



29. 202-A

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**Los Contratos de Compra Venta y Arrendamiento
del Derecho Romano y su Actualidad
en el Derecho Mexicano.**

T E S I S

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

ENRIQUE DE LA ROSA GARCIA

MEXICO, D. F.

1982



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA Y ARRENDAMIENTO
DEL DERECHO ROMANO Y SU ACTUALIDAD EN EL DERECHO
MEXICANO.

El presente trabajo tiene por objeto establecer el - gran avance jurídico que a lo largo de los años se ha presentado en nuestra legislación civil, en especial en lo relativo a los contratos; puesto que no obstante que el derecho romano ha sido la fuente primordial de nuestro derecho, aquel tan solo ha pasado a ser una cuestión doctrinaria, cuya invocación procede para dilucidar cuestiones de interpretación y aplicación de diversas normas y criterios jurídicos.

Ahora bien, aún cuando en forma general no se aplica el derecho romano, no debemos olvidar que éste constituye nuestra fuente primordial, razón por la cual se hace referencia a sus inicios, para explicar lo relativo a las tradiciones y - nexos jurídicos que dieron origen a las relaciones contractuales.

Por otra parte, para entender y aplicar debidamente lo relativo a los contratos, se debe dejar en claro su devenir - histórico, del que se desprende que éstos son la fuente primordial de las obligaciones, de ahí que necesariamente se incluya en el presente trabajo, como un primer capítulo lo relativo al

estudio de éstas desde su origen en el Derecho Romano, para -
que pueda entenderse que, si la obligación es el nexo jurídico
que regula las relaciones entre los particulares, sujetos de -
un determinado negocio, forzosamente tenemos que hablar de --
ellas, para establecer la viculación de los contratantes.

La compra venta, así como el arrendamiento, a mi jui-
cio muy particular, son los contratos, más representativos de
las obligaciones y asimismo de mayor importancia en la actuali-
dad, no solo por sus efectos patrimoniales, como en la com-
pra venta, en el que primordialmente se analizará lo relativo
a la evolución jurídica de la transmisión de la propiedad por
este medio.

Y en el arrendamiento, se nos permite apreciar la --
gran trascendencia jurídica de transformación que ha sufrido -
el contrato hasta llegar a nuestros días, para lo cual el le-
gislador ha querido poner de manifiesto el gran alcance jurí-
dico de libertad, contenida en las garantías individuales es-
tablecidas en nuestra Constitución; el separar del arrendamien-
to, (Locatio conductio) el arrendamiento de ser-vicios y de --
obra, por considerar que la prestación de servicios del dere -
cho romano es un atentado en contra de la digni- - - - -
dad humana; creando para ello una rama del Derecho Público, -

(llamado en la actualidad Derecho Social), que regulara la -
prestación de servicios, como lo es el Derecho del Trabajo.

Así pues tenemos, que esta obra debe servirnos para
comprender que nuestro Derecho, día con día evoluciona, hasta
que llegue el momento en que tengamos un derecho totalmente -
perfecto.

LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA Y ARRENDAMIENTO
DEL DERECHO ROMANO Y SU ACTUALIDAD EN EL DERECHO
MEXICANO.

CAPITULO:

PRIMERO.

1.- EL DERECHO ROMANO DE LAS OBLIGACIONES.

1.1.- CONCEPTO DE OBLIGACION.

Para poder definir a la obligación, es necesario hacer una breve referencia histórica de su evolución.

Las probables referencias más antiguas que se conocen al respecto de la obligación, se encuentran en las figuras de la MANCIPATIO, como un negocio jurídico de adquisición o bien en la IN IURE CESSIO que se considera tan sólo como un mero acto de transmisión, esto en cuanto a lo que se refiere al derecho patrimonial, pues no existía en el Derecho Romano un concepto propio que nos hable de la obligación jurídica.

Por otra parte su probable referencia jurídica de la obligación la encontramos en relación con la RESPONSABILIDAD que surge como consecuencia de la comisión de un acto ilícito (delito) en perjuicio de cualquier persona, la que por principio de cuentas tenía un derecho de venganza sobre la persona de su agresor; y luego con posterioridad puede el acreedor conceder un don de expiación al deudor, debiendo cobrar de inmediato la deuda, en caso contrario podía otorgar un plazo para el pago y el deudor tenía que ofrecer por

lo menos una garantía, pues muchas de las ocasiones la pena - se fijaba el duplum, al convenirse todos estos actos es cuando tiene su origen la obligación.

Aún cuando en el Derecho arcaico la obligación jurídica no se aprecia en una forma específica, en las obras de - Plauto ya emplea por primera vez como concepto jurídico a la obligación, al referirse a la pignoración. Con posterioridad Cicerón se refiere a la obligación no como una pignoración, - sino más bien lo emplea para establecer una vinculación obligatoria (poenis scelere, nexu, verbo, pactionibus, fidem obli gare).

Más tarde Gayo emplea continuamente el término de la obligación, pero no establece en sí un concepto general que - la defina. Pero es aquí en su época, cuando en las Institu - ciones de Justiniano se dice: "La obligación es el vínculo de derecho formado según nuestro derecho civil y que nos constriñe a pagar una cosa" (obligatio est iuris vinculum, que necessitate adstringitur alicuius solvendae rei, secundum, nostrae civitatis iura) (Inst. 3,13, pr).

En este concepto se puede encontrar la marcada diferen - cia que existe entre los derechos de personas y los derechos

reales, puesto que por su origen, como vimos, la obligación - se da exclusivamente entre personas, ya que solo entre éstas puede surgir el vínculo o compromiso jurídico por el que el - sujeto se constriñe a cumplir con las acciones u omisiones y que se obligó conforme a derecho.

Asimismo la anterior definición, se puede entender la res en el sentido genérico de cualquier prestación; por ello es que si el origen histórico de la obligación se halla en - la responsabilidad penal, la responsabilidad contractual se subordinó a este mismo concepto, puesto que el delito hacía primeramente nacer la responsabilidad penal, pero cuando se convenía otorgar el don expiatorio y se otorgaba la garantía por el plazo concedido en el pago, se configuraba en esta - forma la responsabilidad contractual, pues quien ocasionaba la lesión se obligaba a cumplir con el pago, que en muchas - de las ocasiones se fijaba hasta en el doble de la lesión - causada.

Existe igualmente la definición que el Digesto hace - de la obligación y que puede ser atribuida a Paulo, que seña - la: "La esencia de las obligaciones no consiste en que uno - haga nuestra una cosa o una servidumbre, sino en constreñir a otro para que nos dé, haga o indemnice algo"(obligationum

substantia non in eo consistit, ut aliquod corpus nostrum aut servitutem nostram faciat, sed ut alium nobis abstringat ad dandum aliquid, vel faciendum, vel praestandum) (D.44, 7, 3).

Tanto en la última definición como en la anotada con anterioridad, se dan concepciones de un derecho más avanzado y moderno, ya que la primera fija el vínculo jurídico necesario (responsabilidad de cumplir al pago de una lesión causada, ya sea dando, haciendo o indemnizando con algo) para que se pueda configurar la obligación, y en la segunda, más que constituirse como una definición, nos marca las características que constituyen la obligación y que la diferencian de los derechos reales.

Por otra parte, si como se anotó con anterioridad, en la primitiva Roma imperaba, para la reparación de los ilícitos cometidos, la venganza personal, que fuera incontrolable en un tiempo, y reglamentada con posterioridad al grado de que si se cometía el ilícito en contra de una familia, no era en sí la venganza o el daño cometido lo que generaba la obligación, sino que se constituía propiamente por el acuerdo a que se llegaba para solventar la afrenta, como por ejemplo que se concediera el don expiatorio y la garantía a su vez, para el cumplimiento de lo acordado.

En virtud de ello, es que se puede concluir que el hecho generador propio de la obligación del derecho Clásico lo constituye el convenio celebrado para el resarcimiento del daño, y que aparece como factor determinante de la obligación.

Ahora bien, por todo lo expuesto en una forma particular considero que la obligación a grandes rasgos puede concebirse de la siguiente forma: "Obligación es la relación o vínculo jurídico por la que dos o más individuos pueden exigir de otro (otros) la ejecución de una determinada prestación, por la afectación física, patrimonial o familiar, como consecuencia de que en su contra se realizaron ciertos actos ilícitos; debiendo cumplir los comisores con las prestaciones que se fijen".

Mi exposición particular, parte del hecho, que cuando se cometía el ilícito, se podía en lugar de efectuar la venganza en contra del deudor, llegar a una composición pecuniaria.

De tal modo que al pactarse la composición que le daba al culpable el derecho a una expiación, el cobro de la deuda debía hacerse enseguida. Pero como muchas veces por la cuantía de la deuda (que al fijarse la pena podría ser al duplum), había la necesidad de concederle al deudor un plazo para el -

pago, y al acreedor debería por lo menos otorgarle una garantía, cuando todos estos aspectos eran aceptados, aparece el convenio y con él, el vínculo o la relación jurídica que contrine al pago de la prestación ocurrida por la deuda y la pena fijada.

1.2.- ELEMENTOS.

Dentro de los elementos que constituyen las obligaciones, encontramos principalmente a los sujetos de la relación jurídica y al objeto de la obligación.

1.2.1.- LOS SUJETOS.

Sin este elemento la obligación no podría existir, -
puesto, que, si las obligaciones tan solo son dables entre -
personas, si los sujetos no existiesen, no podría existir la
obligación, puesto que no se configuraría el vínculo necesá -
rio para que se realizara.

Los sujetos de la obligación pueden ser:

SUJETOS ACTIVOS (creditores, rei credendi).- Individuos
(personas) a quienes se les ha lesionado y que tienen el dereg

cho de que esa lesión les sea resarcida, ya sea por la venganza personal o bien concediendo un don expiatorio con su correspondiente garantía.

SUJETOS PASIVOS (debitores, rei debendi): Son los sujetos sobre quienes recae la responsabilidad de cumplir con una determinada prestación, por el ilícito que cometieron, en la forma de como lo exija el acreedor.

Por otra parte, como la obligación se configura hasta el momento en que se conviene la forma de como se realizará el pago, su exigencia propia será ya en el campo procesal, a través del empleo de las acciones que concedía el Derecho Romano (actio), en que el deudor recibía el nombre de debitor y en el acreedor de creditor.

1.2.2.- EL OBJETO.

El objeto, es el acto que el deudor puede cumplir, ya sea realizando una acción positiva o una omisión; lo que nos lleva a concluir que el objeto mismo de las obligaciones se constituye por la prestación que el sujeto pasivo debe de otorgar al sujeto activo por el mal que le ha causado.

En el Derecho Romano existen tres categorías de obje-

tos a saber y son:

DARE.- Significa la obligación de transferir la propie-
dad u otro derecho sobre las cosas.

FACERE.- Es propiamente la obligación de ejecutar una
obra, pero de ninguna forma implica que se transfiera un dere-
cho o la propiedad; lo que sí puede ser que, es que se cons-
tituya como un permiso para gozar de una cosa.

