HAN SENTADO PRECEDENTE:**

Amparo directo 5325/ 1957. Fernando López. Agosto 27 de 1958. Mayoría de 4 votos. Ponente: Mtro. García Rojas Disidente Rafael Matos Escobedo. 3a. SALA.- Sexta Epoca, Volúmen XIV, Cuarta, Pág. 262.

**SIMULACION, PRUEBA DE LA, MEDIANTE PRESUNCIONES**  
LA Simulación es por regla general refractaria a la prueba directa de tal manera que, para su demostración tiene capital importancia la prueba de presunciones.

JURISPRUDENCIA 332 (Sexta Epoca), Página 1008, Sección Primera, Volúmen 3a. SALA.- Apéndice de Jurisprudencia de -- 1917 a 1965.

**SIMULACION. SU DISTINCION CON LOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS.**- Lo característico del negocio simulado es la divergencia intencional entre la voluntad y la declaración, entre lo interno y querido y lo externo y declarado. Quienes simulan - hacen aparecer a los ojos de los terceros una relación que no debe existir, y de ahí que su declaración sean ficticia y no presente una voluntad real. La simulación conduce necesariamente a la nu



lidad, porque o se dirige a los terceros o a ocultar una violación legal. Pero para que la simulación exista es forzoso que en un mismo acto se presente la divergencia entre la voluntad y la declaración...

Amparo directo 1627/1960. Hermenegildo Moreno González. Agosto 24 de 1960. Mayoría de 3 votos. Relator: Mtro. Gabriel García Rojas. 3a. SALA.- Sexta Época, Volúmen XXVIII, Cuarta Parte, Pág. 242.

**SIMULACION Y ACCION PAULINA.**.- Cuando se intentan las de simulación y pauliana, la preferencia en el estudio de ellas corresponde a la simulación, pues es indudable que si ésta procede, no habiendo contrato, es improcedente la pauliana, que sólo puede prosperar si no existe la simulación.

Amparo directo 3899/1963. Agustín Silveyra y Coag. Mayo 8 de 1963. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mtro. José Cantro Estrada. 3a. SALA.- Sexta Época, Volúmen LXXI, Cuarta Parte, Pág. 65.

**SIMULACION, PROCEDENCIA DE LA ACCION.**.- Cualquiera de las partes contratantes pueden hacer valer la acción tendiente a obtener la declaración de inexistencia del acto simulado, sin que ésto signifique que en todo caso puedan invocar los simuladores, la simulación del contrato respectivo, ya que deben distinguirse tres situaciones diversas: a).- La simulación opuesta entre las partes que han simulado el acto; b).- La simulación la hacen valer terceros o el Ministerio Público; y c).- En el caso de que los simuladores opongan la simulación a los terceros. En el primer caso no cabe alegar que la parte que opone la simulación aprovecha su propio dolo, pues entre los simuladores no puede decirse que hay dolo, ya que no se engañan ni se mantienen en el error mediante el acto simulado, sino que con pleno conocimiento fingen o simulan tal acto. En el segundo caso, también procede la simulación porque la ley fa-

culta expresamente a los terceros para ejercitar la acción tendiente a la anulación de un acto simulado que los perjudique; y finalmente el último supuesto, los simuladores no pueden oponer la simulación a los terceros, porque con relación a ellos, si cabe considerar que han procedido con dolo, y sabido es que nadie puede invocar en derecho, su propia falta.

Amparo directo 5540/1958. Jesús Flores Cruz. Febrero 14 de 1966 Unanimidad 5 votos. Ponente: Mtro Enrique Martínez Ulloa. 3a. SALA.- Informe 1966.

**SIMULACION, ACCION DE (LEGISLACION DE MICHOACAN).**.- Para la procedencia de la acción de simulación basta demostrar que las partes no tuvieron voluntad para celebrar el acto aparente, pues es por falta de voluntad o consentimiento por lo que la simulación produce la nulidad del acto simulado. No es necesario, para la procedencia de la acción, el que el demandado sea insolvente, pues la insolvencia es requisito para la procedencia de la acción paulina, pero no para la acción de simulación.

Amparo directo 4403/1954. Procopio Pérez. Septiembre 18 de 1957. Mayoría de 4 votos. Ponente: Mtro: Alfonso Guzmán Neyra. 3a. SALA.- Sexta Epoca, Volúmen III, Cuarta Parte.- Pág. 180.

**SIMULACION, NULIDAD POR CAUSA DE.**.- Las partes que intervienen en el acto simulado tienen también acción para pedir su nulidad.

JURISPRUDENCIA 331 (Sexta Epoca). Página 1007, Sección primera, Volúmen 3a. SALA.- Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965. En la Sexta Epoca, 3a. SALA.- Vol. LXVI, Cuarta Parte Pág. 64, se publica con el mismo título.

De la tesis "SIMULACION". La acción de los simulados puede ser ejercitada por las partes que pactaron esa simulación.

"Pedir la nulidad del acto simulado, los terceros y el Ministerio Público, no dispone que los contratantes no pueden pedirla, pues obviamente, de que unos puedan, no se deduce que otros no puedan. Además, todo el sistema de nuestra ley civil vigente, demuestra que el Legislador de rogó el principio "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans" que consagraban los códigos civiles de 1870 y 1884, ya que suprimió la prohibición de pedir la nulidad del contrato ilícito, por los propios contratantes que interpretando sistemáticamente nuestra legislación, se llega a la conclusión, de que no rige el principio Nemo auditur, en materia de simulación, cuya derogación ha sido impuesta por la moderna doctrina sobre actos simulados, que considera unánimemente que es oponible, entre las partes, la nulidad, del negocio simulado" (Vol. CIVIL? TESIS 1849, Pág. 853)

Las resoluciones asentadas anteriormente, podemos afirmar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación tiene asentada jurisprudencia en el sentido de que la prueba presuncional es insuficiente para comprobar la existencia de la simulación en un contrato o en un acto.

## CAPITULO TERCERO

### RELACION CONTRACTUAL EN MATERIA -- AGRARIA EN SUS PRINCIPALES CONTRATOS

- 1.- Compraventa.
- 2.- Donación.
- 3.- Permuta.
- 4.- Aparcería Agrícola.
- 5.- Aparcería Ganadero.

Estudiamos que la simulación tiene tres elementos fundamentales:

- I. = Una declaración deliberadamente disconforme con la intención;
- II. = Concertada de acuerdo entre las partes;
- III. = El propósito de engañar a terceros.

En el campo de la simulación agraria esta declaración concertada que oculta intencionalmente la voluntad verdadera de las partes puede consistir en la idea del terrateniente de disfrazar su extensa propiedad, para evitar el fraccionamiento, defraudando los derechos de campesinos terceros que desearán poseer parcelas para la explotación de la tierra.

Las distintas formas como los simuladores pueden llevar a cabo el ocultamiento, es bajo contratos simulados de compraventa, permuta, donación, sociedad agrícola y ganadera.

Preciso es entonces, hacer un breve examen de la compraventa, y de los demás contratos, para saber en que forma puede llevarse a cabo la simulación.

## 1. = COMPRAVENTA.

**CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA.** - El concepto compraventa es un vocablo compuesto, formado por dos palabras; compra y venta. Compra (acción afecto de comprar) es el cambio de dinero por una cosa, y Venta (acción de vender) es el cambio de una cosa por dinero, pero como toda compra implica una venta y viceversa, a la operación en conjunto se le denomina compraventa. Sin embargo, algunos autores como Jossierand al tratar el contrato que nos ocupa, nos dicen "un contrato por el cual el vendedor se compromete a ceder al comprador y a garantizarle una cosa o derecho preexistente mediante el pago de un precio en dinero" (1).

Biagio Brugi al tratar este contrato de compraventa nos da la definición como "el contrato por el cual uno que se llama vendedor,

se obliga a dar una cosa, y el otro, que se llama comprador, a pagar su precio" (2). Consideramos que el concepto apropiado es el de compraventa porque para que haya venta es necesario que haya quien compre.

La compraventa ocupa un lugar preponderante dentro de las actividades económicas y jurídicas, y constituye uno de los medios principales de la circulación de la riqueza y jurídicamente, es el principal instrumento del Derecho, para la adquisición y transmisión de la propiedad de las cosas o derechos, de manera onerosa y derivada.

**DEFINICION.** - Con fundamento en el criterio legal, la definición de la compraventa, puede formularse diciendo "Que es el contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro llamado comprador, a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero".

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de clara en su artículo 2248 que "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro, a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

#### **ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA.**

Los elementos de existencia de la compraventa son:

I.- El Consentimiento y

II.- El Objeto.

#### **LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA.**

Los elementos de validez de la compraventa son:

(1).- Josserrand Luis, "Derecho Civil, Contratos".

Trad. de Santiago Cuhillos y Manterola.

Buenos Aires, 1952, Pág. 4.

- I.- La capacidad legal de las partes;
- II.- El consentimiento exento de Vicios;
- III.- El Objeto, motivo o fin lícito;
- IV.- La manifestación del conocimiento en la forma prescrita por la ley.

Procederemos ahora, a efectuar un breve estudio de los elementos de la compraventa, tanto de los esenciales como de los de validez.

#### Elementos de existencia:

A).- EL CONSENTIMIENTO.- Es el elemento esencial del contrato. Consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la creación o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior (3).

En la compraventa, podemos definir el consentimiento diciendo que es el acuerdo de voluntades entre vendedor y comprador, para celebrar el contrato de compraventa, con el efecto traslativo de esta operación, el cual recae sobre una cosa determinada y acerca de un precio cierto y en dinero.

Según el artículo 1803 del Código Civil, el consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente por escrito o por signos inequívocos. El tácito resulta de hecho o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o convenio la voluntad debe manifestarse expresamente.

El consentimiento se forma cuando de los futuros contratantes propone a otro las condiciones de un contrato (oferta y póllicitación) y el otro se muestra conforme con ellas, les da su aceptación. Para la formación del contrato de compraventa, el consentimiento del vendedor y del comprador es suficiente, en principio, para unir a las partes, en ausencia de toda formalidad.

-----  
(2).- Brugi Biagio: "Instituciones del Derecho Civil"

Trad. de Jaime Simo Bofarull

U.T.E.H.A. México, Pág. 322.

(3).- Borja Soriano, Teoría Gral. de las Obligaciones. México 1966, Pág. 171.

El carácter consensual de la compraventa es evidente; nos lo confirma el artículo 2249 de nuestro Código Civil. "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho. Los redactores de ese precepto han querido afirmar esencialmente el efecto traslativo de la compraventa; por su sola conclusión, el contrato de compraventa transmite del vendedor al comprador la propiedad de la cosa vendida.

B).- OBJETO.- El objeto es elemento esencial del contrato.

El objeto directo de un contrato es la creación o transmisión de obligaciones o derechos, y el objeto de éstas es una prestación positiva o negativa; la dación de una cosa; el hecho que debe ejecutar el deudor o la abstención a que está sometido. El objeto de la obligación se considera también como el objeto indirecto o mediato del contrato que la engendra; por ejemplo, el contrato de compraventa tiene por objeto crear la obligación de entregar la cosa vendida; la entrega de ella es el objeto directo de la obligación y el indirecto del contrato.

Para que se perfeccione el contrato de compraventa, el consentimiento debe recaer sobre la cosa y el precio. La compraventa tiene pues un doble objeto, la cosa y el precio. El objeto de la obligación de cada uno de los contratantes, que es la prestación prometida, recae, en efecto, para el vendedor, sobre la cosa vendida; y para el comprador, sobre el precio.

ELEMENTOS DE VALIDEZ.- Como quedó señalado anteriormente, los elementos de validez de la compraventa son: la capacidad legal de las partes; el consentimiento exento de vicios; el objeto, motivo o fin lícito; y la manifestación de consentimiento en la forma prescrita por la ley.

a).- CAPACIDAD DE LAS PARTES.- En principio, toda persona puede comprar y vender. El artículo 1798 del Código Civil establece que: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley"; y la ley exceptúa para comprar y vender, a aque-



llas personas que adolecen de incapacidad general conforme al derecho común; por ejemplo a los menores, a los interdictos, etc.

El Código Civil vigente, en su título "De los que pueden vender y comprar", contiene diversas disposiciones que se refieren a la capacidad de las partes para celebrar el contrato de compraventa.

(b). - **CONSENTIMIENTO EXENTO DE VICIOS.** - El consentimiento en la compraventa y en cualquier otro contrato debe manifestarse -- exento de vicios. ya que en caso de tener alguno o algunos, la compraventa estará efectuada de nulidad, el Código Civil en vigor enumera las causas por los cuales puede ser invalidado el contrato, comprende esa enumeración los vicios del consentimiento; y su artículo 1812 dispone: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por -- error, arrancando por violencia o sorprendido por dolo". Por lo tanto los vicios del consentimiento son: el error, la violencia o intimidación y lesión.

(C). - **OBJETO, MOTIVO O FIN LICITO.** - El objeto es el elemento esencial de la compraventa, pero ese objeto para ser válido, debe ser lícito.

Este requisito de licitud en el objeto, motivo o fin de la compraventa, es el elemento de validez que analizaremos ahora.

La fracción II del artículo 1827 de nuestro Código Civil dispone que el objeto del contrato debe ser lícito; y el artículo 1830 del mismo cuerpo legal preceptúa que: "Es lícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

(d). - **MOTIVO O FIN LICITO.** - La fracción III del artículo 1795 de nuestro Código Civil, hace mención de un motivo o fin lícito. En -- primer lugar podemos considerar que el motivo o fin, es la razón contingente, subjetiva, y por los mismos variables de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico (4). En cuanto a la licitud en el motivo o fin, es aplicable todo lo que se anotó al -- tratar la licitud en el objeto.

e). - **FORMA PRESCRITA POR LA LEY.** - En el cuadro de la clasificación general de los contratos, señalamos que la compraventa es un contrato consensual, es decir, queda concluido y se perfecciona con el --

puro y simple consentimiento de las partes contratantes; sin embargo, la compraventa, excepcionalmente es un contrato formal,; este caso se presenta cuando el objeto de la compraventa es un bien inmueble. Al respecto, el artículo 2315 del Código Civil - Vigente, dispone; "El contrato de compraventa, no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

La compraventa de inmuebles reviste diversas formas, según se trate de bienes raíces cuyo valor sea: I. Hasta cinco mil pesos; II. Más de cinco mil pesos.

I.- La compraventa de inmuebles como un valor hasta de cinco mil pesos, está sujeta a la formalidad de celebrarla por escrito, que puede ser, a la elección de las partes, un documento público o un documento privado, es decir, una escritura notarial o un endoso hecho en el certificado que debe expedir el Registro Público de la Propiedad. Si las partes eligiesen un documento privado, éste deberá de extenderse en dos originales, ambos debidamente firmados por el vendedor y el comprador ante dos testigos (Art. 2317). Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, pero en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó (art. 2318); de dicho instrumento se formarán, dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público (Art. 2319) para su inscripción, previa ratificación de firmas.

El artículo 2321 de nuestro Código Civil, dispone que "tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene la obligación de expedir

-----  
(4).- Gutiérrez y González. Ob. Cit. Pág. 205.

al vendedor a cuyo valor estén inscritos los bienes. El endoso será ratificado ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en ésta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador".

II.- La compraventa de inmuebles con valor de más de cinco mil pesos, para válida deberá hacerse en escritura pública. A éste respecto, el artículo 2320 del Código Civil vigente, es determinante, al decir "si el valor del inmueble excede de cinco mil pesos, su venta se hará en escritura pública".

La compraventa celebrada sin satisfacer las formalidades de la ley, está sancionada con la nulidad relativa. Artículo 2322, "La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrado en los términos prescritos en éste Código".

## OBLIGACIONES EN LA COMPRAVENTA.

**OBLIGACIONES.** - En la clasificación de los contratos conforme a la técnica jurídica anotamos que la compraventa es un contrato bilateral. Los contratos bilaterales acarream obligaciones para las partes contratantes, y perteneciendo la compraventa a éste tipo de contratos consecuentemente acarrea obligaciones para el vendedor y para el comprador.

**EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.** - De acuerdo con nuestro derecho las obligaciones del vendedor son las siguientes:

- I.- Transferir la propiedad de la cosa vendida;
- II.- Conservar la cosa, hasta el momento de su entrega al comprador;
- III.- Entregar la cosa al comprador;
- IV.-<sup>1</sup> Garantizar la cosa vendida, contra la evicción y contra los vicios o defectos ocultos;

V. Pagar la mitad de los gastos de la escritura y registro que se derivan de la compraventa.

Aparentando celebrar contrato de compraventa, los terratenientes pueden fácilmente hacernos creer que una extensa propiedad ha sido fraccionada, dando origen a numerosas pequeñas propiedades, ocultando realmente la titularidad de una propiedad extensa que corresponde a un sólo dueño.

En la vida jurídica pueden cumplirse con todos los requisitos legales y así puede quedar establecido que el fin y motivo contrato de compraventa son lícitos, porque el interés personal aparente de las partes no es contrario a la ley ni al orden público; pueden igualmente cumplir con esa manifestación de voluntad aparente con las formalidades que la ley establece para los casos de compraventa de inmuebles, o sea celebrar el contrato en escritura pública; los contratantes ficticios están también en posibilidad de declarar que poseen capacidad de goce y ejercicio; y así mismo pueden manifestar que la voluntad de cada una de las partes no se encuentra viciada ni por error ni por lesión.

O sea, si estos contratos los analizamos a la luz de la exterioridad vemos que son plenamente válidos porque los contratantes han cumplido con los requisitos de validez del contrato de compraventa.

Pero cuando examinamos a los elementos de existencia es cuando empieza a apreciarse la simulación en los contratos de compraventa porque si bien es cierto que el objeto material e indirecto del contrato que consiste en la cosa misma en el caso que estudiamos de una cosa inmueble que está en el comercio, es determinable, y el dar como entrega pueden ser reales. El objeto directo que consiste en la transmisión de la propiedad del inmueble, no es real, porque como anotamos, formalmente pueden cumplirse todos los requisitos de validez aparentando una transmisión, pero realmente, no es la intención de las partes transmitir la propiedad.

Vemos con ello que el centro de toda simulación está en el

elemento consentimiento; éste consentimiento en que el contrato simulado no es un acuerdo para transmitir la propiedad, que crea obligaciones o derechos, sino el acuerdo para realizar un contrato simulado.

No advertimos con este consentimiento la transmisión del dominio de una cosa inmueble, tampoco la transmisión por la otra parte, de un precio cierto y en dinero. Faltando pues el consentimiento como elemento de existencia, es indudable que el contrato no existe aunque la apariencia de la formalidad legal nos diga otra cosa. Sin embargo aunque nosotros al examinar la voluntad de las partes, llegamos a la idea de que es un acto inexistente, éste en el mundo jurídico, tiene todas las características de un contrato plenamente válido, y aún más, de esta simulación y su valor jurídico pueden seguirse una serie de actos también legales que complican el problema de la simulación agraria, así por ejemplo, dando como válidos legalmente los contratos de compraventa que establecen pequeñas propiedades, los propietarios reales (terratinentes) pueden pedir bajo el nombre del propietario ficticio que se expida el certificado de inafectabilidad a la pequeña propiedad, asegurando de este modo a la extensa propiedad contra posibles ataques. La inafectabilidad a la pequeña propiedad puede otorgarse fácilmente, ya que la misma ley agraria no exige requisitos que nos ayuden a descubrir posibles irregularidades de las pequeñas propiedades.

La Ley agraria establece: en su artículo 294"

EL CODIGO AGRARIO ESTABLECE:

Artículo 294.- "Los dueños de los predios que por su extensión sean inafectables y los de aquellos que hubieren quedado reducidos a las extensiones inafectables que marca este Código, ya sea que se dediquen a explotación agrícola o ganaderas, podrán solicitar la expedición de certificados de inafectabilidad. La solicitud se presentará ante el Delegado Agrario correspondiente, quien requerirá las pruebas conducentes y con ellas y con su opinión remitirá el expediente al Jefe del Departamento Agrario, quien dará cuenta con la solicitud al Presidente de la República para le expe

dición del certificado correspondiente.

Este deberá inscribirse en el Registro Agrario Nacional y publicarse en el "Diario Oficial" de la Federación y en el Periódico Oficial de la Entidad correspondiente".

Artículo 295.- "la inafectabilidad ganadera se otorgará a solicitud de los interesados ante el Departamento Agrario, mediante decretos de concesión".

Artículo 296.- "El Departamento Agrario, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud, enviará a la Secretaría de Agricultura y Fomento un ejemplar de ella con los siguientes anexos.

I.- Un plano topográfico del área cuya inafectabilidad se solicite y

II.- Memoria descriptiva de los terrenos destinados a la explotación ganadera.

La Secretaría, dentro de un plazo de 30 días, hará saber al Departamento:

I.- Si el solicitante es ganadero y la negociación tiene la antigüedad que exige la fracción I del artículo 116,

II.- Si el solicitante posee el número de cabezas de ganado que fija el artículo 115.

III.- La rama de la actividad ganadera a que el solicitante se dedique de modo preferente.

IV.- La extensión, ubicación y capacidad forrajera de las tierras objeto de la solicitud.

V.- La ubicación de los abrevaderos del ganado, y

VI.- Su opinión sobre la procedencia o improcedencia de la concesión que se solicite.

Artículo 297.- "Dentro de los cinco días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud, el Departamento Agrario enviará un ejemplar de ella y cada uno de sus anexos al Delegado Agrario en cuya jurisdicción esté ubicado el casco de la finca a que se refiere la solicitud, para que el Delegado, dentro de un plazo de treinta días:

I.- Levante los censos agropecuarios de los núcleos de población que tengan derecho a ejidos en favor de los cuales pudiera --  
afectarse la negociación ganadera.

II.- Informe acerca de las condiciones que exigen las fracciones IV, del artículo 115, II, III, y IV del artículo 116.

El Delegado Agrario, al recibir la documentación, notificará al Ejecutivo Local la existencia de la solicitud y sus fundamentos, - para que dentro de un plazo de quince días emita su opinión, por -  
conducto de la Comisión Agraria Mixta en la inteligencia de que si  
cumpliendo el plazo no lo hace, no se interrumpirá por ello el trá-  
mite".

Artículo 298.- "Una vez recibida por el Departamento Agrario la documentación a que se refieren los dos artículos anteriores, recabará los datos complementarios que juzgue convenientes y pro-  
cederá a formular al proyecto topográfico respectivo, en un térmi-  
no de treinta días".

Artículo 299.- "Si el Departamento Agrario no hubiere reci-  
bido la documentación a que se refieren los artículos 296 y 297 den-  
tro de los términos que los mismos señalan, recabará los datos nece-  
sarios para la resolución del caso, en un plazo de treinta días con-  
tados desde la fecha en que haya expirado el término mencionado"

Artículo 300.- "Concluida la tramitación del expediente en -  
los terminos de los artículos anteriores, éste será sometido a conside-  
ración del Cuerpo Consultivo Agrario, para que produzca su dicta-  
men, estimando las constancias que figuren en él y cuantas pruebas  
creyere oportuno tener a la vista.

El dictamen será sometido a consideración del Presidente de -  
la República para la resolución definitiva.

## 2.- CONTRATO DE DONACION.

Explicamos al iniciar el capítulo, que la simulación que tie-  
ne por objeto ocultar una extensión de tierras, bajo la apariencia

de pequeñas propiedades, podía servirse no sólo del contrato de compraventa para ese fin, sino también del contrato de donación; es pues necesario examinar en que consiste la donación.

El Maestro Rafael de Pina, nos dice: "La donación ha de estudiarse sin perder de vista que se trata de un concepto jurídico forjado por la necesidad de salvaguardar los intereses que merecen la protección por encima del interés o beneficio del donatario, incluso a pesar en todo caso, con independencia de la voluntad inicial del donante"(5). En la misma forma el maestro Rafael Rogina - Villegas nos dá la siguiente definición: "La donación es un contrato por el cual una persona, llamada donante, transmite gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes presentes (reservándose sólo los bienes necesarios para subsistir), a otra llamada donatario" (6).

El Código Civil vigente para el Distrito y Territorios Federales en su artículo 2332 nos da la siguiente definición: "La donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte de la totalidad de sus bienes presentes".

ELEMENTOS DE LA DEFINICION: 1. La donación es un contrato translativo de dominio. 2. Es por esencia gratuito. 3o. Puede recaer sobre una parte o totalidad de los bienes presentes, exep-  
tuándose los necesarios para la subsistencia del donante.

Este carácter se reconoce en el artículo 2347 del Código vigente que, aún cuando faculta la donación universal de todos los bienes presentes, previene que el donante debe reservarse los necesarios para su subsistencia y en contrario, puede reducir la donación en la parte conducente para el efecto indicado.

Por último, es requisito de la definición que el contrato re-

(5) Rafael Piña. - "Derecho Civil Mexicano".

Vol. Cuarto; pág. 75 Segunda Edicc. México 1966.

(6) Rogina Villegas "Compendio de Derecho Civil" Contratos. - pág. 172, Segunda Edic. México, 1966.



caiga sobre bienes presentes, no pudiendo efectuarse sobre bienes futuros, porque implicaría más que la enajenación de éstos, la de la capacidad de goce; económicamente el donante perdería todo el aliciente para adquirir bienes, si se obligará a transmitir todos los futuros.

**ELEMENTOS ESENCIALES: Consentimiento y Objeto.**

**CONSENTIMIENTO.**— En la donación debe existir como parte del mismo consentimiento, el animus donandi. Es algo que forma la esencia misma de la manifestación de voluntad y que no puede amputarse como lo hizo la doctrina causalista, para diferenciar por una parte la manifestación de voluntad y por otra la intención de hacer una liberalidad.

En la donación se abandona el sistema de la recepción y se adopta el de la información; ya que no se perfecciona sino hasta el momento en que el donante conoce los términos de la aceptación. El donatario debe aceptar con las mismas formalidades que se requieren para donar; además debe notificar su aceptación al donante y debe hacerla en vida del mismo. Cumplidos estos requisitos, el contrato se ha formado. De aquí que si el donante muere antes de que se le notifique la aceptación, el contrato no llega a formarse y los herederos del donante no están obligados a sostener la oferta. En cambio, en los demás contratos, si el oferente muere, los herederos están obligados a sostener la oferta siempre y cuando la aceptación se haga en tiempo y no se haya conocido por el aceptante la muerte. (7)

**Objeto, bienes futuros.**— En cuanto al objeto, como segundo elemento esencial del contrato de donación, hallamos la particularidad indicada en las líneas anteriores: "Puede referirse a la totalidad de los bienes presentes del donante, incluyendo su propio, siempre y cuando el donante se reserve los bienes necesarios para subsistir.

Presenta la donación la característica, en cuanto al objeto, de que no puede recaer sobre bienes futuros. En los otros con

(7) Rojina Villegas, Ob. Cit. pág. 175.

tratos es posible pactar sobre bienes futuros y así los reconoce - una norma general para objeto, pues no se considera inexistente el contrato cuando se refiere a cosas futuras.

Artículo 1826 " Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato . Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento".

En cambio, la donación no puede recaer sobre los bienes-futuros según norma expresa: Artículo 2333 "La donación no puede comprender los bienes futuros".(8)

ELEMENTOS DE VALIDEZ. - "En cuanto a los elementos de validez del contrato de donación, sólo cabe mencionar especialmente la capacidad y la forma. Respecto a los vicios del consentimiento, siguen las reglas generales de los contratos y, por lo tanto, no merecen especial mención.

La capacidad tiene también en el contrato de donación una peculiaridad, de tal manera que parece que este contrato se regla haciendo excepciones a las reglas generales. Así se permite al donatario que su capacidad de goce se adquiera por el hecho de la concepción, sin requerirse que haya nacido para que sea válido el acto, pero con la condición que nazca viable.

Tenemos la misma regla que en materia de herencias: el heredero o legatario tiene capacidad para heredar o recibir legados desde que son concebidos, siempre que la fecha de la concepción sea anterior a la de la muerte del autor de la herencia y bajo la condición de que nazcan viables.

Para los demás contratos no hay esa regla, porque se requiere que el contratante haya nacido.

En términos generales, podría decirse que el menor emancipado puede hacer donaciones respecto de cosas muebles y que solo carece de capacidad jurídica para ejecutarla respecto de in-

---

(8) Rojina Villegas; Ob. Cit. Pág. 175.

muebles o para constituir derechos reales sobre los mismos.

La capacidad para recibir donaciones no es especial por no implicar un acto de dominio, y por lo tanto, pueden recibir donaciones los menores emancipados. Se requiere que en este contrato exista la capacidad general para contratar, pero en el supuesto caso que un menor de edad, un enajenado o sujeto a interdicción por alguna otra causa, aceptará una donación, ese contrato no podría ser impugnado de nulidad, por cuanto que las acciones de nulidad relativas se otorgan solo al perjudicado. El Donante no podría invocar la incapacidad del donatario y éste no podría ejercitar la acción en su propio nombre, sino por su representante y además, tendría que demostrarse que la donación perjudicó al incapaz, lo cual jurídicamente no puede ocurrir.