PRAESTARE.- Puede esta figura encuadrarse tanto en las
obligaciones de DARE como de FACERE, pues a lo que más bien -
se hace referencia es a la garantía, sin hacer una designación
concreta del objeto, puede equivaler igualmente a una designa-
ción de fiadores, por lo que en forma definitiva puede consi-
derarse como una especie que equivale a la garantía.

Por otro lado, para que el objeto se pueda constituir
como tal, necesariamente deberá de reunir los siguientes requi-
sitos:

a).- La prestación deberá de ser **POSIBLE** (*impossibili-*
tum nulla obligatio est).- o sea que, la obligación o el con-
trato mismo pueden ser nulos cuando al tratar de cumplirse -

con la prestación, ésta sea imposible física o jurídicamente, ejem., la imposibilidad jurídica de vender una cosa divina - (res divini iuris) o bien alguna cosa que no se encontrase dentro del comercio, como los implementos agrícolas, etc.

b).- Igualmente el objeto deberá de ser LICITO, ello - implica que el acto se apege totalmente a la moral o por el contrario que la prestación que se exige, no sea una que se encuentre prohibida de antemano por inmoral.

c).- El tercer requisito del objeto es que sea DETERMINADO: Aún cuando no es un requisito totalmente necesario, puesto que como lo exponían los Clásicos, la determinación del objeto podía confiarse al criterio equitativo de un tercero (arbitrium boni viri); debería de contenerlo, por razón de que no siempre imperaba la equidad.

1.3.- DIFERENTES FORMAS DE LAS OBLIGACIONES.

Las formas que el Derecho Romano considera con mayor trascendencia por sus alcances, no obstante de existir otras más, entre las más importantes destacan las obligaciones de Derecho Estricto (stricti iuris) y las Obligaciones Bonae Fidei.

1.3.1.- OBLIGACIONES DE ESTRICTO DERECHO.
(STRICTI IURIS).

Son propiamente las obligaciones precursoras de los -
recursos procesales que se emplean en nuestros días; éste tipo
de obligación proporcionaba a los deudores un medio de def
fensa en contra de los fallos judiciales, emitidos ya sea por
error o por un exceso en la sabiduría de los jueces.

La obligación va encaminada propiamente al campo de -
las acciones (actions) procesales del Derecho Romano puesto
que las relaciones obligatorias que motivan las acciones son
juzgadas con todo rigor, y no como sucede en las obligacion
nes bonae fidei, que se juzgaban dentro de la equidad, en -
u-na forma totalmente libre.

No existe mayor amplitud en lo que se refiere a estas
obligaciones, porque en ellas el sujeto pasivo se obliga es-
trictamente a lo pactado, sin que se pueda exigir que impere
la equidad o que el acreedor exija mayor monto en la presta-
ción, o que por otras circunstancias la obligación se agrave
o se atenúe, se puede decir que dichas obligaciones es más
común encontrarlas en los contratos unilaterales, como pudiera
se ser la pollicitatio o en el votum (ofertas hechas por jus-

ta causa a una ciudad o a un templo).

1.3.2.- OBLIGACIONES BONAE FIDEI.

En las obligaciones bonae fidei, el deber del sujeto - pasivo no se interpreta en forma estricta, sino por el contrario debe de interpretarse de acuerdo a las circunstancias especiales del caso, de las intenciones de los contratantes, o bien de acuerdo a las prácticas comerciales del momento.

Al igual que las obligaciones stricti iuris, las bonae fidei, se contemplan dentro del marco procesal, por lo que la función propia de la buena fé, pasa a ser la medida con la - que el juez debe de juzgar la relación obligatoria; teniendo ahora valor todo aquello que pactaron las partes, aún lo que no se pactó puede llegar a tener ingerencia en este aspecto - (como pudieran ser los daños y perjuicios) además de que no - se encuentran sujetos a forma o solemnidad alguna, pudiéndose o no tomar en cuenta las causas concurrentes del ilícito como pudiesen ser el dolo o la culpa.

Las circunstancias que el juez debe de tomar en cuenta son totalmente variables, en todo caso por esta razón el ar-

bitrio judicial es más amplio y el juez para condenar debe -
tomar en cuenta, el monto de la deuda que se obligó pagar el
sujeto pasivo, según las exigencias de la buena fe.

Las obligaciones bonae fidei son precursoras de figuras
jurídicas como la compensación, la culpa, el dolo y la fijación
por parte del juez de los daños y perjuicios que pudieran ocu-
rrir por el incumplimiento de las obligaciones, esto es que, -
al momento de dictar su resolución el juez con apego a la bue-
na fe señalase la pena adicional por el incumplimiento de la -
obligación.

Por lo que hace al DOLU y a LA CULPA, conforme al arbi-
trio del juez, se fijaría la pena, tomando en cuenta las cir -
cunstancias imperativas o causas distintas en que hayan incu -
rrido el acreedor y el deudor. El dolo cometido con respecto
de los contratos origina la obligación de indemnización, cuan-
do esto ocurre por parte del deudor, pero cuando el acreedor -
incurra en violencia o dolo el deudor puede excepcionarse por
medio de distintas excepciones entre las que se encuentran -
las EXCEPTIONES DOLI Y METUS.

De igual manera, las contracréditos que proviene de la

misma relación obligatoria, pueden dar lugar a la compensación, toda vez que como dijimos con antelación, lo principal que debería de prevalecer en el convenio, es la bonae fidei.

La violación de la fides (1), es probablemente el punto de partida por el cual adquirieron eficacia jurídica los contratos reales de Derecho Posterior, en virtud de esto, se podía concebir que quien recibía una determinada cosa para su guarda, responde con arreglo a la bonae fidei de su devolución, en las debidas condiciones.

1.4.- FUENTES DE LAS OBLIGACIONES (CAUSAE OBLIGATIONUM).

Al respecto de las fuentes de las obligaciones, no se necesita mayor formalismo para explicar que estas se forman por el lugar de donde nacen o del cual emanan.

Las obligaciones del Derecho Romano, nacen en su forma más antigua, por la comisión de un acto ilícito (delito) o bien por la realización de un negocio jurídico, como es el caso de los contratos. Mas adelante en la esfera de los delitos tenemos que surgen los *culpa delicta* que son hechos u actos ilícitos que se producen sin el ánimo de realización, pero que crean una responsabilidad que se convierte por igual en una

obligación.

Por último tenemos a los cuasicontratos, que también se constituyen como fuentes de las obligaciones, considerados como figuras jurídicas semejantes a los contratos, pero que carecen de algún requisito formal, dentro de esta clasificación se puede citar como ejemplo la gestión de negocios.

1.4.1.- DELITOS.

Se considera al delito como la fuente original de las obligaciones, toda vez que por la comisión de un acto ilícito, daba al sujeto lesionado en el derecho histórico, la posibilidad de una venganza personal en la persona del trasgresor, conforme evoluciona el derecho romano, ésta práctica se substituye por las composiciones amistosas o bien por la concesión de un don expiatorio a favor del deudor.

Para exigir el cumplimiento de la responsabilidad engendrada, era necesario que fuese de inmediato, esto con la consiguiente imposibilidad por la pena que se imponía al inculcado; por lo tanto el lesionado debía de conceder a éste un plazo para que cumpliera con la deuda y a su vez debía ofrecer al -

acreedor una garantía; al perfeccionarse este convenio por la aceptación de las partes, era propiamente cuando nacían las obligaciones.

Los delitos, de acuerdo con la pena que correspondiese, y por el mismo delito cometido, se dividían en: Delitos privados (delicta) y delitos públicos (crimina).

DELITOS PUBLICOS (CRIMINA).- En este tipo de delitos la pena tiene un carácter público; es decir que puede el Estado fijar la pena o bien hacerlo la propia comunidad; por ser un delito de acción pública, toda vez que su comisión ponía en evidente peligro a toda la comunidad, ya que sus orígenes pueden ser militares o religiosos (y el pueblo romano era eminentemente religioso), citándose como ejemplo de un delito público la violación de sepulcros.

DELITOS PRIVADOS (DELICTA).- Consideranse como meras acciones antijurídicas que lesionan al individuo (persona), su familia o patrimonio; en estos delitos no solo se obtiene la reparación del daño en forma corporal, familiar o patrimonial, sino que además se impone una pena que el deudor está constreñido a cumplir, por ello se considera a estos delitos como las

fuentes verdaderas y únicas de las obligaciones.

Los delitos privados, eran actos contrarios a derecho y muchas veces también a la mora, de consecuencias materiales que daban lugar no solo a la indemnización por el mal causado, sino que adicionalmente se imponía una pena consistente en una multa a favor del lesionado.

Las acciones delictuales generadoras de obligaciones aparecen tanto en el IUS CIVILIS, como en el IUS HONORARIUM; entre los delitos más comunes se pueden encontrar los siguientes:

EL FURTUM (HURTO).- Consistente en toda apropiación ilícita de bienes muebles, con el ánimo de sustraerlos para apropiarlos.

LA INJURIA (INIURIA).- Son delitos que se cometen por ataques contra las personas y que las lesionan en su honor, en una forma física o moral y que a su vez puede ser cometido simplemente de palabra.

EL DAMNUN INIURIA DATUM.- Son los daños producidos en

las cosas, el daño en propiedad ajena, ya sea en esclavos, - animales, etc., su regulación se encuentra hasta la Lex Aquilia.

LA RAPIÑA.- Que es el robo o sustracción de una cosa, - cometida por el empleo de la violencia.

El delito en el Derecho Romano, no solo dió origen a una deuda, sino que por virtud de la responsabilidad que ocasionaba, implicaba ya el nacimiento de una obligación al efectuarse la reparación propia del daño.

1.4.2.- CONTRATOS.

Los antecedentes propios de los contratos los constituyen el NEXUM, LA FIDUCIA y LA SPONSIO, pues son las más antiguas - formas contractuales del Derecho Romano de las obligaciones.

EL NEXUM.- Es el contrato formal más antiguo que se conoce; su significado y contenido se identifica con la mancipium, pues se considera una de las formas de transmitir la propiedad; o también suele identificársele con la autopignoración, naci - da por una deuda contraída, esto quiere decir que el deudor -

podía entregarse en esclavitud cuando fuese insolvente, pudiendo ofrecer tan solo su trabajo al acreedor, considerándose por lo tanto un contrato per aes libram, o sea los únicos negocios vinculatorios que existían en la época primitiva.

LA FIDUCIA.- Es la transmisión de la propiedad del objeto dado en garantía, conviniendo su restitución, salvo el caso que se pactara lo contrario.

La transmisión fiduciaria de la propiedad contenía implícitamente el derecho a retener la cosa o a enajenarla si no se rescataba a su debido tiempo, de esta figura jurídica es que en la actualidad podemos conocer de los contratos de fianza y de prenda.

LA SPONSIO.- Fue otro negocio vinculatorio relativo a la garantía que surgía cuando la responsabilidad y el debitum que contemplaba la fianza se unían; en la actualidad a la sponsio

1.4.2.1.- CONCEPTO DE CONTRATO.

No obstante que se pudiese ser más extenso en lo que se refiere a la significancia del contrato en el Derecho Ro-

mano, esto podría ser, pues todo el concepto mismo se constriñe a evidenciar la relación jurídica que nace por el negocio que se realiza o por el consentimiento de las partes.

El Maestro Pedro Bonfante define al contrato en el Derecho Romano como "El acuerdo de dos o más personas con el fin de constituir una relación obligatoria reconocida por la ley". (2).

1.4.2.2.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Los contratos del Derecho Romano suelen clasificarse, según la naturaleza del negocio jurídico que se celebre, y para el efecto dicha clasificación es la siguiente:

CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.- Los contratos reales y consensuales se refieren exclusivamente a acreditar obligaciones ya por las cosas que sean objeto del contrato o bien por la forma o solemnidad con que se realicen.

En el Derecho Romano se requerían de ciertas formalidades y solemnidades para la celebración de los contratos, como pudiera enunciarse la de pesar el cobre; pero no obstante que

los contratos nacen por primera vez dentro del Derecho Clásico, ya con anterioridad diversas obligaciones constituían contratos, para cuya celebración no se necesitaba hechar mano de ninguna solemnidad, tal es el caso de los contratos que se celebraban con el solo empleo de los vocablos "re contrahitur o consistit obligatio", con la que se designaba la obligación de constreñirse precisamente a la devolución de la cosa recibida, como puede ser en este caso el contrato de mutuo, comodato, depósito y prenda.

Y por otro lado el vocablo de "consensu contrahitur o consistit obligatio, cuyo único fin es el de constreñir a ambas partes por el consensus o acuerdo de voluntades, a la celebración del contrato, tal es el caso de los contratos de compra venta, arrendamiento en sus tres modalidades, sociedad y mandato.

CONTRATOS INNOMINADOS.- En la época clásica o tal vez en la post-clásica, se distinguieron estos contratos, por la realización de un mero negocio de transmisión con el único fin de conseguir una determinada prestación, y se distribuyeron según la obligación respectiva, que podía consistir en:

DO UT DES, DO UT FACIAS, FACIO UT FACIAS Y FACIO UT DES:

o bien según la esencia de la causa y que en realidad no recibían ninguna denominación.

CONTRATOS VERBALES Y LITERALES.- Su clasificación se hace atendiendo a las formalidades que debería de revestir el contrato; como por ejem., la STIPULATIO en los verbales y que se reconocía como única forma de celebración ritual, tal puede ser el caso de la operarum promissio, mediante la cual el esclavo se obligaba a prestar ciertos servicios a su señor en caso de ser manumitido, la promesa podía renovarse mediante la stipulatio.

Por lo que hace a los contratos literales, su aparición fue hacia los finales de la república y el elemento constitutivo del contrato era la obligatio quae literis fit, pues era la costumbre del pater familias que llevara sus libros "codex accepti et expensi", o sea un libro de caja en donde anotaba sus ingresos (acceptilatio) y sus desembolsos (expensilatio); en estos libros se podían inscribir las deudas contraídas con él por sus deudores, ya sea por una compraventa o por otro contrato o negocio, pero al momento del cobro debería de comprobar que la inscripción era real (praesumptio iuris et de iure), para que la inscripción tuviese eficacia como fuente de obligación.

CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES O SINALAGMATICOS:

Sin mayores cortapisas se puede decir que los contratos unilaterales, aún cuando existiendo varias partes en la celebración del contrato una sola se obliga a cumplir con la obligación y la otra se convierte propiamente en el acreedor, - ejem. el depósito.

Los bilaterales o sinalagmáticos, se distinguen de los primeros, porque en estos ambas partes se constriñen al cumplimiento de la obligación en una forma recíproca como deudores y acreedores, siendo el caso del contrato de compraventa.

1.4.3.- VARIAE CAUSARUM FIGURAE.

1.4.3.1.- CUASIDELITOS.

Al igual que los delitos se constituyen como fuentes de las obligaciones, que también nacen de la realización ya sea de hechos o acciones ilícitas, pues su única vinculación con los delitos se constituye en el hecho objetivo, o sea la realización del ilícito, ya sea porque intervenga un elemento doloso o de índole culposa, como ocurre en los siguientes casos:

POSITUM ET SUSPENSUS.- Cuando se lesiona a una persona con motivo de que caiga un objeto que se encuentre suspendi-

do fuera de un edificio.

EFFUSUM ET DEIECTUM.- Si de algún edificio se arroja un objeto a la vía pública y el objeto ocasiona alguna lesión.

SINDEX LITEM SUAM TESERIT.- Se da en el caso de que el juez pronuncie una sentencia errónea o haga suyo el litigio.

LOS HURTOS Y DAÑOS COMETIDOS POR LOS PROPIOS DEPENDIENTES.- Esto podía suceder con los empleados de los dueños de naves, hoteles, establos, etc.

1.4.3.2.- CUASICONTRATOS.

Los cuasicontratos al igual que los cuasidelitos generan obligaciones, estos se semejan por su parte a los contratos, en su licitud y en generar obligaciones, pero difieren de estos por la falta de consentimiento que es la característica fundamental de los contratos; entre los cuasicontratos encontramos.

LA GESTIÓN DE NEGOCIOS.- Es la realización de un negocio ajeno sin el consentimiento de la parte, en nombre del cual se realiza.

EL ENRIQUECIMIENTO INJUSTO.- Es el incremento en el patrimonio por el aprovechamiento del error en que se encuentra otra persona.

LA COMUNIDAD INCIDENTAL.- El ejemplo clásico del aprovechamiento indebido de los frutos en la copropiedad.

C A P I T U L O :

S E G U N D O .

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

PRIMER CAPITULO.-

- (1) Fides; "respe to a la palabra dada".
- (2) Pedro Bonfante.- "Instituciones de Derecho Ro -
mano".- Pág. 407.- TERCERA EDICION.

2.- EL CONTRATO DE COMPRA VENTA (EMPITO VENDITIO).

2.1.- CONCEPTO.

La compra venta al igual que los contratos de arrendamiento, mandato y sociedad, son generadores de obligaciones, que se contraen estas por el consentimiento de las partes y que por tanto adquieren el carácter de contratos, de ahí que éstos sean consensuales, que se perfeccionan por la aceptación de los contratantes de conferirse diversas prestaciones.

En el Derecho Romano encontramos la forma más antigua del contrato que se analiza, en la figura del trueque de mercancía por dinero y que consistía en el cambio de una resman-
-tios contra dinero y que solo se puede dar entre ciudadanos romanos. Con posterioridad, la entrega de la mercancía se separa de la celebración del contrato y se convierte entonces en un negocio obligatorio, que impone al vendedor el deber de realizar la prestación contraída.

Existen diferentes autores que definen al contrato de compra venta, en el Derecho Romano; pero todos coinciden en señalar que se trata de un contrato consensual, bilateral y perfecto, por que lo necesario en la compra venta es que existe el acuerdo de las partes para celebrarlo, así las cosas tenemos:

"La compra venta es un contrato consensual, bilateral, - por el cual uno de los contratantes (el vendedor) promete a - otro (el comprador) cederle para siempre la posesión una cosa (merx, por lo menos tratándose de cosa mueble) y prestarle ga rantía de la posesión misma, o transmitirle cualquier derecho después de haberle hecho promesa de recibir una equivalencia en dinero (pretium). (1).

"Es un contrato consensual y bilateral perfecto, en el - que uno de los contratantes (venditor) se obliga a entregar - al otro la posesión pacífica y definitiva de una cosa, y este otro (emptor) a pagar al primero una cantidad de dinero - . - (pretium)" (2).

"Es un contrato consensual por el que una de las partes (vendedor) se obliga a transmitir la posesión de una cosa, y asegurar su pacífico goce (habere licere), en tanto que la - otra (comprador) asume la obligación de entregar en propiedad una suma de dinero (pretium)". (3).

De los anteriores conceptos, se desprende que la compra venta romana no sirve para que el comprador adquiriera el domi nio o la propiedad sobre la cosa, pues del contrato no se -- desprende ningún derecho real, toda vez que únicamente es una

fuente de las obligaciones.

La compra venta romana, es totalmente distinta al contrato que en la actualidad contempla nuestra legislación, puesto que debe tomarse en cuenta que en la primera el vendedor no se obligaba a procurar el dominio o propiedad de la cosa, ya que su obligación se limita tan solo a poner al comprador en posesión de la cosa.

El contrato de compra venta, como contrato consensual, se formó en el Derecho Romano hacia fines de la República, en la parte final de la época pre-clásica por una influencia del Derecho de Gentes.

Por otra parte, es conveniente dejar en claro que en el Derecho Romano este contrato, en general, es un acto para crear obligaciones, pues éstas son las únicas consecuencias jurídicas que devienen de su celebración, ya que, se constituía como una promesa recíproca de comprar y vender sin que ello implique que sea un acto traslativo de la propiedad, pues tan solo es un instrumento para crear obligaciones en el que solo se adquiriera por el comprador la posesión de la cosa, objeto del contrato.

Si la compra venta era un contrato bilateral, sinalagmático perfecto y de buena fe, que generaba obligaciones, éstas pueden refutarse unidas en un negocio principal único, de don

de nace una obligación diferente respecto de cada uno de los celebrantes, pues; mientras el vendedor adquiere el derecho al precio por el que se ha obligado a dar la cosa (en posesión), el comprador adquiere el derecho de recibir la cosa por la que se ha obligado a dar el precio.

En la actualidad, este contrato tiene una naturaleza y efectos diferentes a los de la época romana, dado que por una parte, crea vínculos de obligación y, por otra, transmite el derecho real de propiedad, a diferencia de la época romana en la cual tan solo se transmitía la posesión.

2.2.- OBJETO DEL CONTRATO.

En el Derecho Romano el objeto del contrato por su misma naturaleza difiere del que pueda constituirse como tal en -- nuestro Derecho. Principalmente por la característica especial que se establecía en el sentido de no transmitir la propiedad de la cosa, (pues el origen de esta se tiene en virtud de que la propiedad romana es una propiedad quiritaria, o -- sea establecida por el ius civilis) y porque nuestra legislación fija como obligación para el vendedor el transmitir la propiedad del objeto; amén de que no exista prohibición para vender cualquier cosa, siempre que la misma exista, sea jurídicamente posible, lícita, etc.

El objeto pudo ser una cosa corporal, mueble o inmue-

ble una servidumbre predial que hubiese de constituirse, - - un usufructo, un crédito, una herencia que se constituye como un conjunto de derechos; fueron también cosas patrimoniales, siempre y cuando, dicho objeto fuere presente y que su comercio no se encontrase prohibido; o bien que los sujetos no hubiesen tenido algún impedimento, como el caso de los administradores, tutores o curadores, de comprar las cosas de sus administrados, tutelados o curados.