La representación legal que se presenta en los casos de patria potestad, tutela, ausencia, quiebras, concursos y sucesiones, no faculta al representante para hacer donaciones en nombre del presentado. Los tutores tienen prohibido hacer donaciones de los bienes de los incapaces y en igual situación están los que ejercen la patria potestad, el representante del ausente, el síndico y el albacea. En estos tres últimos casos se trata de un patrimonio en liquidación o susceptibles de liquidarse, y es contrario a la finalidad de la institución ejecutar donaciones" (9)

En consecuencia, la capacidad para hacer y recibir una donación, dentro de éste ordenamiento, se regula por las reglas generales concernientes a esta materia en los contratos. Siendo ello así, es claro que son capaces para hacer donaciones las personas que lo son para contratar y disponer de sus bienes. Y son aptas para aceptar donaciones todas aquellas personas a quienes expresamente no les está prohibido por la ley, salvo por lo supuesto, la aludida excepción a que se refiere el artículo 2357.

La forma. En principio la donación es un contrato formal porque requiere para su validez, que se haga constar en documento privado o en instrumento público, según la naturaleza de la cosa donada y es el valor de esta. Excepcionalmente es un contrato verbal, aunque en este caso, las partes pueden hacerlo, cons-

(9).- Rojina Villegas, Ob. Cit. Págs. 176 a 178

tar por escrito cuando la donación recae en bienes muebles con valor hasta de doscientos pesos.

Las donaciones de bienes muebles o con valor superior de doscientos pesos, pero que no exceda de cinco mil pesos, deberán consignarse por escrito, pudiendo ser en documento público o privado. Y las que excedan de cinco mil pesos, tendrán que consignarse en escritura pública.

En cuanto a las donaciones de bienes inmuebles se aplican las mismas reglas de la compraventa. Así lo establecen los artículos del 2341 al 2345 del Código Civil vigente.

**OBLIGACIONES DEL DONANTE.** - El donante debe transmitir el dominio de la cosa. La transmisión del dominio queda sujeta a las reglas que ya estudiamos respecto de la compraventa, según se trate de bienes cierto o genéricos.

**ENTREGA DE LA COSA DONADA.** - Otra obligación del donante es entregar la cosa donada, rigiendo el principio de exactitud en el tiempo, lugar, forma y substancia.

**EFFECTOS RESPECTO DEL DONATARIO.** - La donación como contrato bilateral. Los derechos del donante respecto del donatario son de orden jurídico aún cuando algunos de ellos reconozca un fundamento estrictamente moral. El primer efecto de la donación es imponer al donatario un deber de gratitud. Este deber funciona en sentido positivo y negativo por la obligación que tiene aquél de auxiliar al donante cuando se halle en estado de pobreza, y en proporción al monto de los bienes donados, y para abstenerse de observar una conducta ilícita en contra del donante, por cuanto acto delictuoso en su contra, sea en su persona, bienes, ascendientes, descendientes o cónyuges, origina la revocación de la donación. Luego puede hablarse de una obligación en sentido jurídico pero sujeta a la eventualidad de que el donante se halle en estado de pobreza. El otro aspecto no es sólo propio de la donación sino que implica la obligación de cualquier contratante para no cometer actos delictuosos en perjuicio del otro, pero con la especial consecuencia jurídica de la revocación del contrato en el caso de incumplimiento. El artículo 2370 consagra las anteriores

obligaciones del donatario.

El segundo efecto de la donación consiste en la obligación que tiene el donatario de pagar los gravámenes, cargas e deudas, que hubiere impuesto el donante, o que reporte la cosa donada por virtud de una hipoteca o prenda, tanto en la donación llamada submodo, es aquella que se constituye expresamente imponiendo una carga al donatario, como la donación común en la que se estipula que el donatario pagará las deudas del donante de fecha auténtica anteriores al contrato, o bien, la donación universal que trae consigo, aunque no se declare, la obligación de pagar a beneficio de inventario el importe del pasivo. En estos tres casos: cargas determinadas deudas estipuladas convencionalmente cuyo pago hará el donatario o bien deudas que impone la ley en la donación universal, se trata de obligaciones reales propiamente hablando, -- por cuanto que el donatario se libera abandonando la cosa. -- No es una responsabilidad penal que grave sobre su patrimonio y persona. Está en función del valor de la cosa y en la medida en que puede haber una liberalidad, por cuanto que -- las deudas sean inferiores al valor intrínseco del bien donado. (10).

Desde luego la única especie de donación que se presta a la simulación es la donación entre vivos, porque es la única que conserva la voluntad oculta de los contratantes ficticios. Al igual que en la compraventa, la donación como instrumento para llevar a cabo la simulación como falsa creación de pequeñas propiedades, puede tener toda la apariencia legal de un contrato plenamente válido. Es así, como puede expresarse una voluntad aparente, con motivo o fin lícito, con plena capacidad de goce y ejercicio de los contratantes ficticios, como una voluntad que no tiene vicio, porque no hay error ni lesión,

---

(10).- Rojina Villegas "Compendio de Derecho Civil. Contratos". Págs. 181 a 185.

La única forma como puede celebrarse el contrato de donación simulado, en entre vivos, porque mientras los contratantes ficticios-puedan sostener la voluntad real u ocultas, el contrato de donación fingido constituirá solo una manera de encubrir la real intención oculta habrá de perderse, en la donación mortis causa, porque al romperse el acuerdo oculto por la muerte de una de las partes, sólo habrá de perdurar la voluntad declarada, o sea la voluntad que se ha manifestado en el contrato de donación celebrado con las formalidades y requisitos exigidos por la Ley.

El objeto directo como transmisión de dominio de una cosa en forma gratuita, no existe, porque sólo se persigue la apariencia de esa transmisión. Lo que tiene interés fundamental para nosotros es el examen del consentimiento en el contrato de donación simulado, porque notamos que el acuerdo de las partes no tiene por objeto -- crear la obligación de transmitir el dominio de una cosa en forma gratuita, ni la de dar nacimiento al derecho de exigir la entrega de esa misma cosa, en otros términos no tiene el interés de crear derechos y obligaciones derivados de un contrato de donación, sino sólo lo fingir que ha nacido a la vida jurídica.

Aplicadas las nociones de simulación en el contrato de donación al campo agrario, podemos descubrir la posibilidad que tiene el propietario de un terreno que sobre pase ventajosamente el límite de la pequeña propiedad para simular que ha fraccionado su propiedad mediante el contrato de donación creando pequeñas propiedades. Esta simulación puede hacerla a tal grado que incluso hasta el más abusado puede caer en el engaño; este objetivo dañoso puede lograrse manifestándose una aparente voluntad que cumple los requisitos de validez del contrato de donación; no obstante que se cumpla con todas las formalidades de la ley, y que el consentimiento y objeto se finjan, en la pureza jurídica se trata en verdad de fraccionamiento engañoso que se ha valido de una serie de actos simulados que dan la apariencia de haber celebrado contratos de donación. Con ésta maquinación la tenencia de grandes extenciones de t

de tierras ha de subsistir, ya que todos los actos celebrados son -  
inexistentes, porque se ha afectado a los elementos de existencia  
del contrato, que son el consentimiento y el objeto.

### 3.- LA PERMUTA .

Así como los contratos de compraventa y de donación pue-  
den ser empleados como instrumento para lograr el ocultamiento-  
de un acaparamiento de tierras, de igual forma el contrato de per-  
muta puede servir para que un propietario de grandes extensiones  
de terrenos fraccione ficticiamente su tierra dando la apariencia  
que han quedado constituidas pequeñas propiedades mediante el con-  
trato de permuta, Esto es para evitar posibles ataques, un propie-  
tario de tierras extensas finje que por el contrato de permuta ha  
reducido su propiedad hasta los límites de la pequeña propiedad,  
constituyendo con motivo de la división pequeñas propiedades que  
beneficien a otros propietarios, o sea, que un propietario pue de  
servirse de todas las formalidades legales exigidas para la celebrá-  
ción del contrato de permuta para ocultar la realidad de una vas-  
ta propiedad en manos de un solo propietario.

Esto nos lleva a examinar que es el contrato de permuta: el  
maestro Rojina Villegas en su "Compendio de Derecho Civil" nos  
da la siguiente definición: "La permuta es un contrato por virtud  
del cual cada una de las partes transmite a la otra la propiedad -  
de una cosa a cambio de la que a su vez recibe en propiedad". -  
(11)

Sánchez Román (Cit. por de Pina) nos da un concepto de lo  
que debemos entender por permuta, y nos dice: "La permuta es un  
contrato principal, consensual, bilateral, oneroso y traslativo de  
dominio, por el cual dos personas se obligan a transferirse mutua-  
mente el dominio de una o varias cosas, que al celebrar la permu-  
ta pertenecían a cada una de ellas".

(12) Al efecto el Código Civil vigente para el Distrito y Terri-  
-----

(11) .- Rojina Villegas, "Compendio de Derecho Civil. Contra-  
tos". Pág. 165.

(12) .- Rafael de Pina, Ob. Cit. Pág. 65.

torios Federales, nos dice en su artículo 2327: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso, lo dispuesto en el artículo 2250".

Sin embargo el artículo 2250, no excluye la posibilidad de una permuta en el cual no consiste en entregar una cosa -- por otra; "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario -- fuere inferior, el contrato será de permuta".

El artículo 2331 del Código Civil vigente nos dice: "Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a éste contrato las reglas de la compraventa en cuanto no se opongan a los artículos anteriores".

"En su régimen jurídico la permuta sigue todas las reglas de la compraventa, excepción hecha de las relativas al precio, es decir, en cuanto a la transmisión del dominio y a las obligaciones del vendedor, se aplica el sistema de la compraventa. Cada permutante se reputa vendedor en lo que se refiere a las obligaciones de transmitir el dominio, entregar la cosa, garantizar una posesión pacífica, responder de los vicios o defectos ocultos del saneamiento para el caso de la evicción.

Como en la permuta no existe precio, sino en un caso excepcional, lógicamente se aplican las reglas relativas a las obligaciones del comprador que consisten, en pagar el precio cierto y en dinero" (13)

ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE PERMUTA.  
Consentimiento y Objeto.

CONSENTIMIENTO.- Por lo que se refiere al consentimiento se puede decir que en la permuta debe existir el ánimo de transmitir el dominio de la cosa por otra que se reciba a cambio o sea que debe consistir el consentimiento en que una de las partes se obligue a transferir la propiedad de un bien e igualmente,

(13).- Rojina Villegas, Ob. Cit. Pág. 165.



la otra.

**OBJETO.** - Este queda integrado por las cosas que recíprocamente se transmiten y a veces por el valor de una cosa y por parte de numerario; o sea, que se siguen las reglas generales de la compraventa; la cosa debe existir en la naturaleza, estar en el comercio y debe ser determinada o determinable.

**ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LA PERMUTA.** - La Forma. La Capacidad. La Lesión.

**FORMA.** - En cuanto a la forma indicábamos que la permuta se caracteriza al igual que la compraventa, como contrato consensual cuando recae sobre muebles y formal cuando se refiere a inmuebles. Por lo tanto, son aplicables, conforme al artículo 2331 las mismas disposiciones de la compraventa.

**CAPACIDAD.** - En la permuta se aplican las mismas reglas de capacidad que estudiaremos en la venta. La situación no cambia, porque la capacidad de los permutantes es idéntica a la que debe tener el vendedor, para poder enajenar la cosa permutada, y al propio tiempo igual a la que exige la ley para el comprador, a fin de que pueda adquirir válidamente, es decir, no debe existir alguna prohibición o incapacidad especial para enajenar, a efecto de que el contrato sea válido.

**LESION.** - Aquí se aplican las mismas reglas del Artículo 17 del Código Civil vigente. La lesión es un vicio que afecta a cualquier contrato conmutativo, cuando existe evidente desproporción entre las prestaciones y una parte abuse de la miseria, inexperience, ingorancia o necesidad de la otra, obteniendo un lucro notoriamente desproporcionado con el monto de su obligación.

**OBLIGACIONES DE LAS PARTES.** - Las obligaciones del comprador no serán aplicables a ninguno de los permutantes, pero las del vendedor sí, éstas son las siguientes: tramitar el dominio, custodiar la cosa en tanto se entregue y entregar ésta en el tiempo, lugar, forma y substancia convenidos, haciendo esa entrega real, jurídica virtual o ficta" (14).

(14) .- Rojina Villegas, Ob. Cit. Págs. 170 y 171

**NATURALEZA JURIDICA.** - La permuta es considerada como un contrato mixto en atención a que puede presentarse como una operación de esta naturaleza, que existe, realmente, cuando a cambio de alguna cosa se entrega parte en dinero y parte en valor de otra cosa

Rojina Villegas, nos dice: "este contrato mixto supone dos operaciones: una que es de compraventa en lo que se refiere al numerario, y otra que es permuta en lo que se refiere al cambio de la cosa por cosa, y es conveniente establecer la separación de ambas operaciones para fijar los derechos y obligaciones de las partes. En lo que toca a la compraventa, por cuanto hay una entrega en numerario, deben aplicarse estrictamente las reglas que establecen obligaciones de comprador y vendedor, en cuanto atañe a la permuta, por ser un cambio de cosa a cosa, deben aplicarse únicamente las reglas que establecen obligaciones del vendedor. Tiene interés estable esta división porque el Código reglamenta para los casos de la permuta de cosa ajena, cuando el que recibe ésta, bien advierte que no es del otro permutante, no está obligado ya a entregar la cosa permutada. Se flexiona el principio de la reciprocidad, ante un principio superior que consagra nulidad de la venta o permuta de cosa ajena, y se permite un procedimiento de retención de la cosa. Propiamente la permuta ha operado la transmisión del dominio, y el permutante que retiene la cosa permitida está reteniendo la cosa ajena, cosa del otro permutante, pero este derecho de retención está admitido, considerando que la permuta, en realidad es nula".

El legislador, a nuestro entender, al establecer que las reglas de la compraventa sean aplicadas a la permuta, no desconoce que muchas de ellas han de resultar inaplicables a ésta. Lo que quiere decir, exactamente, es que las reglas de la compraventa son de aplicación de la permuta en cuanto sean compatibles o idóneas dada la naturaleza de esta institución.

Si comparamos un contrato de permuta plenamente válido y eficaz dentro del marco jurídico, con un contrato de permuta simulado podemos tener una clara idea del peligro que encierran los actos simulados.

Vemos que el contrato de permuta simulado cumple con todos los requisitos de validez, ya que resulta fácil con la manifestación de una voluntad aparente, dar la idea de que con la celebración del contrato se persigue un fin que no es contrario a las buenas costumbres ni al orden legal, igualmente que el motivo es totalmente lícito; pueden manifestarse que la voluntad no está afectada ni por error ni por lesión, que asimismo se cumplen con las formalidades exigidas por la ley para la celebración de este tipo de contrato, y que los contratantes aparentes, que pasan por reales, tiene plena capacidad de goce y ejercicio y que por lo mismo están plenamente facultados para celebrar el contrato de permuta.