Ahora bien, el objeto debió revestir ciertas características sin las cuales el contrato pudo declararse nulo o inexistente; en cuanto que debe ser posible en forma física y jurídica, pues la imposibilidad traería como consecuencia que el contrato se declarara inexistente lo cual daba a los afectados el derecho de acción en sus diferentes modalidades.

En la época del Emperador Ulpiano las cosas futuras podían constituirse como objetos del contrato, distinguiéndose entre éstas.

10. La venta condicional o la emptio rei speratas, la cual tan solo se perfeccionaba cuando se efectuaba la condición.

2o.- La venta aleatoria o *emptio spei* que como ejemplo, puede citarse la compra anticipada de la pesca, que se hiciese en un día determinado, o bien por el contenido de las redes al extraerlas del mar. Pero lo principal en estas dos formas futuras del contrato estriba en el hecho de que el comprador se obliga a pagar el precio de los objetos, aún y cuando no se realice la condición o la esperanza.

2.3.- EL PRECIO EN EL CONTRATO.

El precio (*pretium*) necesariamente debía consistir en dinero, pues de lo contrario no se podría configurar la compra venta, sino más bien se trataría de un trueque o una permuta, que de ninguna forma, pueden considerarse como contratos consensuales por lo diverso de las obligaciones que contraen las partes, pues estos últimos contratos, que se establecen dentro de los innominados, las obligaciones pueden fijarse en forma diversa, por lo menos para una de las partes, de tal forma que necesariamente el precio debió de haberse pagado en dinero, además porque en la compra venta las obligaciones se encuentran perfectamente definidas para cada una de las partes.

En cuanto al precio este debería de reunir diferentes características para su fijación, entre las cuales destaca el que debía de ser: cierto, verdadero, justo y apreciable en dinero.

a).- Cierto.- Significa en su forma ordinaria que fuese determinado numéricamente, o sea, que se encuentre determinado en su cuantía.

Ahora bien, en cuanto la aplicación del precio, en la época Justiniana, se consideró al contrato de compra venta como perfeccionado cuando la fijación del precio se encomendaba a un tercero con la única condición de que al fijarse, éste, no podía ser sometido al arbitrio de las partes, llevándonos a concluir que el contrato se perfeccionaba no hasta que se entregaba la cosa y el precio en dinero, sino que propiamente desde el momento en que las partes aceptaban que un tercero fijara el precio del objeto, aún y cuando no se hubiese determinado la cantidad a pagar; pudiéndose citar como ejemplo el siguiente: Claudio tiene necesidad de vender un caballo a Moebio, pero éste no tiene ningún conocimiento respecto de los precios que rigen para la venta de los caballos, por lo tanto propone a Claudio que el pre-

cio lo fije Antonio, por lo que al aceptar Claudio que el precio lo fije el tercero, el contrato se perfecciona, aún y cuando, no se hubiese determinado la cantidad a pagar.

b).- Verdadero:- Implica que en realidad el precio debe significar una prestación; como sería por ejemplo, la carga que debe soportar el comprador al cumplir con la obligación del pago del objeto del contrato, lo que por el contrario, para el vendedor, significa un provecho al recibir el precio pactado de acuerdo con el valor representado por la cosa; lo anterior significa que este se fija en una verdadera cantidad numérica que es lo que dará al contrato el carácter de ser real y no imaginario.

En efecto el precio deberá corresponder netamente al objeto por lo que representa, ya que de no ser así, el contrato puede considerarse no como compraventa, sino de diferente naturaleza, ejemplo: Si se vende un edificio en dos centavos, no puede considerarse que se haya realizado una compraventa, pues de lo que únicamente estaríamos seguros es de que se trata de una mera donación, pues el precio no

es en verdad el que corresponde al objeto que represente -
el contrato.

c).- Justo.- Se desprende de esto en el plano -
de justicia, que el precio deberá ser menor de la
mitad y no mayor del doble; esta regla estriba -
primeramente en que la fijación del precio (en la
época de Paulo) se dejaba a la libre competencia.
Pero más adelante en la época postclásica esta -
fijación resulta inoperante e inadmisibles por la
devaluación que sufre la moneda.

De esta forma es evidente que el precio por lo -
tanto sufre el influjo de las doctrinas y corrientes mora--
les y teológicas, por virtud de las cual - es cada cosa tie
ne su justo precio (pretium iustum). Siendo en la misma -
época de Justiniano cuando se introdujo para preservar el -
precio justo la llamada rescisión del contrato por viola---
ción a dicho principio o laesio enormis (que significa que
el precio era inferior a la mitad del justo valor de la co-
sa).

Por estas razones el vendedor puede rescindir el
contrato y exigir contra la devolución del precio, la restiti

tución de la cosa vendida (dando tal situación origen a las diversas acciones que pueden ser ejercitadas tanto por el -vendedor para la restitución de la cosa como por el compra-dor en la devolución del precio) siempre que el precio sa-tisfecho se halle por debajo de la mitad del valor de la co-sa objeto de la compra venta.

Por otro lado, el comprador puede mantener total-mente en vigor el contrato, cubriendo el faltante del valor del objeto sin que haya necesidad de restituir al vendedor el objeto mismo del contrato, con esto se comprende que en el Derecho Romano imperaba el principio de equidad y justi-cia en cuanto a la celebración de los contratos, pues daba a cada quién lo que le correspondía conforme a la obligación contraída por los contratantes.

d).- **Apreciable en dinero:** como con anterioridad he señalado que el precio forzosamente debería - fijarse en dinero, existiendo a este respecto dos corrientes diversas como fueron: La de los Sabinianos que sostenían el criterio de que el precio podía consistir en otras cosas distintas al dinero. Y la de los Proculyanos que de ninguna manera se

encontraban de acuerdo con los Sabinianos, pues sostenían, que de ocurrir el pago con otros géneros distintos al dinero, se estaría en presencia del contrato de permuta y no el de compra venta.

La permuta implica el intercambio de una cosa por otra, además de que no generaba obligaciones recíprocas, - porque se consideraba como un mero contrato innominado; mientras que la compra venta forzosamente se constriñe al intercambio de una cosa por dinero.

En este orden de ideas y en forma de conclusión es evidente que para el Derecho Romano el precio del objeto del contrato debió consistir forzosamente en una suma de dinero y no en otros bienes diversos, dada la misma naturaleza del propio contrato.

2.4.- OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

El contrato de compra venta necesariamente, implica dentro del Derecho Romano un negocio o relación jurídica susceptible de crear derechos y principalmente obligaciones, y por ser éste un contrato sinalagmático perfecto, se encuad-

tra una doble relación jurídica en cuanto a las obligaciones; ya que, por una parte surge la obligación del comprador de - entregar el precio convenido, y, por otra, la de el vendedor de entregar la cosa y permitir el uso y el disfrute de la - misma al comprador, por lo tanto, como veremos de esta relación contractual es que nacen las diversas obligaciones tanto del vendedor como del comprador.

2.4.1.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

La principal obligación que nace de la relación jurídica a cargo del comprador, es la de entregar el precio convenido al vendedor desde el momento en que se perfecciona el contrato, transfiriendo en forma real y efectiva la propiedad de las monedas que constituyen el precio.

Para efecto del pago del precio, tomando en cuenta que el objeto es un dare certam pecuniam, en el Derecho Romano el comprador está obligado a pagar desde el momento en que se perfecciona la compra venta; en lo que se refiere en las ventas a plazos, el comprador se obliga a pagar hasta el momento en que se haga exigible el precio o sea conforme se vayan venciendo los plazos pactados en el contrato.

En cuanto a la relación que surge con respecto del comprador por la buena fe que impera en la celebración de - contrato, el comprador necesariamente tiene que entregar el precio convenido al vendedor.(ventitor), que por la relación establecida, se convierte en sujeto activo por ser acreedor de dinero; en tanto que el comprador (emptor) es el sujeto - pasivo deudor del dinero y el objeto en este caso se convierte en un dare certam pecuniam. Evidentemente en esta rela-- ción jurídica que ocasiona el contrato, el comprador tiene - el propósito de hacerse dueño de la cosa en forma definitiva, por dos razones primordiales que son:

Primera.- La derivada de que el vendedor al vender el objeto, no le transmite su propiedad, sino tan solo el derecho de usar y usufructuar el bien del cual detenta tan -- solo la posesión, porque no obstante que se trata de un contrato consensual que puede perfeccionarse con el simple acuerdo de voluntades, esto no quiere decir que sea suficiente para que se le transmita la propiedad. Máxime que como ya se - ha establecido el vendedor no transmite la propiedad de la -- cosa vendida, en virtud de que no se trata un objeto por el - cual el mismo detente la propiedad, ya que en el Derecho Romano la propiedad se constituyó como una figura especialísi-

ma, que en la mayoría de las ocasiones ésta se transmitía - por tradición o por herencia dado que se trataba de una propiedad quiritaria, (o sea protegida por el ius civilis).

Segundo.- La segunda razón por la cual el comprador tiene el propósito de hacerse dueño de la cosa en forma definitiva, se constituye por el hecho de que si en el Derecho Romano se conceden diferentes acciones para reclamar la propiedad, esto acarrea para el comprador un sinnúmero de -- consecuencias toda vez que no obstante el haber adquirido el bien de buena fe, si cualquier otra persona intenta alguna - acción en contra del bien que fue adquirido, tendrá suma dificultad para comprobar, que en efecto, él se ha constituido como legítimo poseedor del objeto que se le reclama.

De lo referido con anterioridad respecto de las - acciones que los demás pueden intentar para adquirir la propiedad del bien, y el interés que el comprador tiene sobre el objeto; en lo relativo a la forma de probar la propiedad, es que existieron diferentes figuras jurídicas que comprobaban la legítima posesión de quién se ostentaba con tal carácter; siendo el caso de la usucapión (en la actualidad la usucapión se equipara a la prescripción, o sea una de las formas de -

adquirir la propiedad de un bien por el simple transcurso - del tiempo), con la cual se puede comprobar la posesión.

Para comprobar la propiedad es necesario que el - comprador demuestre que el objeto lo recibió del propietario, y así, deberá llegar hasta el último título originario por - excelencia que era la ocupación, esto explica en sí mismo la razón de ser de la usucapio.

Sólo de esta forma y por lo general el poseedor de una cosa puede volverse propietario de la misma, o sea, siempre y cuando como en el caso del comprador se haya adquirido a justo título, de buena fe y por el transcurso de un término fijado expresamente para tal efecto (un año para bienes - muebles y dos años para bienes inmuebles).

USUCAPION.- Si como se expuso, el comprador adquirió el bien a justo título y de buena fe y ha transcurrido el - término para usucapir, puede legalmente adquirir la propiedad. Por ello es que el comprador pide en realidad del vendedor, que al menos lo ponga en posesión de la cosa, para que esté en posibilidad o aptitud de adquirir por usucapion el - objeto por el cual se constituyó el contrato.

En el párrafo que antecede, se enunció que entre los requisitos necesarios para hacer reconocer la propiedad una vez detentada la posesión, era que el objeto se hubiese adquirido a justo título, o bien a justa causa, lo que implica que el vendedor debió entregar de propia mano el objeto al comprador, porque éste con toda oportunidad entregó el precio convenido; debido a que la causa será justa cuando se esté de acuerdo al derecho.