Pero donde el contrato de permuta pierde todo su valor, en virtud de la simulación, es cuando se descubre que el consentimiento entre las partes aparentes no tienen la intención de transformar el real estado de cosas porque no quieren producir efectos de derecho con la manifestación de voluntad, no desean crear derechos y obligaciones a cargo de ellas mismas, porque el acuerdo real es producir la apariencia de que existe un acuerdo que crea derechos y obligaciones, y no que de verdad se produzcan. Como consecuencia el objeto mismo es falso, porque no se tiene la idea de transmitir ninguna propiedad por medio de la permuta, no existe en la voluntad de las partes la intención de entregar una cosa a cambio de otra.

Todo esto tiene interés para nosotros, porque como decíamos un propietario de tierras, a quien posiblemente se le obligue a fraccionar, puede ocultar esa vasta propiedad dividiendo ficticiamente su terreno mediante contrato de permuta simulado.

Puede muy bien aparentar que ha dado esas tierras a cambio de algunas cosas recibidas cuando en realidad no ha existido ningún intercambio de cosas.

Estas situaciones nos llevan a expresar que si no se tiene especial cuidado para examinar las pequeñas propiedades fácil-

mente pueden quedar a salvo los acaparamientos de tierras.

#### 4.- CONTRATO DE APARCERIA AGRICOLA.

Hemos visto a grandes rasgos como mediante la celebración de contratos simulados los terratenientes pueden conservar su propiedad, pero no es esta la forma única como se pueden ocultar el acaparamiento de tierras en una sola mano, sino también en un sentido inverso al que hemos analizado se pueden lograr estos propósitos. El acaparador que posee capital puede adquirir derechos de dominio sobre algunas pequeñas propiedades y los propietarios de estas para ocultar ese real dominio simulan la celebración de contratos de aparcería a favor del acaparador, logrando con esa apariencia cubrir la realidad de las cosas.

Examinaremos primeramente el contrato de aparcería para tener una idea clara acerca del tema, y luego analizaremos esta forma de ocultamiento.

La aparcería agrícola es un contrato por virtud del cual una persona concede a otra el uso de un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en determinada porción. El maestro Rafael Pina, nos dice en un concepto amplio y comprensivo no sólo de la aparcería rural, sino también de la industrial, "es el contrato mediante el cual una persona se obliga a ceder a otra el disfrute de ciertos bienes o de ciertos elementos de una explotación a cambio de obtener una parte alícuota de los frutos o utilidades que aquellos o éstos produzcan" (15) Sin embargo el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, sólo se ocupa de la aparcería rural, no haciendo referencia alguna a la industrial. Rojina Villegas, escribe al respecto que siendo dos las modalidades de la aparcería que nuestro Código Civil vigente, regula la agrícola y la de ganados, en que se clasifica la rural aunque se pudiera dar un concepto general de (15). -de Pina Rafael, Ob Cit. Pág. 217..

aparcería, estima más conveniente dar una idea de las mismas por separado como lo hace el citado Código.

El Código Civil, en efecto, de acuerdo con el criterio de referencia, no da una definición de la aparcería rural sino una definición de cada una de las modalidades que ésta presenta, la de aparcería agrícola y la de aparcería de ganados:

Según el Código Civil en su Artículo 2741 nos dice: "Tiene lugar la aparcería agrícola cuando una persona da a otra un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o a falta de convenio, conforme a las costumbres del lugar, en el concepto de que al aparecer nunca podrá corresponderle por sólo su trabajo menos del cuarente por ciento de la cosecha". Y la aparcería de ganados la establece en el artículo 2752 y nos dice: "Tiene lugar la aparcería de ganado cuando una persona da a otra cierto número de animales a fin de que los cuide y alimente, con el objeto de repartirse los frutos en la proporción que convengan". Como hemos visto, el Código Civil para el Distrito y Territorios federales, sólo reconoce la aparcería rural clasificándola en agrícola y de ganados.

La aparcería agrícola, como lo establece el Código Civil en sus términos puede ser voluntaria o forzosa. La voluntaria tiene lugar por el consentimiento de las partes. La aparcería forzosa se encuentra reglamentada por el artículo 2751 del Código Civil vigente que tiene textualmente: "El propietario no tiene derecho de dejar sus tierras ociosas sino el tiempo que sea necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época que en cada región fije la autoridad municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no las comienza a cultivar por sí o por medio de otros, tiene obligación de darlas en aparcería, conforme a la costumbre del lugar, a quien las solicite y ofrezca las condiciones necesarias de honorabilidad y solvencia."

Como lo establece el maestro Rafael de Pina; éste precepto tiene su antecedente en la Ley de Tierras Ociosas de 23 de junio de 1920 (vigente). "que autoriza a los Ayuntamientos para disponer de todas aquellas tierras que sus dueños o poseedores no hayan barbe-

chado o puesto en cultivo pasadas las fechas que marca la ley - para su preparación y siembra, para el efecto de darlas en arrendamiento o en aparcería a quienes las soliciten" ( 16 ).

Dicha ley contiene una reglamentación amplia de esta autorización .

Se considera como tierras ociosas todas las que años anteriores hayan sido cultivadas en siembras anuales de cualquier naturaleza, durante el temporal de aguas o por el sistema de riego, de humedad, etc., y las tierras que los vecinos denuncien como susceptibles de ser abiertas al cultivo en el temporal de lluvias, exceptuándose sólo las siguientes:

a). - Las tierras de agostadero y pasto en servicio.

b). - Las tierras de plantas vivaces y de bosques que deben conservarse según las leyes de la materia.

Los ayuntamientos dispondrán de las tierras ociosas únicamente para el efecto de darlas en aparcería o en arrendamiento a quienes las soliciten. Serán preferidos para la concesión de estas tierras los vecinos del municipio de su ubicación.

Todo vecino de un Municipio o cualquiera otra persona, tiene derecho a solicitar ante el respectivo ayuntamiento las tierras ociosas que crea poder cultivar.

La extensión de la tierra que el Ayuntamiento podrá conceder a cada vecino para su cultivo no podrá exceder de veinte hectáreas en el D. F.; ni de cien hectáreas en la Baja California y en Quintana Roo.

Las legislaturas Locales determinarán la extensión máxima de tierras ociosas que pueden conceder los Ayuntamientos de los Estados en cada caso. ( Pero para los efectos de este trabajo hacemos notar que como la aparcería forzosa no tiene carácter contractual ).

**NATURALEZA JURIDICA.** - El contrato de aparcería según el maestro Rafael de Pina nos dice: "es un contrato principal, en atención a que no depende de la existencia de otro; bilateral porque genera obligaciones y derechos para ambas partes; oneroso, porque supone gravámenes recíprocos; aleatorios --

porque las prestaciones debidas son futuras e inciertas; de tracto sucesivo porque su desarrollo supone diversidad de actos en el transcurso de un tiempo determinado, y formal, por disposición de la Ley" ( 17 ).

**ELEMENTOS DE EXISTENCIA.** - Consentimiento y Objetivo:

**CONSENTIMIENTO.** - En cuanto al consentimiento este sigue las reglas generales, por lo que no tiene importancia abundar una explicación.

**OBJETO.** - Es un inmueble rústico cultivable o de granado conforme al artículo 2741 solo son susceptibles de aparcería agrícola los predios rústicos que por su naturaleza sean cultivables, ya que el objeto del contrato consiste en conceder el uso de un predio rústico al aparcerero, a fin de que él cultive y se repartan entre las partes los frutos obtenidos. Por consiguiente, no pueden ser objeto de este contrato los predios rústicos que por naturaleza de sus tierras exista imposibilidad para el cultivo.

**REQUISITOS DE VALIDEZ.** - Forma y Capacidad.

**FORMA.** - El contrato de aparcería se caracteriza como formal, es decir para su validez debe manifestarse el consentimiento en documento privado, según lo establece el artículo 2740: "El contrato de aparcería debe otorgarse por escrito, formándose dos ejemplares, uno para cada contratante".

En este contrato se establece la forma general, consistente en documento privado, sin requerir escritura pública, a pesar de la cuantía del negocio. La inobservancia de la formalidad origina la nulidad relativa, teniendo aplicación para el caso la regla en materia de nulidad.

**CAPACIDAD.** - Aún cuando en la aparcería agrícola los artículos 2742, 2744, 2747 y 2751, hablan del propietario del predio rústico como parte contratante, es indiscutible que además del propietario pueden dar en aparcería usufructuario y el arrendatario, ya que éste contrato sólo supone capacidad general para obligarse y especial para conceder el uso del inmueble, materia del mismo.

( 17 ) - de Pina Rafael, Ob. Cit. Pag. 221.

Por este motivo, el usufructuario y el arrendatario que tienen el uso y goce de un inmueble están capacitados para -- darlo en aparcería.

#### OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE APARCERIA AGRICOLA.

OBLIGACIONES DEL DUEÑO DEL PREDIO. - Aún cuando la Ley emplea el término dueño del predio, de acuerdo con lo expuesto deben entenderse que tal carácter se atribuye en la -- aparcería agrícola, tanto al propietario como al usufructuario o arrendatario, que celebren el contrato.

Las obligaciones fundamentales del dueño del predio son las siguientes:

PRIMERA:- Conceder el uso y goce del predio rústico objeto del contrato.

SEGUNDA:- Entrega la cosa; para reglamentar esta obligación procede remitirse a las reglas generales, que establezcan la exactitud en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia en la entrega de las cosas debidas por el contrato.

TERCERA:- No estorbar ni embarazar en manera alguna -- el uso y goce del predio materia de la aparcería.

CUARTA. - Conservar la cosa en el mismo estado haciendo a ella todas las reparaciones necesarias.

QUINTA:- Garantizar una posesión pacífica al aparcero -- por todo el tiempo del contrato.

SEXTA:- Responder de los daños y perjuicios que se causen al aparcero por los vicios y defectos ocultos de la cosa con -- anterioridad al contrato.

SEPTIMA:- Conceder al aparcero el uso de parte del predio para construir su habitación.

OCTAVA:- Respetar el derecho del tanto del aparcero al concluir el contrato si aquel cumplió fielmente con sus obligaciones, cuando el predio se de nuevamente en aparcería.

OBLIGACIONES DEL APARCERO. - En las obligaciones del aparcero encontramos obligaciones de carácter general, --- semejantes a las del arrendatario, y de carácter especial, pro-



pias de la aparcería agrícola.

PRIMERA;- Conservar la cosa en el estado en que las recibe, sin alterar su forma ni su substancia.

SEGUNDA;- Servirse de la cosa solamente para el uso y goce, materia del contrato de aparcería.

TERCERA;- Poner en conocimiento del dueño, a la mayor brevedad posible, la necesidad de reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión.

CUARTA;- Poner en conocimiento del propietario, toda usura o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente preparado en la finca, su pena de pagar los daños y perjuicios que cause por su omisión.

QUINTA;- Restituir la finca dada en aparcería, al terminar el contrato.

#### OBLIGACIONES ESPECIALES.-

PRIMERA;- El aparcerero no podrá levantar las mieses o cosechas los frutos, sin dar aviso al propietario o a quien haga sus veces, estando en el lugar o dentro de la municipalidad a que corresponda el predio, o en su defecto podrá el aparcerero levantar la cosecha, midiendo, contando o pensando los frutos en presencia de dos testigos mayores de toda excepción. El incumplimiento de esta obligación, obliga al aparcerero a entregar al propietario los frutos que de acuerdo con el contrato fijen peritos nombrados por cada parte, cubriendo los honorarios que se causen ( Art.2743 a 2745 ).

SEGUNDA.- Entregar al dueño los frutos materia del convenio, o a falta de convenio, el aparcerero nunca podrá corresponderle por solo su trabajo menos del cuarente por ciento de la cosecha ( Art.2741) En los casos en que el aparcerero aporte además de su trabajo, semillas o determinado capital para el cultivo, se estará a lo convenido y a falta de convenio a las costumbres del lugar sobre-entendiéndose que siempre su derecho será superior al 40% de las cosechas, ya que la ley establece ese mínimo, cuando solo se aporta trabajo por el aparcerero.

TERCERA.- Entregar la parte proporcional de los frutos obteni-

dos si la cosecha se pierde parcialmente determinando esta -- proporción en función de lo convenido, a falta de convenio, -- según las costumbres del lugar y con sujeción a las reglas anteriores. En los casos en que el dueño del predio haya pagado las semillas y se pierde la cosecha parcialmente, el aparcerero cumple entregando la parte proporcional de frutos, en relación con la pérdida, y queda libre de pagar las semillas, lo mismo si la cosecha se pierde totalmente ( Art. 2748 ) "Si la cosecha se -- pierde por completo, el aparcerero no tiene obligación de pagar las semillas que ñe haya proporcionado para la siembra el dueño del terreno; si la pérdida de la cosecha es parcial, en proporción a ésta pérdida, quedará libre el aparcerero de pagar la semilla de que se trata).

TERMINACION DEL CONTRATO DE APARCERIA AGRICOLA.- El contrato de aparcería agrícola termina:

- a).- Por la expiración del plazo estipulado.
- b).- Por haber terminado la cosecha en la finca respectiva, salvo el derecho que tiene el aparcerero conforme al Art. 2750, por el tanto, siempre que hubiere cumplido fielmente sus obligaciones y que el predio vaya a darse nuevamente en aparcería.
- c).- Por el cumplimiento de la condición resolutoria, cuando el contrato se sujete a dicha modalidad.
- d).- Por revocación del dominio, cuando siendo este revocable, llega el tiempo de la revocación, sin perjuicio del derecho del aparcerero para exigir la indemnización correspondiente, cuando el dueño hubiese ocultado o este carácter.
- e).- Cuando termine el usufructo o el arrendamiento, en los casos en que se hubiese constituido la aparcería por el usufructo o arrendatario, sin perjuicio también del derecho del aparcerero para exigir daños en el caso que se le hubiese ocultado el usufructo o el arrendatario.
- f).- Por pérdida de la cosa en los términos del Art. 2021.
- g).- Por expropiación del predio, decretada por causa de

utilidad pública.

h).- Por evicción, en cuyo caso al aparcero tiene derecho a exigir la indemnización de daños y perjuicios, por incumplimiento del contrato.

i).- Por muerte del aparcero en los términos del párrafo segundo del Art. 2742, salvo pacto en contrato; pero si hubiera hecho ya algunos trabajos como el barbecho del terreno, la poda de los árboles o cualquiera otra obra necesaria para el cultivo, si el propietario da por terminado el contrato, tiene la obligación de pagar a los herederos del aparcero el importe de esos trabajos en cuanto se aproveche de ellos.

5.- CONTRATO DE APARCERIA DE GANADOS.- La aparcería de ganados es un contrato por virtud del cual una persona encarga a otra el cuidado y alimentación de cierto número de animales con el objeto de repartirse los frutos de los mismos en determinada proporción. Según el Art. 2752: "Tiene lugar la aparcería de ganado cuando una persona da a otra cierto número de animales a fin de que los cuide y alimente, con el objeto de repartirse los frutos en la proporción que convenga".

FUNCION ECONOMICA.- En la aparcería de ganados existe una reciprocidad de servicios, lo que establece cierto parentesco con la sociedad para distribuir los productos obtenidos merced al cuidado de los animales. Podemos considerar que en la aparcería en general, hay unadoble función económica: Aprovechamiento de riqueza y utilización de servicios. En otras palabras, de los contratos traslativos de uso, se toma la finalidad económica general de aprovecha una riqueza, y de los contratos de prestación de servicio, la de utilizar el trabajo.

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE APARCERIA DE GANADO.- Son las mismas que en el contrato de aparcería agrícola.

COSAS SUSCEPTIBLES DE APARCERIA DE GANADOS.- Estos pueden recaer sobre las distintas clases de ganados existentes, a efecto de que por el cuidado y alimentación de los animales a cargo del aparcero, éste recibe una participación en los frutos y

productos obtenidos, tales: como crías, pieles, lanas, leche, crines, etc. Lógicamente no puede tener lugar este contrato respecto de aquellos animales que no quedan incluidos en la categoría genérica de ganados, pero de acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad y las disposiciones del artículo 1858 del Código Civil vigente, el contrato que tuviere por objeto el cuidado y alimentación de estos animales, a efecto de que los frutos y productos obtenidos se repartan entre los contratantes, debe regirse por analogía, según las reglas establecidas para la aparcería de ganados.

**CONDICIONES DE VALIDEZ.** - Se siguen las mismas disposiciones de la aparcería agrícola, lo mismo en cuanto a su naturaleza y las obligaciones del aparcerero.

**OBLIGACIONES DEL DUEÑO:**

**PRIMERA.** - Conceder el uso de los animales objeto del contrato.

**SEGUNDA.** - Conceder parte de los frutos o productos obtenidos en el cuidado y alimentación de los animales, el aparcerero, de acuerdo con lo convenido y a falta de convenio y a falta de convenio, según las costumbres generales del lugar, siendo nula la cláusula por virtud de la cual todas las pérdidas que resulten por caso fortuito, sean por cuenta del aparcerero. (Art. 2754 y 2757, dicen respectivamente: "Las condiciones de este contrato se regularán por la voluntad de los interesados; pero a falta de convenio se observará por la costumbre general del lugar salvo las siguientes disposiciones". "Serán nulos los convenios de que todas las pérdidas que resultaren por caso fortuito, sean de cuenta del aparcerero de ganados").

**TERCERA.** - Entregar los animales objeto del contrato al aparcerero en el tiempo, lugar, forma y modo convenidos, y a falta de convenio, de acuerdo con las reglas generales para el cumplimiento en las obligaciones de dar, que establecen la exactitud de la entrega en cuanto al tiempo, lugar, modo y sustancia.

Es decir, la entrega se hace exigible, a falta de convenio, treinta días después de la interpelación judicial o extrajudicial,

debiendo el dueño hacerlo en el lugar de su domicilio, salvo que lo contrario se desprenda de las circunstancias o de la naturaleza de la obligación, verbi gracia, cuando los animales objeto de la aparcería se encuentren en lugar distinto del domicilio del dueño, pero en el sitio destinado para su cuidado y alimentación, será lógico que, conforme al -- Art. 2082, el lugar de entrega sea el mismo en donde se en encuentran los animales mencionados. También debe aplicar se esta regla cuando por las circunstancias de la obligación o la naturaleza del contrato, se haya determinado el lugar - en el que serán establecidos y alimentados los animales, - aún cuando expresamente no se declare que en ese lugar, - el propietario hará la entrega.

Respecto a la exactitud, en el género y modo; el -- dueño debe entregar exactamente las cebas convenidas, y si no se determinara indudablemente, las de igual género, can tidad y calidad a las pactadas. Dicha entrega debe ser total, según lo dispone el artículo 2078.

CUARTA.- Garantizar una posesión útil al aparcero, respondiendo de los vicios o defectos ocultos.

QUINTA.- Para garantizar una posesión pacífica al aparcero, respondiendo de los actos jurídicos de tercero que impliquen perturbación por derechos adquiridos con anterioridad al contrato ( Art. 2756 ).

SEXTA.- Responder de la evicción.

SEPTIMA.- No embarazar el uso y goce, perturbando al aparcero en el cuidado y alimentación de los animales.

OCTAVA.- No disponer de los animales materia del contrato o de los frutos y productos, durante la vigencia del mismo, salvo por lo que se refieren a los citados frutos las estipulaciones expresas en contrario.

NOVENA.- Conceder el derecho del tanto al aparcerero, si antes de que termine el contrato vende los animales. Art. 2763. En el caso de venta de los animales antes de que termine el contrato de aparcería, disfrutarán los contratantes del derecho del tanto.

#### OBLIGACIONES DEL APARCERO:

PRIMERA.- Guardar y conservar los animales objeto de aparcería, observando las mismas diligencias que acostumbran poner en sus cosas. El Art. 2755, al establecer una responsabilidad a cargo del aparcerero para los casos de culpa en concreto, a diferencia de lo que se establece para el depósito y el comodato, que se regulan por la culpa en abstracto según la clasificación romana de culpa grave, leve y levísima, exigiendo respectivamente en esos contratos la diligencia máxima, media o mínima de los diligentísimos padres de familia, buenos padres de familia o tipo normal de hombre, en la aparcería de ganado se abandona este criterio romano, y de acuerdo con la clasificación moderna de las culpas se hace responsable al aparcerero cuando en la guarda y tratamiento de los animales no tienen el cuidado que ordinariamente observa en sus cosas.

En el contenido de esta primera obligación queda sobre entendido el cuidado y alimentación de los animales

objeto del contrato, ya que la guarda y tratamiento de los mismos a que se refiere el Art. 2755; supone, en relación con el 2752, que el aparcerero toma a su cargo dicho cuidado y alimentación, con el objeto de repartirse los frutos con el dueño, en la proporción convenida.

SEGUNDA.- No disponer de las cabezas o crias, sin el consentimiento del propietario. ( Art. 2758 ).

TERCERA.- No hacer el esquila sin dar aviso al propietario y si omite hacerlo conforme el Art. 2759, tendrá la obligación de entregar a aquel la cantidad de frutos que de acuerdo con el contrato, fijen peritos nombrados por cada parte contratante, pagando los honorarios que causen.

CUARTA.- No disponer de la parte de los frutos o productos que corresponda al dueño, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2752, 2753, 2754 y 2757.

TERMINACION DEL CONTRATO DE APARCERIA DE GANADO.- Este contrato termina por las siguientes causas:

a).- Cumplimiento de plazo.

b).- Término natural por muerte de los animales, que generalmente ocurre en los casos fortuitos o por epidemias ( epizootias ), etc.

c).- Pérdida de la cosa en los términos del artículo

lo 2021, que comprende además de los casos de su perecimiento por muerte de los animales, la desaparición de -- los mismos de modo que no se tengan noticias de ellos, -- aún cuando se tenga alguna, no se puede recobrar ( animales robados durante los períodos revolucionarios o de -- guerras intestinas que imposibilitan materialmente su rescate ). Así mismo se comprende el caso en que por de -- terminadas razones las disposiciones sanitarias o de otra índole social, pudiera declarar fuera del comercio ciertas especies de animales, objeto de una aparcería determinada.

d).- Por expropiación o evicción del ganado, sin perjuicio del derecho correspondiente al aparcerero por los daños causados :

e).- Por muerte del aparcerero, salvo pacto en contrario.

Como en la aparcería agrícola, la muerte del propietario o la enajenación de los animales no es causa de -- terminación del contrato.

Una vez analizados estos contratos apliquemos sus principios al campo agrario para comprender la simulación agraria. Dijimos anteriormente que el acaparamiento se puede llevar a cabo por medio de la simulación de -- un contrato de aparcería, conviene entonces ver como se simula un contrato de aparcería.

Los actos simulados en el mundo de los contratos -



afectan fundamentalmente a los elementos de existencia, - razón por la cual se afecta al contrato entero: cuando al-  
guien simula, está expresando una voluntad que es distin-  
ta de la declarada, y cuando esta voluntad simulada se ex-  
presa como consentimiento en la celebración del contrato,  
se tiene la intención de que esa voluntad declarada no ten-  
ga efecto, de otro modo si se quisiera realmente lograr -  
consecuencias jurídicas con esa voluntad, no habría simu-  
lación; de ésto se sigue que si no se tiene voluntad de pro-  
ducir efectos jurídicos, el objeto directo de los contratos -  
queda afectado substancialmente, porque no se tiene la --  
intención de transmitir derechos y obligaciones.

Al existir fáltsamente la voluntad se afecta el obje-  
to directo de la aparcería porque no habrá entonces la in-  
tención de transmitir el uso de la tierra para su explota --  
ción y el pago mediante productos obtenidos de la explota-  
ción.

Estas ideas nos ayudan a explicarnos el acapara --  
miento de tierras en manos de un sólo dueño, empleando el  
contrato de aparcería simulado.

Pueden los que poseen capital y quieren explotar la  
tierra, pedir a los pequeños propietarios que no poseen re-  
cursos para la explotación de la tierra, que le den en domi-  
nio la tierra, de la que son propietarios para que ellos la -  
exploten debidamente, tomando para ellos mismos los bene-  
ficios que se obtengan; pero para ocultar ese acaparamien-  
to de terrenos que sobre pasan los límites legales de tenen-  
cia, piden a esos pequeños propietarios que simulen que --  
esas tierras han sido dadas en aparcería, y que por conse-

cuencia ellos reciben pago en productos, sin que sea cierto esto. Para este fin pueden los contratantes ficticios -- realizar toda clase de actos que aparentemente den la idea de que se ha celebrado un contrato de aparcería.

Estas mismas ideas acerca del juego que pueden hacerse con los pequeños propietarios, para concentrar la tierra en una sola mano, se hace con relación a los -- ejidatarios, quienes aparte de entregar sus tierras se -- contratan como peones al servicio de los acaparadores; -- pero consideremos que es un tema aparte que no entra en nuestro estudio.

## C A P I T U L O   C U A R T O .

### SANCIONES Y EFECTOS DE LOS ACTOS SIMULADOS.

1. - Sanciones Civiles.
2. - Sanciones Penales.

## SANCIONES CIVILES.

Ya hemos hecho un examen de la simulación estudiando su naturaleza, sus diferencias y semejanzas con -- otras instituciones jurídicas, conviene pues, examinar -- cuales son las sanciones y efectos que corresponden a los actos simulados.

Como estudio previo es indispensable hacer un examen a grosso modo de las sanciones civiles que se imponen a los actos jurídicos cuando no cumplen con los elementos de existencia, los requisitos de validez, para luego saber qué sanciones corresponden a los actos simulados como actos jurídicos aparentes.

Iniciaremos siguiendo este orden de ideas examinando la inexistencia.

TEORIA DE LA INEXISTENCIA.- El acto jurídico es inexistente cuando carece de alguno de los elementos -- indispensables que son esenciales para su nacimiento.

Los elementos esenciales del acto jurídico son:

a).- La manifestación de voluntad, que en los convenios y contratos recibe el nombre de consentimiento.

b).- El objeto, que debe ser física y jurídicamente posible.

El objeto puede ser directo o indirecto; el objeto directo se entiende en el acto jurídico como la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones. El objeto indirecto lo constituyen las cosas o hechos que forman el contenido de las obligaciones creadas, transmitidas, modificadas o extinguidas del acto jurídico.

Cuando falta alguno de estos elementos o se encuentre ausente del acto jurídico, se afirma que éste no existe, ya que es condición de su vida la presencia de dichos elementos.

No se trata en este caso de que el acto jurídico sea válido o no, sino que carece de existencia, no porque la ley lo diga o lo reconozca, sino porque simplemente no tiene ni la puede tener.

Algunos autores, sobre todo dentro de la doctrina francesa, afirman que la falta de solemnidad en un acto hace a éste inexistente, también por carecer de uno de sus elementos esenciales, éstos de la forma exigida por la ley.

Haremos una mención brevemente de las principales corrientes jurídicas que han estudiado el tema.

- a).- Tesis Clásica.
- b).- Tesis de Japiot.
- c).- Tesis de Piedelievre.
- d).- Tesis de Bonnecase.

a).- Tesis Clásica.- Esta escuela parte del concepto jurídico como un ser orgánico compuesto por elementos esenciales, sin los cuales el acto no puede llegar a existir, o cuando el acto habiendo reunido sus elementos de existencia, padece de una ausencia que lo priva total o parcialmente de efectos. Esta Tesis Clásica gira en torno de tres conceptos. Inexistencia, Nulidad Absoluta y Nulidad Relativa.

La inexistencia se produce cuando el comportamiento humano no reúne los elementos esenciales y, por lo tanto, carece de relevancia de derecho y se encuentra privada de toda consecuencia jurídica.

"Puesto que la falta de uno de los elementos necesarios para su formación es bastante para que el acto inexistente no tenga vida, de ello se sigue que desde el punto de vista de la eficacia, se traduce en una ausencia total de efectos jurídicos. No habiendo llegado a penetrar en el campo del derecho contractual para obtener su reconocimiento jurídico, es evidente que queda fuera del cuadro legal y sus efectos tendrán la misma suerte". (1).

En esta tesis se produce la nulidad cuando el acto jurídico ha reunido todos sus elementos de existencia, pero no los de validez y, ésta puede ser de dos clases: nulidad absoluta o relativa.

(1).- Lutesesco George.- "Teoría y Práctica de las Nulidades". Trad. de Manuel Romero Sánchez y Julio López de la Cerda. Editorial Porrúa. Pág. 175. México 1945.

La nulidad absoluta, es la que se produce cuando el acto va en contra de una ley de orden público. En esta tesis se asimila la nulidad absoluta a la inexistencia y -- por lo tanto no produce efectos jurídicos, siendo privado el acto de toda eficacia jurídica. Tanto la inexistencia -- como la nulidad absoluta no pueden ser convalidados por prescripción o ratificación, y cualquier persona interesada puede prevalerse de ellas.

La nulidad relativa, es un vicio del acto existente que se produce cuando se viola una ley dictada para protección de determinadas personas.

El acto jurídico afectado de nulidad relativa, sí -- produce efectos legales, mientras el acto no sea impugnado en una decisión judicial; sólo las personas señaladas en la ley pueden invocarla y el acto puede ser convalidado por prescripción o ratificación.

TESIS DE JAPIOT.- Este autor ataca a la doctrina clásica alegando que la naturaleza de las nulidades era una sanción establecida por la ley para aquellos actos que van en contra de la misma.

Japiot, divide su estudio en seis diversas etapas, - en el cual basa su crítica en contra de la doctrina clásica, proponiendo un sistema que toma en consideración la enorme complejidad de la vida social.