De igual forma se mencionó que el bien se adquiriera de buena fe; lo que implica que la posesión de la cosa se obtenga conforme a derecho, pues si se compra una cosa robada, puede ostentarse el justo título, pero se adquiere de mala fe, (en el caso de que se sepa que el bien adquirido tiene la característica de ser robado) pero de ignorarse esta circunstancia es lógico que se actúa de buena fe, y únicamente faltará el transcurso del tiempo para obtener la propiedad.

Siguiendo con las obligaciones del comprador, encontramos que al efectuar el pago del objeto, al igual que el vendedor, tiene la obligación de entregar el objeto en el momento pactado, pues en caso de incumplimiento debe respon-

der de los daños y perjuicios que se causan en los bienes; y por su parte el comprador deberá de recibir la cosa comprada, pues de lo contrario incurriría en mora creditoris.

En el supuesto de que el comprador fuese responsable de la mora, el vendedor puede ejercitar la actio venditi, por virtud de la cual puede lograr que enforma obligatoria el comprador lo indemnice con los gastos de conservación de la cosa desde el momento en que debió recibirla, hasta el momento en que verdaderamente la recibe.

Puede ocurrir que dolosamente el vendedor ejercite la actio venditi en contra del comprador sin que exista la mora; en contra de la cual el comprador puede oponer la exceptio mercis non traditae, en la que debe comprobar que no le fue entregada la cosa en forma imputable al vendedor, o bien que no se había pactado el pago anticipado.

Además el comprador podía negarse a pagar el precio pactado cuando después de entregársele la cosa, untercero entablara un litigio sobre el bien adquirido por el contrato (este aspecto más adelante será debidamente analizado al referirme a la responsabilidad del vendedor con motivo de la evicción).

2.4.2.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

Las obligaciones se generan a cargo del vendedor, no, desde el momento en que se le entregaba el precio convenido, sino desde el momento en que se perfecciona el contrato, de ahí que tenga que cumplir o responder no solo de la entrega del bien, sino deberá vigilar que se encuentre en perfectas condiciones.

A este respecto, el vendedor responderá del objeto desde el momento en que se perfecciona el contrato, guardando la cosa en su poder hasta que la entregue al comprador, de tal virtud resulta, que si el bien se deteriora por su negligencia, es responsable de la culpa grave y leve e inclusive el dolo en que hubiere incurrido con respecto del daño causado.

Por otra parte, de igual forma tendrá la obligación de transmitir al comprador la posesión de la cosa vendida, en el momento en que se haya convenido la entrega; en razón de que si no se hace dicha entrega en forma oportuna, deberá de responder de los daños y perjuicios que se ocasionen por la omisión en que incurra; ahora bien, en el

mismo momento en que se entregó el objeto o cosa principal del contrato, el vendedor se obliga asimismo a entregar - todos los incrementos y frutos que obtuvo desde el momento en que se perfeccionó el contrato, ejem. cosechas, ventas, crios, etc.

Dentro de las obligaciones a cargo del vendedor - también se encuentra la de responder por la evicción que - sufra el comprador, al ser privado éste, en forma definitiva del objeto del contrato.

Para comprender más ampliamente la obligación - generada por la evicción, que en el Derecho Romano nacía. - Tendremos que señalar que esta figura jurídica surtía sus efectos, cuando al comprador se le privaba en forma efectiva de la cosa u objeto del contrato, por virtud de una sentencia que así lo ordenara.

La evicción, en nuestro sistema normativo, originó, no solo que el vendedor respondiera, al comprador por la pérdida del objeto con motivo de una sentencia, sino que nuestro Código Civil establece que habrá evicción, con responsabilidad para el vendedor, cuando el bien desaparece

ca por un determinado vicio, antes o después de haber celebrado el contrato.

En cuanto a la obligación del vendedor de transmitir la posesión del objeto, se consideró como una gran imperfección; por lo que en su contra, se buscó afanosamente la forma de lograr que no solo se transmitiera la posesión del bien sino que por el contrario, el comprador adquiriera la efectiva propiedad.

Mientras se lograba el objetivo fijado de transmitir la propiedad y no solo la posesión de los bienes contratados, en la práctica, a los contratantes les fue permitido incluir en el contrato diversas estipulaciones para proteger sus intereses, como protección de las posibles lesiones que su patrimonio pudiese sufrir.

Entre las principales estipulaciones que figuran en los contratos, encontramos la *repromissio* y la *sestidatio secundum mancipium* que garantizaban principalmente respecto de las cosas *nec mancipi*, en caso de necesidad, lo que se prometía con fianzas (*satisfactiones*).

Conforme evolucionan los contratos, en este renglón de las estipulaciones, se introdujeron la stipulatio habere licere o la stipulatio duplae; con ésta última que fue la que cobró más auge en esa época, el vendedor se obligaba a devolver al comprador el doble o en ocasiones mucho más; a este respecto la jurisprudencia estableció que el pago no excediera del doble del precio fijado en caso de que el comprador hubiese sufrido la evicción.

La evicción como analizamos con anterioridad, surgía cuando el comprador era privado de la cosa objeto del contrato, en una forma efectiva o por virtud de una sentencia judicial. Al haberme referido en párrafos precedentes al hecho de que era necesario lograr que el vendedor transmitiera no solo la posesión del objeto, sino que fuese la propiedad; es porque, podía el mismo vendedor (o un tercero) por ser propietario o titular de un derecho real sobre de la cosa, reclamar al comprador el objeto del contrato, mediante un proceso, privándolo de su habere (lo que en la actualidad constituye el perjuicio).

Para el caso de la evicción el comprador puede ejercer diferentes acciones como son la actio empti, ---

la actio auctoritatis, (que puede considerarse como una -- acción de garantía, referente a la compra mancipatoria) y la actio stipulatio duplae; con estas acciones el comprador puede hacer efectivo su derecho al saneamiento que con sistió en exigir en el momento de la evicción, el valor -- del objeto (o el doble), en lo relativo a estas acciones, -- en un capítulo posterior haré la debida referencia.

En el caso de la compra venta existían también -- los vicios ocultos, o sea aquellas circunstancias que hacen aparecer a la cosa comprada en buenas condiciones pero que surgen con posterioridad de celebrado el contrato, ocasionando que el objeto se deteriore o es más desaparezca. En este caso el vendedor es el responsable por los vicios -- ocultos, como son defectos de la cosa, anomalías, en sí -- algo inesperado que no es apreciable por un examen superfi cial.

2.4.3.- DIFERENTES ACCIONES A EJERCITAR POR LOS SUJETOS.

Como vimos anteriormente, tanto el vendedor como el comprador pueden sufrir la pérdida de los objetos del contrato por causas imputables a cada uno de ellos. Para este efecto, el Derecho Romano, estableció diferentes medios de defensa de las partes, como son las ACCIONES, que forman la parte medular no solo de este derecho, sino en general de todo el derecho escrito y en especial, el nuestro, pues con base en estas acciones, el afectado en sus intereses puede ocurrir ante el órgano jurisdiccional, ejercitando la acción correspondiente para lograr que se le reconozca su derecho.

Tan esenciales son las acciones, que las diferentes doctrinas del Derecho Procesal, han establecido que es uno de los pilares fundamentales en donde descansa el proceso.

Para el Derecho Romano, Celso definió a la acción como "Jus perseguendi in iudicio, quod sibi debeatur" (el derecho de perseguir en juicio lo que nos es debido).

Con posterioridad los clásicos completaron la definición agregando:

"Lo que nos es debido o nos pertenece".

Como en general el tema no se refiere al aspecto de las acciones, lo anterior se expuso para ubicar el conocimiento tan amplio del pueblo romano en el aspecto jurídico, porque en forma innegable nuestro derecho proviene del Derecho Romano.

Una vez hecha la aclaración del caso, pasaré a enunciar si no en su totalidad, sí algunas de las acciones que podían ejercitar los sujetos del contrato, en caso de incumplimiento del contrato, ya sea por falta de pago o bien porque perezca la cosa.

Al estudiar lo relativo al objeto del contrato entre una de sus características esenciales que debía de revestir, vimos que el objeto no estuviese sujeto a una imposibilidad física o jurídica, porque si ocurre alguna de estas causas la venta puede tildarse como nula; de este aspecto se desprende una de las acciones que pueden ser ejercitadas por ambas partes como lo son la ACTIO EMPTI y LA ACTIO VENDITI.

CAPITULO :

TERCERO .

En efecto, puede ocurrir que el objeto se deteriore parcialmente, porque exista dolo por cualquiera de ambas partes, en este caso ocurren dos circunstancias a saber que son:

PRIMERA.- Que el dolo ocurra en forma recíproca; entonces éste se compensará y ya no existirá la venta por declararse nula.

SEGUNDA.- Si el dolo es atribuible a cualquiera de los sujetos, y si el objeto no ha quedado destruido totalmente, deberá esperarse hasta que esto suceda y luego entonces, el comprador podrá exigir el pago de los daños e intereses y el vendedor podrá exigir el pago del precio pactado; ambos en ejercicio de la ACTIO EMPTI y LA ACTIO VENDITI.

Por considerarse al contrato de compraventa como un contrato sinalagmático, es que se crearon las acciones anteriores, que tienen el carácter de directas y de buena fe porque pueden ser ejercitadas la actio empti por el comprador y la venditi por el vendedor.

LA ACTIO EMPTI.- Tiene como finalidad principal el que al comprador se le entregue la cosa vendida; no obstante que el vendedor no se encuentre obligado a transmitir la -- propiedad del bien, este debe garantizar al comprador la - tranquila posesión y pacífico disfrute de la cosa (habere li cere) uti habere possidereque licere).

Cuando el vendedor vendía una cosa ajena o sujeta a una servidumbre, el compr-ador, en ejercicio de la presente acción podía reclamar el importe del pago o bien si se había otorgado una garantía, legalmente procedía de igual forma - reclamar el interés.

Esta acción servía para obtener el idquod interest, o sea el resarcimiento del perjuicio sufrido por el -- comprador, cuando habiendo comprado un objeto, éste confió en que la cosa se encontraba exenta de vicios o que poseía ciertas.

cualidades y al momento de poseerla, estas cualidades desaparecieron o bien surgían los vicios.

LA ACTIO VENDITI: a ejercitarse por el vendedor para exigir el pago del precio del objeto del contrato, adquiriendo la propiedad del dinero convenido como precio, - en caso de que el objeto se deteriorara o desapareciera parcial o totalmente por la mora del comprador, podía ejercitarse por parte del vendedor, la acción enunciada, pudiendo reclamar además otras prestaciones accesorias como pudiesen - ser los correspondientes intereses.