En la primera parte de su obra, que él denomina - prefacio, critica a la doctrina clásica, porque ésta no lle-

na las necesidades prácticas de las relaciones humanas.

"Este sistema, fundado de las nulidades en dos categorías:- la de las inexistencia y la de las nulidades relativas; resuelve en block las cuestiones que se propone, o sea señala en qué casos es necesario intentar una acción de nulidad, qué personas pueden invocar la nulidad y en qué casos puede haber confirmación y prescripción... Una teoría nueva examinaría separadamente cada uno de los grandes problemas en los que analizan esas grandes cuestiones, en realidad complejas, a las cuales la teoría clásica ha dado una simplicidad puramente artificial, y para cada uno de esos problemas de órdenes tan diversos, determinaría el procedimiento de solución que parecería adaptarse de una manera más rigurosa a sus elementos propios, a reserva de relacionar enseguida estas soluciones particulares para descubrir las leyes generales, cuya existencia revelarán". (2).

Japiot no considera a la nulidad como un defecto orgánico del acto jurídico, sino como una sanción, privando efectos a un acto jurídico que se halla deformado en su construcción; se trata de establecer una graduación en la nulidad para cada caso concreto, privándolo de un mayor o menor número de consecuencias jurídicas.

Pero no basta conocer el fin de la norma, es nece-

(2). - Japiot René, "Des Nulites en Matiere de Actes Juridiques", Cit. por Borja Soriano Manuel: "Teoría de las Obligaciones". Tomo. I. págs. 114 y 115.



sario analizar el medio, el ambiente dentro del cual se ha dado el acto jurídico irregular. "Hay conciliaciones indispensables, que la equidad impone sin implicar, sin embargo, lo arbitrario. Hay intereses en lucha entre los cuales no podría uno justamente decidir sin inspirarse en esta dirección, que se conoce con el nombre de principio del equilibrio de los intereses en presencia... todos esos elementos, cuyo conjunto forma el medio donde la nulidad está llamada a obrar, desempeñarán su papel en nuestra reoría, que se mantendría así más cerca de los hechos y tendrá más probabilidades de adaptarse a las necesidades prácticas". (3).

El maestro Manuel Borja Soriano, nos dice: "En la teoría clásica, la nulidad es considerada como cierto estado del acto... el acto, tomado en sí mismo, prácticamente no existe.

Lo único que existe realmente son efectos jurídicos. La única forma bajo la cual puede objetivamente existir una diferencia entre un estado de validez y un estado de invalidez, es que, en el primer caso, habrá entera producción de efectos, y en el segundo, ausencia de un mayor o menor número de efectos... A la concepción clásica, según la cual la nulidad consiste en un estado del acto considerado en sí, proponemos sustituirla por otra: la de un derecho de crítica dirigido contra los efectos del acto... La ineficacia aumentará de extensión a medida que aumenta el número de efectos sean suprimidos, podrá haber una ineficacia muy grande completa, pero será siempre una inefica-

(3).- Rojina Villegas Rafael, Ob. Cit. pág. 197.

cia. Y sobre este punto estamos de acuerdo para conocer con M. Drogul la idea de la noción de nulidad; para nosotros, todas las nulidades, anulabilidades relativas o absolutas, nulidades absolutas, de pleno derecho, de derecho público o de derecho privado, inexistencia y aún inoponibilidades, todas son igualmente ineficaces". (4).

Por todo lo anteriormente expuesto, Japiot llega a la conclusión de que el sistema de la doctrina clásica queda soluciones en forma general debe ser descartado; y -- que es necesaria una teoría especializada, porque sola --- mente así es posible tomar en cuenta los intereses que me recen ser protegidos.

TESIS DE PIEDELIEVRE: Este autor se pregunta -- por qué si algunos actos han sido declarados nulos producen efectos o consecuencias de derecho y, cuál es el motivo por el que dichos actos anulados han producido tales -- efectos jurídicos. El hecho que un acto sea inexistente, -- no le impide, según M. Piedelievre, producir ciertos efec tos.

Sin embargo, buscando cuál es el minimum de base necesario para que de un acto herido de nulidad subsista -- alguna cosa, no cree posible llegar a un criterio muy preciso; habla él mismo de simple tendencia de espíritu y es tima que desde que hay más que la nada, el acto puede pro ducir ciertas consecuencias. Dicho ésto, M. Piedelievre busca precisar y examinar el medio en el cual los actos --

(4).- Manuel Borja Soriano. Ob. Cit. págs. 117 y 118.

nulos pueden sobrevivir más fácilmente en algunos de sus efectos.

Este terreno de cultura más favorable, lo descubre ahí donde hay decadencia del formulismo, donde se admite que un acto puede ser complejo por su naturaleza y en donde se considera que la nulidad se dirige no contra el acto mismo, sino contra las consecuencias del acto. Con mucho espíritu de aceptación profunda, nos muestra esta serie de circunstancias favorables al mantenimiento de los efectos del acto. Después de haber examinado si las consecuencias del acto que sobrevive a la nulidad deben de ser consideradas como consecuencias de hecho o como consecuencias propiamente jurídicas, vemos en fin que el fundamento general de los efectos producidos por los actos nulos no es único, sino que la buena fe, la idea de responsabilidad, la apariencia, explican según los casos la supervivencia que se producen'. (5).

TEORIA DE BONNECASE. - "Este autor adopta una postura ecléctica de las doctrinas antes citadas, pero solo sigue los lineamientos fundamentales de doctrina clásica y considera necesaria la sistematización de todas las materias en el derecho.

(5). - Demogue René: Ob. Cit. por Borja Soriano.  
Págs. 119 y 120.

Bonnecase no olvida las críticas que se le hicieron a la doctrina clásica y sostiene que son dos los conceptos que dominan la materia... "es necesario tomar la teoría de la inexistencia y de la nulidad en sí mismas, - abstracción hecha hasta donde se pueda, de toda la vida histórica. Este método consiste en hacer prevalecer lo que nosotros llamamos el punto de vista orgánico sobre el punto de vista histórico... El gran error de ciertos partidarios de la doctrina clásica ha sido identificar la inexistencia y la nulidad absoluta".

Este autor no desposee de efectos jurídicos al acto inexistente, sistema que le fué duramente criticado a la doctrina clásica. "Cuando hemos enumerado o enunciado el alcance práctico de la noción de inexistencia y la hemos traído a la ausencia de todo efecto rigurosamente, hemos tenido cuidado de precisar que el acto jurídico inexistente estaba en la imposibilidad absoluta de engendrar como acto jurídico, una consecuencia cualquiera. Pero nos hemos guardado bien de sostener que hechos materiales a los que se rehusaría la calificación de actos jurídicos no pueden producir un efecto de derecho". Bonnecase mantiene la división de la nulidad absoluta y la nulidad relativa "que mientras el acto jurídico inexistente no es susceptible en ningún caso de engendrar como acto jurídico un efecto de Derecho cualquiera que sea, sucede de otra manera con el acto nulo aún atacado de nulidad absoluta". (6).

(6). - Bonnecase Julien. - "Elementos de Derecho Civil". Trad. Cajica. T. II. Pág. 280 y Sigs. Puebla, México, 1945.

Mientras el acto jurídico inexistente no es susceptible en ningún caso de engendrar como acto jurídico un efecto de derecho cualquiera que sea, sucede de otra manera - con el acto nulo aún atacado de nulidad absoluta'. . . . por -- oposición a la nulidad relativa, la nulidad absoluta reposa -- sobre la violación de una regla de orden público, priva al -- acto de todo efecto, puede invocarse por cualquier intere-- sado, no es susceptible de desaparecer ni por confirma -- ción ni por prescripción" "pertenece a los tribunales, de-- cir en cada caso si se está en presencia de una nulidad ab-- soluta o de una nulidad relativa en el sentido que hemos de -- finido y en esta última hipótesis, sobre qué relación de la -- nulidad, es relativa, qué personas pueden prevalerse de -- ella, condiciones de la confirmación posible, duración de -- la prescripción, consecuencias destinadas a subsistir a pe-- sar de la anulación". (7).

Por su parte nuestro Código Civil Mexicano, ha -- aceptado la tesis de Bonnecase en su forma literal, pero -- no creemos que el problema se encuentre completamente -- solucionado en el campo de la doctrina.

#### EL ACTO JURIDICO EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO. -

El Código Civil Mexicano de 1928, hizo eco a los -- conceptos de Bonnecase y dispuso en su artículo 2224 que -- "El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o -- de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto -- legal alguno. No es susceptible valer por confirmación, -- ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por -- (7).- Bonnecase Julien. Ob. Cit. Págs. 280 y siguientes.

todo interesado".

De este modo vemos como el artículo 2226 del -- mismo Código Civil vigente, nos habla de nulidad absoluta y de nulidad relativa en la siguiente manera: "La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez, la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y -- no desaparece por la confirmación o la prescripción".

Respecto de la distinción de las nulidades entre sí, encontramos algunas en ciertos artículos. El artículo -- 2225 señala: "La licitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta ya relativa, según lo dispone la ley".

El artículo en sí, no resuelve el problema de saber qué clase de nulidad se preseta cuando hay ilicitud en el objeto, fin o condición del acto, pero para el efecto, -- nos remite a la ley. Y así, en cada caso hay que ir a estudiar las distintas disposiciones del código con el objeto de ver si se trata de una nulidad absoluta o relativa, pero se encontrará que no hay disposiciones que complementen este artículo y tendremos entonces, que el problema subsiste. En todo caso, la solución será casuística, es decir, conforme a cada caso concreto.

Se puede afirmar que las ideas expuestas en la tesis de Bonnacase se manifiesta en toda la teoría por nuestro Código Civil, pero principalmente a través de los artículos 2226 y 2227; el primero nos dice que: "La nulidad

absoluta por regla general, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente, cuando se pronuncie por el juez la nulidad" y, al añadir que: "de ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por confirmación o prescripción" y, el segundo al establecer que "la nulidad es relativa, cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior, y agrega que "siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos".

De todo lo expuesto anteriormente, observamos como el legislador establece por medio de una definición negativa en la que hay que interpretar a contrario sensu la nulidad relativa, es decir, es nulidad relativa la que no es absoluta o relativa, según las necesidades y aspiraciones del medio social (ya que Bonnecase en su tesis de nulidad se inspira en el interés general y tiene como única finalidad, darle su protección).

Precisamente por ello, es que la solución que apuntamos para saber en qué casos se está en presencia de una nulidad absoluta o relativa, en virtud de ilicitud en el objeto absoluta o relativa, en virtud de ilicitud en el objeto, fin o condición del acto (Art. 2225) debe ser casuística.

Es en el estudio de la simulación en páginas anteriores, hemos determinado que el acto simulado, como acto jurídico, está afectado en sus elementos esenciales consentidamente y objetiva, podemos decir apoyándonos en las ideas de nuestra legislación vigente que son actos sancio-

nados con la inexistencia jurídica o sea que no son actos jurídicos, propiamente dichos, pero también estudiamos anteriormente que ésto no significa que como simples actos materiales no produzcan efectos con trascendencia jurídica, que los producen dado el carácter de acto jurídico aparente con que se revisten estos actos materiales. El hecho de que produzcan efectos materiales con trascendencia jurídica será necesaria una declaración judicial en el sentido de que esos actos materiales no existan como actos jurídicos ya que la inexistencia no se deduce de su propia naturaleza ni se sobreentiende, es preciso hacer esa declaración judicial.

Esta declaración judicial no se produce de oficio, es preciso que los interesados ejerciten la acción de simulación. Es frecuente que a esta acción de simulación se le confunda con la acción pauliana, razón por la cual vamos a hacer un esbozo de sus diferencias y afinidades.

Existe una diferencia importante entre los actos simulados y los actos impugnables por la acción pauliana. En esta clase de actos se realizan enajenaciones verdaderas a título generoso o gratuito, que perjudican a los acreedores del enajenante; en cambio en los actos simulados en forma absoluta, no existe ninguna enajenación por ser falsos, pero el efecto puede ser aparentemente el mismo que el caso de la acción pauliana, o sea, perjudicar a los acreedores o terceros en general.

Otra diferencia en cuanto a los efectos que produce la acción pauliana, sólo es procedente cuando el acreedor resulta perjudicado y la insolvencia debe originarse



precisamente por virtud del acto fraudulento, en cambio -- en la simulación aunque el acreedor no resulte perjudicad-- do en el momento en que se realice, si posteriormente, -- por otros actos del deudor, v. gr.; por malos negocios, re-- sulta insolvente a pesar de que se había reservado bienes bastantes para cubrir su pasivo, no obstante, pueden los -- acreedores invocar la nulidad del acto simulado, conside-- rando que aunque no originó la insolvencia de su deudor, -- como el acto es falso, en realidad los bienes que aparen-- temente son de un tercero, pertenecen al propio deudor y por lo tanto, tienen interés jurídico dichos acreedores en-- que se determine su verdadero patrimonio mediante la de-- claración de nulidad de los actos simulados.

En el caso de la acción pauliana, un acreedor no -- podrá pedir nulidad, si la insolvencia no se origina imme-- diatamente como consecuencia directa del acto dispositivo, aunque sobrevenga después por otros actos o negocios, pre-- cisamente porque ese acto es verdadero y la enajenación -- es real.

En cambio en la simulación, por no existir realmen-- te el acto, se trata simplemente de investigar la verdade-- ra situación patrimonial del deudor, ya que éste responde -- con todos sus bienes presentes y futuros en favor de sus -- acreedores, y si tiene un bien aparente a nombre de otro, -- debe restituirse a su verdadero dueño.

El Jurista italiano, Francisco Ferrara, nos hace la siguiente distinción basándose en seis puntos de vista:

I. - En cuanto a su objeto y naturaleza jurídica.

- II. - Respecto a sus condiciones de ejercicio.
- III. - En cuanto a los sujetos activos y pasivos de la impugnación.
- IV. - Por sus efectos.
- V. - En cuanto al procedimiento.
- VI. - En cuanto a la duración de ambas.

OBJETO Y NATURALEZA JURIDICA. - La acción pauliana tiende a destruir actos reales fraudulentos. La acción de simulación tiene por fin destruir actos ficticios inexistentes. La acción pauliana tiene por objeto reparar el perjuicio sufrido por los acreedores con la malversación fraudulenta del patrimonio del deudor. La acción de simulación persigue la finalidad de prevenir el perjuicio que jurídicamente aún no ha sido causado por efectos de otros actos puramente fingidos.

CONDICIONES DE EJERCICIO. - La acción pauliana supone la concurrencia de dos elementos para que pueda admitirse: el *concilium fraudis* y el *eventus damni*. - En la acción de simulación quien la promueve no necesita demostrar que la simulación fué fraudulenta. El único requisito para ejercitar la acción de simulación es la existencia de interés, determinado a veces por el elemento *daño* y cuya naturaleza y extensión son diversos.

SUJETOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LA IMPUGNACION. - La acción pauliana corresponde solo a los acreedores anteriores al acto dispositivo, en tanto que la simu

lación puede ser intentada por todos los acreedores y posteriores, ya que todos tienen interés en aclarar la verdadera situación patrimonial de su deudor. Además, en la simulación pueden los terceros en general que tengan interés en hacer desaparecer la situación falsa e invocar la acción correspondiente. Lo que no sucede en la acción pauliana, por ser evidente que el deudor carece de la posibilidad jurídica de revocar o nulificar el acto fraudulento que hubiere ejecutado.

POR SUS EFECTOS.- En la acción pauliana se revoca o anula el acto fraudulento, pero solo en la medida necesaria para reparar el perjuicio al acreedor, es decir, para que éste se haga pago.

En la acción simulatoria, la declaración correspondiente comprende el acto en su totalidad, toda vez que no es posible declarar fingido o falso solamente un aspecto del mismo.

POR EL PROCEDIMIENTO.- Esta distinta eficacia influye también el procedimiento. En efecto, para la determinación de la competencia de la acción pauliana, los escritores están de acuerdo en admitir que el valor o cuantía se deduce del interés del impugnante, o sea, del daño que para él resulta de la insolvencia del deudor.

En cambio, la acción de simulación, produce el efecto de borrar las consecuencias jurídicas todas las que aparecen producidas, por el cual la competencia se fijará con vistas del valor total del acto impugnado.

POR SU DURACION.- La acción pauliana puede -- ejercitarse durante treinta años, y la declarativa de simu- lación es imprescriptible. Debemos hacer la aclaración- que estos lapsos de duración de ambas acciones no son -- aplicables en nuestro derecho.

#### LA SIMULACION CON FIGURAS DELICTIVAS.-

La simulación en múltiples ocasiones puede servir para encubrir una ilicitud y ser utilizada para fines de -- fraude, convirtiéndose así en fuente de figura delictiva.

Creemos que se puede concebir una simulación cu- yo motivo es confesable, V. gr.: , una persona puede tener razones honestas para ocultar a los terceros la verdadera naturaleza de sus operaciones y del estado de sus nego -- cios; sin embargo, ésto es raro. Ordinariamente, por -- lo menos uno de los autores del acto simulado, se propone engañar a alguien y la simulación es un medio de cometer fraudes.

El Código Penal Mexicano para el Distrito y Terri- torios Federales, sanciona la simulación penalmente con -- las mismas penas aplicadas al fraude y, establece en su -- Art. 387 "Las mismas penas señaladas en el artículo ante- rior se impondrán:

Fracción X.- Al que simulare un contrato, un ac- to o escrito judicial, con perjuicio de otro o para obtener -- cualquier beneficio indebido...."

Queda debidamente establecido que en nuestro derecho, la simulación constituye una fuente de figura delictiva. Lógicamente la simulación de un negocio jurídico y que cae bajo la sanción penal ya señalada y sancionada.

En su investigación Francisco Ferrara (8) llega a las siguientes conclusiones acerca de la simulación y son las siguientes :

El negocio simulado quiere producir una apariencia, los negocios simulados son ficticios, no queridos; la simulación nunca es un medio para eludir la ley, sino para ocultar su violación.

La simulación de un acto jurídico sí es causa de figuras delictivas.

(8).- Francisco Ferrara.- Ob. Cit., Pág. 89.

## CAPITULO QUINTO

ESTUDIO Y ANALISIS DE LA SIMULACION AGRARIA.

ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE LA SIMULACION  
AGRARIA.

Con todo lo que hemos visto acerca de la simulación, podemos deducir que se trata de actos que careciendo de realidad jurídica, tiene consecuencias peligrosas para la Reforma Agraria. Dijimos en páginas anteriores que era preciso preparar una legislación más eficaz que complemente nuestra deficiente reglamentación vigente. Respecto a la simulación, fué propuesto un anteproyecto por una Comisión de Juristas para considerar el tema específicamente. Nos ha parecido bastante interesante porque da una serie de caminos a seguir, razón por la cual nos permitimos transcribirlo:

"ANTEPROYECTO DE REFORMAS AL CODIGO AGRA --  
RIO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS".

CC. SECRETARIOS DE LA CAMARA  
DE DIPUTADOS DEL CONGRESO DE  
LA UNION.

P r e s e n t e.

Los suscritos Diputados de la Confederación Nacional Campesina, miembros de la XLVII Legislatura, por el digno conducto de ustedes, propone a la consideración del H. Congreso de la Unión la presente iniciativa de Decreto que reforma al Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos, modificando los artículos 64 y 236, y adicionando el artículo 354 bis en materia de sanciones.

#### C O N S I D E R A N D O:

Que en la reforma propuesta se define en términos generales lo que en doctrina se entiende como acto simulado e

do el cual es un acto mentiroso en que las partes convienen alterar la verdad para defraudar a un tercero. Se sanciona la simulación cuando ésta perjudica a tercero, ya que cuando afecta exclusivamente los bienes jurídicos de alguna de las partes simuladoras la afectada tiene expeditas acciones para invocar la violación de un pacto fiduciario, si lo hubiere habido, acción de dolo, de enriquecimiento sin causa, etc., para obtener la destrucción retroactiva de los efectos jurídicos del acto mediante la sentencia de nulidad relativa y ante los tribunales competentes.

Que dentro de la gama innúmera de actos mentirosos podrían darse los casos de compraventas simuladas, de juicios ficticios, daciones en pago y en general toda operación por la que existiera una putativa traslación de dominio o de derechos reales. Las partes convienen en aparentar un acto cuando en realidad éste no ha acontecido o no ha existido una causa jurídica real, sino tan sólo un propósito de defraudar a tercero. En el ámbito de la legislación ordinaria, existen acciones propias para sancionar también simulaciones específicas tales como la acción pauliana, la presunción muciana, etc.. Puede darse también, la hipótesis de que simuladamente las partes contratantes de un acto jurídico, pudiéren advenir en conflicto posterior y alguna de ellas invocar el verdadero sentido del acto simulado dando en ese caso margen a una acción de restitución con vista al quebrantamiento del pacto de fiducia.

Que en materia agraria, el principal procedimiento ha sido el fraccionar las tierras y dar con ello la apariencia de pequeña propiedad inafectable, repartiéndola entre



prestanombres; que, mayormente, son miembros del grupo familiar o personas unidas por vínculos de amistad o aún de subordinación.

Que en la reforma propuesta se comprende la llamada simulación absoluta, que es cuando el acto simulado nada tiene de real, como en el caso más común en las simulaciones agrarias en el que el jefe de familia aparenta vender a sus hijos o a sus parientes una porción de terreno, para que tanto la fracción propia como la de los adquirentes queden dentro de los límites de la propiedad inafectable que salvaguarda la Constitución. La simulación es relativa, cuando se le da una falsa apariencia que oculta total o parcialmente su verdadero carácter, como en el caso de que para evitar el pago del impuesto por traslación de dominio proveniente de una donación, se hace aparecer el acto como compraventa, la cual paga más bajos impuestos; o bien se declara en la compraventa un precio menor al real para los efectos de reducir el pago de los impuestos.

Que deben considerarse comprendidas todas las posibles maquinaciones o artificios tendientes a dar una falsa apariencia al acto jurídico que en realidad es simulado, siendo irrelevante en última instancia, para los efectos de ésta ley, si ésta falsa apariencia se obtiene mediante alteraciones, falsificaciones o cualquier otro medio para obtener un título putativo. Este principio tutelador se hace extensivo a los actos administrativos que bien por sí o apoyados en actos jurídicos simulados, tienen una falsa apariencia de legalidad.

En la reforma propuesta se declaran inexistentes los actos jurídicos simulados. La inexistencia es una sanción -

jurídica que ha venido reconociendo el Código Agrario en su articulado, por lo que se creyó prudente sancionar las conductas jurídicas y lícitas de los particulares con la declaración de inexistencia, que es la nada jurídica y en -- consecuencia cualquier efecto jurídico del acto debe reputarse como mera apariencia, ya que no es concebible técnicamente ningún efecto de una causa declarada inexistente. Esta apariencia de efectos jurídicos que se producen, se registrarán por los principios generales de los hechos jurídicos, sin que naturalmente afecten, por ser terceros a ellos, a los sujetos de derecho agrario.

Se consideró necesario establecer que los actos jurdícos administrativos o actos de autoridad decretados -- con apoyo en un acto declarádo inexistente, a la vez sean -- inexistentes, o sea la titulación putativa que le fué dada al simulador bajo la forma de inafectabilidad o título de pequeña propiedad.

Que es indudable que conforme a la doctrina y a la jurisprudencia definida de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, la simulación es un acto que mayormente sólo puede acreditarse mediante la prueba presuncio -- nal. Esta tesis fundamenta la razón y el sentido de la reforma al artículo 64 del Código Agrario, con el propósito de completar el cuadro de presunciones legales, ya que en los términos actuales del citado precepto, muchos de los -- actos simulados en materia agraria difícilmente pueden -- comprobarse en la práctica.

Las presunciones legales establecidas, derivan de la experiencia conocida de la manera habilidosa como el -- latifundista ha venido escamoteando los alcances de la re-

forma agraria a favor de los sujetos de derecho agrario.

Que el mayor obstáculo para que la autoridad agraria declare la inexistencia de la simulación y, consecuentemente, aplique la sanción correspondiente, radica en la falta de un procedimiento específico y ágil que permita dar soluciones expeditas en esta materia.

Que, en consecuencia, se regule, acatando la garantía del debido proceso legal, el procedimiento a seguirse, - ayendo a las partes interesadas, y facultando a las autoridades agrarias para que de oficio inicien el procedimiento - y recaben las pruebas pertinentes; en la inteligencia que el procedimiento será instruido por los consejeros agrarios, - en única instancia y el término perentorio.

Teniendo en consideración el grave perjuicio social que la simulación causa en el medio rural y que evidente -- mente obstaculiza la aplicación de la Reforma Agraria, se -- considera necesario crear un delito especial que sancione -- la conducta ilícita, de quienes incurren a la simulación para acaparar grandes extensiones de tierra en perjuicio directo del sector campesino.

Por lo expuesto y con apoyo en la Fracción II del artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos -- Mexicanos, proponemos a la consideración del H. Congreso de la Unión, por el digno conducto de ustedes, la siguiente -- iniciativa de Decreto que reforme al Código Agrario en vi -- gor, modificando los artículos 64 y 236 y adicionando el ar -- tículo 354 bis en el capítulo de sanciones.

D E C R E T O.

ARTICULO PRIMERO.- Se modifican los artículos 64 y 236 del Código Agrario, los que deberán quedar en los siguientes términos :

ARTICULO 64.- La división y el fraccionamiento de los predios afectables se sujetarán, por cuanto toca a la materia agraria, a las siguientes reglas :

I.- No producirán efectos los realizados con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud, o de la del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio;

II.- Si se hubieran hecho con anterioridad a la fecha indicada en la fracción I, se considerarán válidos en los siguientes casos :

a).- Cuando se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad la traslación de dominio en favor de los adquirentes, antes de la fecha indicada. Si la traslación de dominio se inscribió sólo en favor de una parte de los adquirentes, será válido respecto a ello e inexistente con relación a los demás.

b).- Cuando sin haberse operado la traslación de dominio en favor de los adquirentes, éstos posean como dueños sus fracciones, en los términos del artículo 66;

III.- Se presume que hay simulación y que existe en consecuencia, acaparamiento de tierras y fraude a las

leyes agrarias, en los siguientes casos:

a). - Cuando publicada una solicitud de tierras se fracciona una propiedad afectable entre parientes, esposa, concubina o personas ligadas por vínculo de amistad o subordinación.

b). - Cuando, aún sin haber solicitud de tierras publicada, se haya realizado el fraccionamiento de una propiedad afectable entre parientes hasta el cuarto grado colateral o en línea recta, ascendiente o descendiente, sin limitación, esposa o concubina, a menos que se acredite por el aprovechamiento de las diversas fracciones - ha venido siendo en favor del titular de la fracción.

c). - Cuando no haya deslinde o señalamiento efectivo sobre el terreno.

d). - Cuando las señales divisorias se hayan colocado después de la fecha de publicación de la solicitud de tierras.

e). - Cuando haya una concentración del provecho o acumulación de beneficios provenientes de la explotación de diversas fracciones, en favor de una sola persona.

f). - Cuando se realice el fraccionamiento de una propiedad afectable, sin la autorización correspondiente del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización.

g). - Cuando se fraccione una propiedad afectable -

en las ventas con reserva de dominio.

ARTICULO 236 . Cuando durante la tramitación de la primera instancia se plantee un problema relativo a la nulidad o invalidez de la división o fraccionamiento de una propiedad, la Comisión Agraria Mixta, antes de emitir su dictamen informará al Departamento sobre el problema, proporcionándole todos los datos de que disponga para que, previas las investigaciones correspondientes, éste resuelva lo procedente

El procedimiento en materia de simulaciones agrarias, se ajustará a las siguientes disposiciones:

a) . El Departamento Agrario de oficio, el Ministerio Público Federal o cualquier interesado jurídico, pueden invocar la inexistencia de los actos simulados y los actos de autoridades agrarias basados en ellos, bastando oír a los solicitantes, a los presuntos simuladores y a los tenedores de la tierra que aparezcan inscritos posteriormente al acto impugnado.

b) . Además de la publicación en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico oficial de la entidad donde se encuentren ubicados los bienes objeto del proceso de simulación, se notificará por oficio a los afectados el escrito inicial en donde se solicita la declaración de inexistencia o el acuerdo que inicie de oficio el procedimiento.

c) . Los propietarios presuntos afectados podrán ocurrir por escrito al Consejero correspondiente expo -

niendo lo que a su derecho convenga y rindiendo las pruebas pertinentes durante la tramitación del expediente y -- hasta antes de que aquél rinda su dictamen. El proyecto de dictamen será sometido al H. Cuerpo Consultivo Agrario, que en un término de 30 días emitirá dictamen con base en las pruebas aportadas por las partes y en las que les suministren las Comisiones Agrarias Mixtas, las Delegaciones Agrarias o las Direcciones respectivas del propio Departamento Agrario. El procedimiento deberá concluirse en un plazo de 6 meses a partir de la publicación inicial y precisamente con la Resolución definitiva de inexistencia jurídica que dicte el Ejecutivo Federal.

d). - Declarada la inexistencia de un acto jurídico simulado, el o los predios de que se ocupe la referida resolución, quedan a disposición del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización para satisfacer necesidades agrarias, considerándose cualquier suspensión en el cumplimiento de la resolución dictada, un perjuicio al interés social y una contravención a disposiciones de orden público.

e). - En cumplimiento de la Resolución Presidencial decretada se procederán a hacer las cancelaciones de las inscripciones de los actos jurídicos declarados inexistentes, así como los posteriores hechos a la fecha del acto jurídico declarado inexistente, tanto en el Registro Público de la Propiedad como en el Registro Agrario Nacional.