Existen otras y muy diferentes acciones que pueden emplear las partes, para lograr los fines que les son propios, y que surgieron de acuerdo con las propias modalidades de los contratos, como son por ejemplo:

LA ACTIO AUCTORITATIS.- Que originalmente se hizo consistir en la imposición de una multa, cuando el vendedor vendía al comprador una cosa ajena, aceptando el mismo precio ofrecido por el comprador. Esta conducta solía considerarse en algunas ocasiones como un verdadero delito, puesto que se presumía que el vendedor estaba en conocimiento de -

que vendía cosa ajena, por su falta de titularidad.

Con posterioridad, dejó de considerarse a la venta de cosa ajena, como un delito, pero imperó el criterio -- de que, si ocasionarse un perjuicio a los intereses del comprador, el vendedor debía pagar el DUPLUM, como importe total del daño causado.

LA ACTIO REDHIBITORIAE..- Considerada como una acción de resolución. Por lo que hace a este tipo de acción, su ejercicio estaba sujeto a diferentes términos, tal es el caso de que para conseguir la restitución del precio contra la devolución de la mercancia, la misma debía ejercitarse - dentro de los 6 meses siguientes a la celebración del contrato.

La presente acción podía ejercitarse cuando el vendedor a sabiendas o no de los vicios de la cosa, no los hiciera del conocimiento del comprador, aún cuando se encontrase obligado para hacerlo saber, o bien asegurara o afirmara, incluyendo en el contrato alguna STIPULATIO; que el objeto - poseía ciertas cualidades y en forma general cuando por parte del vendedor se incurriera en el dolo.

2.5.- MODALIDADES DEL CONTRATO.

Con el perfeccionamiento del contrato, surgen diversas modalidades respecto de su cumplimiento, como son el TERMINO y la CONDICION; figuras que aún perduran en nuestro derecho patrio y que dan cabida a una serie de obligaciones y consecuencias con motivo del incumplimiento del contrato.

TERMINO. - Los romanos lo interpretaron como el transcurso del tiempo mediante el cual el contrato se perfeccionaba y se realizaba, llegando a su fin, al trasladarse la posesión del bien y entregarse el precio -- convenido; es por ello que el mismo siempre será suspensivo, porque siempre existió un plazo para la entrega de la cosa.

CONDICION. - La compra venta podía estar sujeta su realización a una determinada condición o sea que se necesitaba para que se perfeccionara el contrato, que ocurrieran determinadas circunstancias propuestas por los contratantes.

En cuanto al término, vimos que tan solo puede - -

ser suspensivo, porque siempre tendrá que llegar la fecha - en que se entregue la cosa y el precio; pero en la condición ésta puede ser suspensiva o resolutive.

Existirá la condición suspensiva, cuando el contrato se perfecciona, aún cuando no se entregue la cosa, -- en el momento mismo en que se cumpla con la condición, entonces nacerá la obligación de entregar el precio y el objeto. Lo cual quiere decir que mientras no se realice la condición fijada, independientemente de que el contrato se haya perfeccionado, no puede hacerse la entrega de la cosa, ni del precio.

Por su parte la condición resolutoria induce que una vez perfeccionado el contrato, debe cumplirse con el supuesto estipulado, porque de lo contrario el contrato -- puede deshacerse; para este efecto, es que en los contratos pudieron incluirse diversos pactos, como son:

a).- PACTO DE RETROVENDO Y RETROEMENDO; Significa que los contratantes, se obligaban recíprocamente a revenderse entre sí el objeto del contrato, en el mismo precio convenido con la compra venta inicial.

B).- LEX COMISORIA:- Al celebrarse el contrato - se fija un término en el cual el comprador se obliga a entregar el precio, pero si esto no ocurre el vendedor puede disolver el contrato, recuperando - el objeto del contrato.

C).- IN DIEM ADDICTIO (o pacto de mejor compra - - dor).- Puede ocurrir que mientras el comprador entrega el precio convenido, el vendedor reciba mejores ofertas pudiendo aceptarlas, de tal modo que dicho pacto se incluye en protección del vendedor.

D).- PACTUM DISPLICENTIAE.- Cuando el comprador -- tiene desconfianza del objeto que compra, se in--- cluye este pacto en el contrato, para el efecto de que el vendedor le deje a prueba la cosa y si ésta no satisface al comprador el contrato se tiene por no celebrado.

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

SEGUNDO CAPITULO.-

- (1) Instituciones de Derecho Romano.- Pedro Bonfante
Pág. 489.- Tercera Edición.
- (2) Derecho Romano.- J. Arias Ramos.- J. Arias Boneto
Tomo II.- Pág. 609.- Décimo Quinta Edición.
- (3) Derecho Romano.- Instituciones de Derecho Privado
Juan Iglesias.- Págs. 415 y 416.- Sexta Edición.

CAPITULO :

CUARTO .

3.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (LOCATIO CONDUCTIO).

En lo relativo al contrato de arrendamiento, es pertinente señalar que en el Derecho Romano, no existía la división que el derecho moderno pretende hacer, respecto de que hubiese arrendamiento de cosas, servicios o de obras (rei, operarum y operis). Porque el contrato que se menciona no implicaba una divergencia de especies de arrendamiento, sino que consistía en una relación unitaria, o sea un tipo contractual único.

En efecto de diversas constancias que se refieren a este contrato, no se desprende que el mismo se subdivida. Porque no obstante que Gayo, Ulpiano y Paulo, se refirieron al arrendamiento (Locatio Conductio), ellos no lo tratan separadamente; sin en cambio algunos intérpretes modernos lo agrupan o subdividen en 3 categorías a saber, que son: Locatio Conductio rei (rerum), Locatio conductio operarum y Locatio conductio operis.

A este respecto cabe señalar, que el arrendamiento tiene un origen sujeto a controversia, porque mientras la mayoría de los intérpretes confieren una realidad en sus expresiones aceptando como procedentes los vocablos LOCATIO y

CONDUCTI, para significar al contrato; otros como J. ARIAS RAMOS y J.A. ARIAS BONET (1) exponen:

"Esta tripartición del contrato es inadecuada para el Derecho actual, en el que las modalidades de los dos últimos términos (contrato de trabajo y de empresa) han adquirido un auge y una tipificación independiente del viejo contrato de arrendamiento; y es también objeto de controversia en su adaptación al Derecho romano, ya que parece hoy comprobado; a).- que, no presentándose la tripartición ni en las Instituciones de GAYO, ni en el tit. Locati Conducti del Digesto (19,2), debió ser desconocida tanto para la jurisprudencia clásica como para la justiniana; b) que la terminología locator y conductor usada en las fuentes romanas para designar a cada una de las partes contratantes, no puede traducirse, respectivamente, por "arrendador y "arrendatario", si con la segunda se indica al que ha de pagar el precio y con la primera al que se compromete a la correspondiente contraprestación, porque aquellas palabras de la terminología latina no se refieren a precio ni distinguen a quien

lo paga de quien lo recibe, pues una vez lo paga el conductor y otras el locator".

Independientemente de la interpretación transcrita, no debemos olvidar que la gran mayoría de interpretes se inclina hacia el criterio de procedencia del contrato en la forma de la Locatio Conductio, porque de ahí deviene innegablemente lo que en la actualidad en nuestro derecho se constituye no solo como el contrato de arrendamiento, sino que además, en forma separada, se tiene como el antecedente propio del "Contrato de Trabajo" que rige en materia laboral y el "Contrato de Obra", en sus diferentes modalidades establecidas en el Código Civil y que con posterioridad será motivo de un capítulo por separado.

No obstante que el contrato de arrendamiento en el Derecho Romano, se consideró como un contrato consensual, bilateral y perfecto. Igualmente se le pudo considerar en algunas ocasiones, como un contrato, real, en el sentido de que no se perfeccionaba por el acuerdo de voluntades, sino por medio de la prestación, o por la entrega de la cosa (rei operae, opus), solo que a diferencia de los llamados contratos reales en el sentido técnico, no obligaba a restituir la cosa - - -

dentro de un cierto término, sino que tendía a procurar al -
que la recibía un disfrute duradero.

El mismo Derecho Clásico, comprueba que el arren-
datario solo se obligaba a hacer efectiva la merces siempre
y cuando se le asegurase el frui y, el arrendador solo res -
ponde por la falta del disfrute que aseguró, pero nunca res -
ponderá sobre la entrega de la cosa.

3.1.- CONCEPTO GENERAL.

Una vez analizados los orígenes y divergencias -
del contrato de arrendamiento, pasaré a exponer algunas de
las definiciones que se han dado, para identificar genérica -
mente a este contrato:

"El arrendamiento es un contrato consensual, por
el que, a cambio de una merced o remuneración, -
un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o -
el uso y disfrute de una cosa. Locatio conductio
o a prestarle determinados servicios.-Locatio -

Conductio operarum - o a realizarle una obra -
Locatio conductio operis". (2)

"... Un contrato consensual en el que una persona se obliga a poner a disposición (Locare) del otro contratante algo: una cosa, trabajos o servicios, el plan o proyecto de una obra futura, para que - ejerce sobre ello la actividad pactada (conducere): disfrute de la cosa, la transporte, la arregle o la limpie, utilice el trabajo del hombre - libre o esclavo, o de un animal, o reciba de - - aquellos la enseñanza de una técnica, elabore una obra o corpus nuevo, etc.. reintegrando después - la cosa. (3)

"El arriendo - Locación - es un contrato consensual, bilateral, por el cual una de las partes - promete a la otra el goce temporal de una cosa o la realización de una obra determinada (opus) con promesa de recibir algo equivalente en compensación". (4)

Como se puede ver, de los conceptos transcritos, se desprende una diversidad de obligaciones; las que darán origen a las diferentes clasificaciones del contrato de arrendamiento a que me referí en párrafos que anteceden, al señalar que diversos intérpretes subdividen al arrendamiento en Locatio conductio rei, (rerum), Locatio conductio operis y Locatio conductio operaru, figuras que se analizarán en seguida con la debida particularidad del caso:

3.2.- LOCATIO CONDUCTIO REI(RERUM.)

Se puede decir que éste contrato es el verdadero antecedente del contrato actual de arrendamiento, porque inevitablemente el objeto del contrato lo constituye un fundo o una finca urbana o rural, al igual que en el contrato de compra venta, en el arrendamiento, forzosamente debió pagarse la merces (o precio) en dinero; a diferencia de nuestra legislación, en la que el precio puede pagarse con otras cosas, según las estipulaciones de los contratantes.

Aún cuando los términos usados para identificar a los sujetos del contrato, no concuerdan ni siquiera con la propia raíz etimológica, éstos deben considerarse como arrendamiento

dador (locator) y arrendatario (conductor). Esto, porque -
los interpretes coinciden en señalar que: "... no sabemos -
si el más antiguo fue el arrendamiento moviliario, según pa
rece desprenderse como probable de las XII Tablas, que sólo
hablan del arrendamiento de animales de tiro, de la etimolo
gía (locare y conducere, ferigir y llevar afuera)...". (5)

Lo anterior no implica que por tal motivo el contrato
no se configure cuando se realizaren los aspectos consensu
les y de buena fe, porque es lo que menos interesa en la de
signación de las partes, en cuanto el contrato se configura;
así las cosas tenemos que a este contrato de arrendamiento
se le define como el contrato por el cual se "... crea un -
vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arren
datario - conductor - el uso o el uso y disfrute de aquellos,
en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced - -
convenida - merces". (6)

Indudablemente, se trató de un contrato, consensual con respecto de la voluntad de las partes en celebrarlo, de buena fe; con la excepción señalada anteriormente, que se refiere a que el Locador no se obliga a entregar la cosa, al conductor, sino solo el uso o el uso o el disfrute de la misma.

De la celebración del contrato, se pueden distinguir varios elementos necesarios, como son: los sujetos sus obligaciones; el objeto y el precio, elementos que uno a uno debidamente se estudiarán:

3.2.1.- LOS SUJETOS DEL CONTRATO Y SUS OBLIGACIONES.

Como el arrendamiento no nace de un derecho real, sino de un derecho de crédito, es por ello que se distinguen 2 sujetos que son:

EL ARRENDADOR (LOCADOR).- Es la persona que se obliga conceder el uso o el uso y el disfrute de un determinado bien, y frente a quien se hace ejercitable el derecho de crédito que nace del contrato.

(LOCATOR).- Es quien coloca algo, o sea la persona que concede a alguien un poder de disposición sobre alguna cosa. En el arrendamiento se otorga el uso y el disfrute de un objeto, en tanto que en el simple alquiler simplemente se concede su uso, pero - en ambos casos se representan por la frase FRUENDUM LOCARE.

EL ARRENDATARIO (CONDUCTOR).- Es la persona que se obliga a realizar el pago del precio o merced (merces) convenida, en forma oportuna.

(CONDUCTOR).- En el sentido etimológico, significa "llevar consigo", o sea la persona que adquiere un poder de disposición sobre la cosa arrendada; con la obligación de pagar un determinado precio.

Por la misma distinción de los sujetos del arrendamiento, es como se les atribuyen sus obligaciones, así tenemos que el LOCATOR se obligaba:

a).- A poner la cosa a disposición del conductor, - durante un cierto tiempo y para que éste la use o la use y disfrute en la forma convenida. (uti frui licere praestare); el bien debe proporcionarse sin

vicios, porque de lo contrario responderá de los -
daños y perjuicios que se causen por tal motivo, -
(id quod interest) porque tenga que pagar directa-
mente o porque no se le pague la merced (periculum
locatoris).

b).- Conforme sea el destino de la cosa, deberá -
hacer las reparaciones necesarias para su conserva-
ción.

c).- Si el conductor realiza algunos gastos en be-
neficio de la cosa, deberá reembolsarle de las --
cantidades erogadas.

d).- Cuando el uso o el disfrute se impedian por -
causa de fuerza mayor (vis cui resisti non potest);
el locator no tiene ningún derecho para exigir el
pago de las merces 'en caso de que ya le hubiesen
sido pagadas por adelantado. debía reintegrarlas -
nuevamente al conductor. (7)

Por su parte el CONDUCTOR tiene las siguientes obligaciones:

a).- Principalmente, debe pagar la pensión o merces convenida.

b).- Utilizar la cosa para los fines convenidos, - sin producir más deterioros que aquellos que surgen por utilizar la cosa.

c).- Una vez concluido el plazo pactado en el contrato, el conductor deberá restituir la cosa dada en arrendamiento al locator, en esta obligación se contemplan diversas circunstancias como son:

LA DURACION DEL CONTRATO.- La duración es fijada - por convenio de las partes. Si se señaló un término en forma expresa, el objeto debería entregarse al finalizar el - contrato. (B)

Si el arrendamiento se pactó por tiempo indeterminado, puede el contrato terminar en cualquier tiempo, por decisión unilateral de las partes.

Puede ocurrir el caso que el conductor una vez que ha vencido el plazo que se estableció en el contrato, continúe disfrutando de la cosa, sin objeción del locator; entonces el contrato se entenderá tácitamente prorrogado (relocatio tacita).

A este respecto de la relocatio tacita, nuestro derecho la denomina bajo el nombre de RENOVACION TACITA; distinguiéndose dos supuestos que son:

1.- La prórroga del contrato.- que necesariamente es establecida por las partes.

2.- La tácita reconducción.- Tiene que demandarse por el inquilino en jurisdicción voluntaria o bien por la tolerancia del arrendador, en que el arrendatario continúe en el uso y disfrute de la finca arrendada.

c).- Si el conductor abandona la finca antes del término establecido, sin que medie una causa jus

tificada, tiene la obligación de pagar las merces íntegramente.

d).- Si el conductor abandona la finca antes del término establecido en el contrato, si este es a tiempo determinado, y sin que medie una causa que así lo justifique; éste se obliga a pagar al locador, la totalidad de la merces convenida.

Ahora bien, puede ocurrir que cualquiera de los sujetos no cumpla con las obligaciones que han contraído al suscribir el contrato, entonces, ambos tendrán un derecho de acción recíprocamente.

Las obligaciones que nacen de la unión contractual, *Locatio Conductio*, son recíprocas, que se hallan garantizadas mediante acciones *in ius* y *ex fide bona*, en donde el ARRENDADOR (LOCATOR) dispone de la *ACTIO LOCATI*, y el ARRENDATARIO (CONDUCTOR) la *ACTIO CONDUCTI*.

Independientemente de que las acciones se ejercitarán por la falta de cumplimiento de las obligaciones que se enunciaron, el conductor la puede ejercitar de igual forma -

en el caso de que el Locator venda la finca dada en arrendamiento a un tercero.

En efecto en caso de compraventa o pignoración, el comprador o acreedor pignoraticio tiene la obligación de respetar el arriendo constituido hasta que termine el plazo fijado en el contrato. Pero en caso de que no se respete el término y se le desahucie el conductor puede ejercitar la Actio Conducti en contra del arrendador, para reclamarle los perjuicios sufridos a causa de habersele privado del uso y goce de la cosa. (9).

3.2.2.- EL OBJETO Y EL PRECIO.

En lo que a estos elementos se refiere, los diferentes intérpretes consultados, coinciden en señalar que:

EL OBJETO.- Puede ser de cualquier clase, lo que implica que cualquier cosa puede contratarse; la única cualidad que deben tener, es que no sean consumibles, para que en general puedan contratarse.

Asimismo, el objeto debe estar dentro del comercio, ejem.- no podía rentarse un sepulcro, por considerarse fuera de comercio el mismo, ya que se constituía como una cosa sacramental.

Por lo que hace al PRECIO.- que las fuentes del Derecho Romano lo designan como PENSIO O MERCES, éste deberá ser cierto y verdadero; siempre debía pagarse en dinero, pues de lo contrario se consideraría como un trueque o intercambio de cosas (permuta),- que se incluiría dentro de los contratos.

Existe una excepción en cuanto al pago, en lo que se refiere a la llamada COLONIA PARTITARIA, y que nuestro derecho lo designa con el nombre de CONTRATO DE APARCERIA.

En la Colonia Partitaria, el contrato se constituía respecto de un fundo agrícola o fructífero, en el que la merces consistía en conceder al arrendador, (locator) parte de los frutos obtenidos.

La Colonia Partitaria, es el antecedente directo, de lo que hoy conocemos como el contrato de aparcería, el cual ya es objeto de una reglamentación jurídica especial,-

totalmente separada de la establecida para el contrato de arrendamiento.

3.2.3.- DISOLUCION DEL CONTRATO.

Para hablar de la disolución del contrato, es necesario señalar que el Derecho Romano tan solo agrupó las diferentes causas de disolución del contrato de arrendamiento en un solo aspecto general de terminación, no obstante que por la forma de acabar con la relación contractual, se pueden distinguir las modalidades implantadas en la actualidad en nuestro Código Civil, referentes a que no solo existe terminación del contrato, sino que también el contrato puede rescindirse, aún cuando no haya llegado a su término. (cuando hablé del contrato de arrendamiento actual, se establecerán las diversas causas que pueden dar origen a la rescisión del contrato).

De esta forma tenemos que el contrato de arrendamiento se disuelve:

1.- Porque se extinga el plazo fijado por los contratantes (por lo general era de 5 años), con la excepción de

la relocatio tácita, que con anterioridad se analizó.

2.- Por convenio entre las partes, (mutuo consentimiento), la voluntad de una de las partes de hacer cesar la relación contractual, es inoperante por sí misma, aún cuando se llegue a interrumpir el contrato; porque como vimos con antelación, si el conductor abandona la cosa sin justa causa, debe cubrir la totalidad de las merces.

3.- Falta de pago de las rentas por dos años (en la actualidad, como la renta debe pagarse por meses adelantados, la falta de pago de uno o más meses de renta, puede ser causa de rescisión del contrato).

4.- Pérdida de la cosa arrendada (con las variantes que pueden ocurrir, respecto del caso fortuito o fuerza mayor ya analizados).

5.- Por abuso o deterioro de la cosa (además deben pagarse los daños y perjuicios que se cause a la cosa).

6.- La necesidad del Locator de usar la cosa arrendada para vivir en ella, o para hacer las reparaciones indis-

pensables.

3.3.- LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM (ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS).

Esta modalidad del contrato de arrendamiento, se considera en la actualidad, como el pilar fundamental en donde descansa el Derecho del Trabajo, pues indiscutiblemente, hasta antes de 1870, la relación laborar se reglamentaba por el Derecho Civil, pero en el año mencionado, cuando surge el Primer Código Civil Mexicano, se separa el trabajo asalariado del contrato de arrendamiento, por considerarse en la exposición de motivos del mencionado Ordenamiento Legal, que "parece un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales".

Al separarse la prestación de servicios del contrato de arrendamiento, dá origen a una reglamentación específica, que la Ley Federal del Trabajo denomina CONTRATO DE TRABAJO, en sus diferentes enunciaciones, conforme las diversas variedades de - la prestación del servicio, como son:

- A.- EL CONTRATO INDIVIDUAL DE TRABAJO.
- B.- EL CONTRATO COLECTIVO.
- C.- EL CONTRATO LEY.

Pero como el presente tema no se refiere a la regla mentación actual del contrato de prestación de servicios, - - porque éste será objeto de un tema en particular; seguiré con lo relativo al contrato de arrendamiento del Derecho Romano, en el que se diferencia del contrato denominado Locatio Conduc tio rei, el objeto no consistió en una cosa material, sino - prop iam ente en una actividad subordinada, por la cual debía - pagarse una retribución.

3.3.1.- CONCEPTO.

Como en el Derecho Romano no ex ist ía prop iam ente una división del contrato de arrendamiento (en su expresión g en er ica) el concepto de arrendamiento de servicios, va implícito en la definición general del contrato (locatio conductio); pero no obstante tal circunstancia, el Prof. Robert Von Mayr ha - exp ue sto:

"El contrato de arrendamiento de servicios sólo - podía tener por objeto servicios "inferiores", operae locari solitae, operae illiberales (por oposición a las artes, artes ingenuae). El que había de prestar los servicios (locator - operarius) solo podía obligarse personalmente y a lo más, por

consiguiente de por vida. La otra parte (conductor) se obligaba a pagar el salario (merces) en proporción a los servicios efectuados (operae)".(10).