ARTICULO SEGUNDO. - Se adiciona el Código Agrario en los Estados Unidos Mexicanos con el siguiente artículo:

ARTICULO 354 BIS. - Comete el delito de FRAUDE por simulación el que, contraviniendo las Leyes Agrarias, fraccione su propiedad afectable, en perjuicio de los campesinos.

La tentativa en este delito es igualmente punible, si se realizan actos encaminados directa e inmediatamente a su consumación.

La penalidad aplicable será:

PRIMERO. - Para el fraude por simulación agraria de 1 a 8 años de prisión y multa hasta de \$25, 000. 00.

SEGUNDO. - Para la tentativa, hasta las dos terceras partes que le correspondería al delito consumado.

#### T R A N S I T O R I O

UNICO. - "El presente decreto entrará en vigor a partir de su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

El Anteproyecto de Reformas con la seriedad del estudio que requiere este tema tan difícil, nos ha dado los puntos básicos para una reforma al Código Agrario vigente.

Desde luego estamos de acuerdo con la Comisión de Juristas en que el acto simulado "es un acto mentiro



so en que las partes convienen alterar la verdad". Pero nos ponemos en desacuerdo cuando afirman que ese acto simulado es un fraude a terceros -como institución civil--, porque como ya anotamos en nuestro primer capítulo, la simulación y el fraude a terceros tienen diferencias precisas; porque el fraude a terceros en un modo de provocar insolvencia para eludir el pago a los acreedores y en el acto simulado no hay un acreedor en el -- sentido jurídico, y no existe una obligación exigible entre el que simula y los interesados; tienen también diferencias en cuanto a la acción para pedir la destrucción de -- efectos, luego no podemos tomarnos la libertad de confundir dos entidades diferentes.

Si entendemos el concepto de "defraudar a terceros", como ilícito penal, podemos aceptar que efectivamente se está cometiendo un fraude porque en el caso del acto simulado agrario que protege al latifundio, se está -- apropiando ilícitamente de una cosa, aprovechando del -- error en que se encuentran los demás, o engañándolos, -- si no fuera porque es demasiado tolerante, recomendaríamos que se dijera que el acto simulado es un acto mentiroso en que las partes convienen alterar la verdad para perjudicar a terceros.

En el Anteproyecto a que hicimos alusión, la Comisión de Juristas establece en el considerando que es necesario que los actos jurídicos administrativos o actos de autoridad decretados con apoyo en un acto declarado inexistente, a la vez sean inexistentes. Nosotros estamos de acuerdo con dicha Comisión, porque pensamos que cuando un acto es declarado inexistente y que por lo tanto es la -- nada jurídica, produce consecuencias materiales, con --

trascendencia jurídica, abarcando derechos de terceros de buena fé, aún cuando todos los actos relacionados -- con tal acto resulten inexistentes, respetándose los de-- rechos adquiridos de buena fé.

Igualmente creemos que es acertada la idea de -- completar el cuadro de presunciones legales, porque -- ayudará sin duda a descubrir los subterfugios con que se ocultan los actos simulados, permitiendo con ello que al algunos actos velados que no pudieran descubrirse con las limitadas presunciones legales de la legislación vigente.

También estamos de acuerdo con el Anteproyec-- to, cuando dice que es preciso establecer un delito espe-- cial para regular estos actos simulados sumamente peli-- grosos, porque atentan contra el fundamento básico de -- nuestro incipiente desarrollo: la Reforma Agraria.

El Anteproyecto en sí nos parece correcto, claro que tenemos algunas discrepancias pequeñas, pero no -- son tan contundentes, como para no aceptar como nues-- tro, este laborioso trabajo presentado por la Comisión - Redactora.

El Anteproyecto dice el artículo 64: "La división y el fraccionamiento de predios afectables se sujetarán, por cuanto toca a la materia agraria, a las siguientes -- reglas:

I. - No producirán efectos los realizados con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud, o de la del acuerdo que inicie el procedimiento de oficio;

II. - Si se hubieran hecho con anterioridad a la fecha indicada en la fracción I, se considerarán válidos en los siguientes casos:

a). - Cuando se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad la traslación de dominio en favor de los adquirentes de la fecha indicada. Si la traslación de dominio se inscribió sólo en favor de una parte de los adquirentes, será válido respecto a ellos e inexistentes con relación a los demás".

Creemos que no se debe ser tan estricto al grado tal de considerar al registro del fraccionamiento y traslación de dominio, como solemnidad y como elemento de existencia, sobre todo porque daría lugar a que propietarios honestos que desconocen la técnica del registro tuvieran que ser molestados constantemente, aún creemos que debe ser acto inexistente respecto a terceros, cuando además de no estar registrados los actos no estén autorizados por el Departamento Agrario; cuando sólo carecen de registro, pero existe la autorización del Departamento Agrario, creemos que sólo debe ser afectado de nulidad relativa, porque permitiría convalidarse.

La fracción III, incurre en nuestro concepto en una falta de precisión porque cuando dice: "se presume que hay simulación y que existe en consecuencia, acaparamiento de tierra y fraude a las leyes agrarias", nos da la idea que la simulación es un fraude a la ley, cuando en realidad se tratan de dos instituciones distintas, ya que como dijimos en capítulos anteriores, con el fraude a la ley no se busca que los actos realizados no tengan --

realidad como en la simulación, sino que precisamente al aceptar que los actos queden regidos con esa ley, están buscando contrariar su espíritu, los que cometen fraude a la ley buscan que ésta produzca todos sus efectos, lo que no sucede en el acto simulado; creemos fundándonos en estas ideas, que el texto de esta fracción ha de modificarse, para que quede así: "Se presume que hay simulación, y que existe en consecuencia, acaparamiento de tierras y violación a las leyes agrarias".

El concepto de violación es un término más adecuado al problema de la simulación y evita que se equivoque la noción de su naturaleza.

En cuanto al procedimiento, estamos de acuerdo con el que propone la Comisión, con una ligera diferencia de criterio, respecto al inciso "a" del artículo 236, que dice: "El Departamento Agrario de oficio, el Ministerio Público Federal o cualquier interesado jurídico, pueden invocar la inexistencia de los actos simulados y los actos de autoridades agrarias basados en ellos. Por nuestra parte creemos que debe concederse acción popular para pedir la declaración de inexistencia de los actos simulados, y no reservar este derecho de acción sólo a los interesados jurídicos, creemos que la simulación agraria afecta a la estructura económica del Estado, por ello ha de permitirse a cualquier persona con capacidad legal invocar la inexistencia.

En lo que respecta a la sanción al delito de fraude cometido por simulación, creemos que es exagerada, debemos tener en cuenta la función de la sanción que es -

la de rehabilitar a los delincuentes y recordar, también, la función de la simulación, que más que nada obedece al impulso de los simuladores de impedir que el goce de derechos, preponderantemente, económicos, para de aquí deducir que debe disminuirse la pena de prisión y no establecer la sanción conjuntiva de prisión y multa, sino establecer pena alternativa de multa o prisión.

## C O N C L U S I O N E S

- I. - El acto jurídico es una manifestación de voluntad encaminada a producir efectos de derecho, que pueden consistir en el nacimiento, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones.
- II. - Dentro del orden jurídico Positivo Mexicano, el acto jurídico simulado produce todos sus efectos mientras no haya una sentencia que lo declare nulo.
- III. - La naturaleza jurídica del acto simulado consiste en una declaración de la voluntad no real, que se emite de acuerdo entre las partes, para producir un engaño, dándole la apariencia a un negocio jurídico que no existe o que es distinto de aquél que realmente se ha llevado a cabo.
- IV. - Los elementos del acto jurídico son:
1. - Una manifestación de la voluntad deliberadamente no conforme con la intención.
  2. - Concertada de acuerdo entre las partes.
  3. - Con el propósito principal de engañar a terceros.
- V. - Grados de simulación: Absoluta y Relativa.
1. - La simulación absoluta se presenta cuando el acto jurídico no tiene nada de real, todo -

el negocio carece de veracidad, es ficticio, aparente, en él nada existe.

2. - La simulación es relativa cuando se requiere concluir un negocio jurídico, pero aparentemente se ejecuta otro diverso, ya por su índole, ya por los sujetos que intervienen o por su contenido.

VI. - Lo que nos preocupa en el estudio de esta figura jurídica, es la simulación que perjudica los derechos de terceros.

VII. - En el campo del Derecho Agrario, la simulación tiene bastante interés porque ha resultado ser un instrumento de que se han valido los terratenientes para ocultar sus latifundios, contrariando con ello el espíritu de nuestra Constitución Vigente, que como producto de las luchas revolucionarias trata de llevar hasta sus últimas consecuencias - la Reforma Agraria.

VIII. - Dentro de nuestro orden jurídico por lo que respecta a la simulación, como observamos que es deficiente, trayendo ésto como consecuencia, que la Reforma Agraria no se desarrolle como debe ser.

IX. - Mediante los contratos de compraventa, donación y permuta, se ha contrariado el espíritu de la ley; por medio de los cuales permite que los terratenientes conserven su propiedad, dándole la apariencia de pequeñas propiedades.

- X. - Por medio del contrato de aparcería simulado, los propietarios continúan siendo dueños de acuerdo con las formalidades legales; pero el dominio real y los derechos sobre los productos de explotación, quedan en manos de los acaparadores
- XI. - Conforme a la legislación vigente a éstos actos simulados en materia agraria, corresponde la declaración de inexistencia como actos jurídicos, en cuanto corresponde a la sanción civil, y pena corporal y multa como sanción penal, al tipificarse el delito de fraude.
- XII. - Con la declaración de inexistencia de un acto jurídico simulado, se manifiesta su ineficacia. Sin embargo produce efectos materiales de consecuencias jurídicas que comprenden derechos de terceros de buena fé.
- XIII. - Con la sanción penal se intimida a los simuladores pero no ha sido eficaz ella sólo, debido sobre todo a la deficiencia en cuanto a las pruebas presuncionales.
- XIV. - No es fácil probar la simulación, ya que los que la acuerdan se esfuerzan para cubrir al acto simulado con todas las apariencias de legalidad. Sin embargo, en Jurisprudencia emitida por nuestra H. Suprema Corte de la Nación, "la simulación es por regla general refractaria a la prueba directa, de tal manera que, para su demostración, tiene capital importancia la prueba de pre-



sunciones".

- XV. - Es por tanto necesario hacer una legislación más eficaz y drástica, que frene estos vicios que obstaculizan a la Reforma Agraria.
- XVI. - Consideramos en términos generales que el Anteproyecto que propone la Comisión de Juristas de la Confederación Nacional Campesina, resuelve en alguna forma el problema de la ineficacia de la legislación vigente. El cuadro de presunciones -- legales es más amplio en este proyecto, el procedimiento más breve y la sanción más severa, estos signos nos animan a creer que podemos combatir con eficacia, al acaparamiento de las tierras en unas cuantas manos.
- XVII. - Si en verdad queremos que la Reforma Agraria alcance sus últimas consecuencias, se debe combatir seriamente a la simulación, por lo que sugiero a quienes mejor piensen, incluso a nuestros legisladores y autoridades, algunos principios que pudieran convertirse en leyes capaces de beneficiar al sector más necesitado: el campesino mexicano.

B I B L I O G R A F I A S

BONNECASE JULIEN:

"Elementos de Derecho Civil". Trad. Cajica.  
Tomo II. Puebla México, 1945.

BORJA SORIANO MANUEL:

"Teoría General de las Obligaciones".  
Tomo Primero. Ediciones Porrúa.  
México, 1939.

BRUGI BIAGIO:

"Instituciones del Derecho Civil".  
Trad. de la Cuarta Edición Italiana por  
Jaime Simo Bofurall.  
U. T. E. H. A. México.

CAMARA HECTOR:

"Simulación en los Actos Jurídicos".  
Roque depalma Editor. - Buenos Aires, 1958.

COVIELLO NICOLAS:

"Doctrina General de Derecho Civil".  
Cuarta Edición Italiana. - Unión Tipográfica.  
Editorial Hispano Americana, 1938.

DEPINA RAFAEL:

"Derecho Civil Mexicano".  
Volumen Cuarto. Segunda Edición.  
México, 1966.

FERRARA FRANCISCO:

"La Simulación de los Negocios Jurídicos".  
Trad. de Rafael Atard y Juan A. de la Puente.  
Editorial Revista de Derecho Privado.  
Madrid, 1960.

GARCIA MAYNEZ EDUARDO:

"Introducción al Estudio del Derecho".  
Editorial Porrúa. México, 1969.

GIORGI JORGE:

"Teoría General de las Obligaciones en el  
Derecho Moderno".  
Vol. Seis. - Ed. Hijos de Reus.  
Madrid, 1911.

GUAL VIDAL MANUEL:

Obligaciones Apuntes.  
s/f.

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO:

"Derecho de las Obligaciones".  
Segunda Edición. - Editorial Cajica

IHERING VON R.

"El Espíritu del Derecho Romano  
en las diversas fases de su desarrollo".  
Editorial Bailly Bailliére. - Quinta Edición  
Tomo cuarto - Madrid, s/f.

JAPIOT RENE :

"Des Nulites en Materie de actes Jurídiques".  
Citado, por Borja Soriano Manuel", teoría de las  
Obligaciones" Tomo I.

JOSSERAND LUIS :

"Derecho Civil. Contratos" Trad. de Santiago.  
Cunchillos y Manterola. Tomo II Vol. II.  
Buenos Aires, 1952.

LIGEROPOULO ALEXANDRE :

"Le Probleme de la Fraude a la Loi".  
Edición Recueil Sirey.  
París, 1928.

LUTZESCO GEORGE :

"Teoría y Práctica de las Nulidades".  
Trad. de Manuel Romero Sánchez y Julio López de la  
Cerde.  
Editorial Porrúa. México, 1945.

MESSINA :

"Revista de Diritto Comerciale".  
Reglamento del Registro Público de la Propiedad.  
s/f.

NIBOYET JEAN PAULIN :

"Principios de Derecho Internacional Privado".  
Segunda Edición.  
Editorial Reus. Centro de Enseñanza y Publicaciones,  
S. A. - Madrid., 1928.

PLANIOL ET RIPERT :

"Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" .

Editora Cultural, S. A. Tomo Séptimo.

Habana Cuba, 1946.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL :

"Compendio de Derecho Civil". Contratos

Segunda Edición, México, 1966.

Anteproyecto de Reforma al Código Agrario de los  
Estados Unidos Mexicanos.

Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil Mexicano

Para el Distrito y Territorios Federales.

Constitución Política para los Estados  
Unidos Mexicanos.

Código Penal Mexicano.

Para el Distrito y Territorios Federales.