Como puede apreciarse de la transcripción anterior, los sujetos siguen siendo los mismos, aún y cuando se dijo -- que los conceptos locator y conductor, no son equiparables a los de arrendador y arrendatario. Y si para el arrendamiento de cosas no es dable etimológicamente equiparar los conceptos anteriores a su denominación práctica, mucho menos pueden ser aplicables al arrendamiento de servicios.

Por otra parte, apreciamos de igual forma que, el arrendamiento de servicios solo podía caer sobre actividades inferiores, como pudieron ser, los servicios prestados por trabajadores manuales, esclavos, jornaleros o sea aquellas actividades que no requerían de conocimientos especiales.

El Derecho Romano excluyó del arrendamiento de servicios, aquellas actividades altamente calificadas, prestadas por ciudadanos libres (operae liberae); dichos servicios fueron de carácter profesional, científico o artístico. Hicieron tal exclusión, porque aún en la actualidad suelen faltar los

elementos de sujeción a un patrón, dependencia económica, subordinación; que son los elementos que caracterizan al contrato de trabajo.

Por las actividades que se prestaban como obras liberales, en las que se incluyen los servicios de los abogados, médicos, agrimensores, etc., no existió obligación por parte de quien recibía los servicios de pagar ninguna merces; porque la costumbre reguló una especie de compensación para dichos servicios, por medio de donativos que se consideraron como "honorarios". De esta forma, el contrato mismo no pudo considerarse como operarum, sino que se semejó al contrato de mandato ode sociedad indistintamente.

En el período Clásico Tardío (época imperial), el donativo honorario, se considera ya jurídicamente como una prestación totalmente debida, misma que pudo ser reclamada judicialmente, a través del procedimiento que se conoció con el nombre de "extraordinario cognitio".

3.3.2.- OBLIGACIONES DE LOS SUJETOS.

Las obligaciones que nacen de la locatio conductio

operarum, son semejantes a las que se establecen para el contrato de arrendamiento de cosas, salvo lo relativo a los daños, en cuanto que en el presente contrato no existe un objeto material que sea susceptible de ser dañado.

Al existir la semejanza en las obligaciones de los sujetos, tenemos que las obligaciones del LOCATOR SON:

1.- Prestar el servicio para el que ha sido contratado.

2.- Que en el supuesto caso de que el servicio no se preste en la forma convenida, por una causa imputable al locator, no podrá exigir el pago de su salario.

Asimismo, las obligaciones principales que nacen a cargo del CONDUCTOR son:

1.- Pagar el salario convenido al locator.

2.- Responder del dolo o culpa en caso de que el servicio no se prestara por una causa que le fuere imputable.

Para exigir el cumplimiento de las obligaciones que se han mencionado, los sujetos podían ejercitar las siguientes

acciones:

ACTIO EX LOCATO O LOCATI.- Por medio de esta acción, el arrendador puede exigir del arrendatario el pago de la merces (salario) convenido.

ACTIO EX CONDUCTO O CONDUCTI.- Ejercitable por el arrendatario para exigir la prestación del servicio.

Para el ejercicio de las acciones mencionadas, y en lo relativo al salario, debía distinguirse: Si los servicios no se prestaron por causas atribuibles al arrendatario, éste tendrá que pagar forzosamente el salario del arrendador. Pero si por el contrario los servicios no se realizaron por causas imputables al locator, no podrá exigir el pago del salario.

3.3.3.- DISOLUCION DEL CONTRATO.

La Locatio Conductio Operarum se extingue por las siguientes causas:

- 1a.- Por llegar a su fin el plazo que se convino.
- 2a.- Por mutuo consentimiento (en el Derecho Romano como el servicio se prestaba por sujetos que en la mayoría de las ocasiones no eran considerados como personas, se desconoció lo referente a la pro

tección que podía tener el locator, con motivo del despido de que fuese objeto).

3a.- Debido a la muerte del locator (pero no se extinguía por la muerte del conductor, porque la obligación recaía sobre sus herederos).

3.4.- LOCATIO CONDUCTIO OPERIS (CONTRATO DE OBRA).

El contrato de obra, es un contrato sinalagmático - perfecto, que se diferencia del contrato de servicios (operarum) porque recae sobre el resultado de un trabajo, o sea sobre el producto del servicio prestado, siempre y cuando el trabajo se encuentre concluido o acabado.

Otro aspecto que difiere de la Locatio Conductio - Operarum, se hace consistir en que: El objeto del contrato no es el servicio propiamente, sino por el contrario se trata de una obra determinada, en la que se considera como arrendador, no a quién ejecuta la obra, sino a la persona por cuya cuenta se realiza; siendo el empresario, el arrendatario (conductor o redemptor operis).

3.4.1.- CONCEPTO.

Después de haber analizado escuetamente la naturaleza del contrato, transcribiré las referencias del contrato de arrendamiento, una atribuida al Prof. Von Mayr y la otra, emitida por el Prof. Max Kaser.

"... El arrendamiento de obra obligaba al empresario (conductor) a ejecutar un determinado trabajo, a alcanzar un cierto resultado. El que daba el encargo (locator) venía obligado a pagar la retribución pactada (merces), bien por todo el trabajo en globo (opus aversione locatum), bien por partes, o bien, finalmente, en el término señalado (ad diem)".
(11).

"Si la locatio conductio se concierta como contrato de obra, el conductor (hoy empresario) se obliga a conseguir con su actividad, un determinado resultado en una persona o cosa que le ha sido previamente entregada por quien hace el encargo (locator)". (12).

A diferencia de los contratos anteriores (rei y operarum), como se puede apreciar de los conceptos enunciados; el locator era el que encargaba (colocaba) la obra y el que la ejecutaba era el conductor, de tal forma que en la locatio conductio operis era el conductor y no el locator quien recibe la merces.

Un requisito esencial en el contrato de obra, es que los materiales que se van a utilizar en la construcción o realización de la obra, sean suministrados por el que la encarga (locator); porque de lo contrario sería evidente que en lugar de configurarse el contrato que nos ocupa, propiamente se estaría en presencia del contrato de compra venta, según la opinión que prevalece en el Derecho Romano.

3.4.2.- OBLIGACIONES DE LOS SUJETOS.

Por la forma de como se realice el contrato, es como aparecen las obligaciones de los contratantes, así tenemos que el CONDUCTOR tiene las siguientes obligaciones:

1.- Por principio de cuentas se obligaba a realizar la obra en la forma como se estableció en el contrato.

La obra debe realizarse personalmente por el conduc-

tor, salvo que, se haya pactado que esta se realizaría por un tercero; pero cuando la obra requería de ciertos conocimientos técnicos y estos los poseía el conductor, el mismo debía realizarlas.

2.- Si la obra aún no la había aceptado el locator, el conductor tenía que responder por el deterioro o pérdida de la obra; aunque existió la excepción, en cuanto que probara que el deterioro se debió a la mala calidad o vicios propios de los materiales que le fueron proporcionados y no a la falta de calidad de la obra.

3.- Como ocurría, que, para la realización de la obra el conductor empleara otras personas bajo su servicio; ésta respondía por los daños y perjuicios que ocasionaran dichas personas (o bien los terceros).

No sólo el conductor, es el único que es sujeto de obligaciones, sino que el LOCATOR por su parte se obligaba a:

1.- Pagar las merces, sino mediara pacto en contrario, al término de la obra.

2.- Si la obra se había concluido, y a su vez, él la había aprobado, y este se perdía por caso fortuito, tenía obligación de pagar las merces convenidas.

3.- Responder de la falta de calidad del material o de los vicios que existieran en el material que entregó para la construcción de la obra.

Como los derechos de los sujetos de la relación contractual, eran transmisibles por herencia; la muerte del locador o del conductor, o de ambos, no impide la realización del contrato, pues los derechos y obligaciones se trasladaban a sus herederos.

Por lo que hace al ejercicio de las acciones en caso de incumplimiento de los contratos de obra son:

LA ACTIO CONDUCTI.- Para el que se obliga a ejecutar la obra.

LA ACTIO LOCATI.- Para el que solicita que se ejecute la obra.

3.4.3.- DISOLUCION DEL CONTRATO.

Diversas son las causas por las cuales la locatio conductio operis puede disolverse, entre estas causas encontramos las siguientes:

I.- El contrato se extingue por la ejecución total de la obra pactada.

II.- Por la muerte del conductor, siempre y cuando en el contrato se dejó establecido que, la obra - debería ser realizada por el conductor, atendiendo a sus conocimientos técnicos, profesionales o artísticos.

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

TERCER CAPITULO.-

- (1) J. Arias Ramos.- Opus cit.- Pág. 622.
- (2) Juan Iglesias.- Opus cit.- Pág. 425 y 426.
- (3) J. Arias Ramos.- Opus cit.- Pág. 623.
- (4) Pedro Bonfante.- Opus cit.- Pág. 496.
- (5) Robert Von Mayr.- "Historia de Derecho Romano"
Trad. por Wenceslao Roces.- Segunda Edición 1931
Editorial Labor, Barcelona.- Pág. 179.- Tomo II.
- (6) Juan Iglesias.- Opus cit.- Pág. 427.
- (7) En el arrendamiento de predios rústicos (similar a la aparecería, si se obtenía una cosecha raquí tica, se reducía en forma proporcional la pensión (remissio mercedis), si con posterioridad se ob - tiene una cosecha abundante, debía cubrirse lo - que se pagó de menos cuando ocurría la fuerza ma - yor.
- (8) En forma general para los predios rústicos se fi - jaba un plazo de 5 años.

- (9) Desde este punto de vista es inexacta la máxima "emptio Tollit Locatum ("La venta rompe el arrendamiento").
- (10) Prof. Robert Von Mayr.- Opus cit.- Pág. 182.
- (11) Prof. Robert Von Mayr.- Opus cit.- Pág. 182.
- (12) Prof. Max Kaser.- "Derecho Romano Privado".- Trad. por José Sta. Cruz Teijeiro.- Pág. 201.- Versión / de la 5a. Edición Alemana Edit. REUS, S.A.-MADRID.

4.- CONTRATOS: SU CLASIFICACION EN EL DERECHO MEXICANO.

Para iniciar el presente trabajo, hubo la necesidad de incluir un Primer Capitulo dedicado al estudio de las - OBLIGACIONES DEL DERECHO ROMANO; debido a que tal y como se expuso en dicho capitulo, sus fuentes primordiales son los contratos.

Como la presente obra trata acerca de los contratos de compra venta y arrendamiento en sus diferentes modalidades; consideré necesario, referirme, ya no en forma total - al estudio de las obligaciones del Derecho actual, sino únicamente el tema de los contratos en general; pues de éste - capítulo se formaron las directrices para efectuar, la clasificación de los contratos mencionados, porque los mismos - se rigen primordialmente por las REGLAS GENERALES DE LOS - CONTRATOS, establecidas por nuestro Código Civil.

EL CONTRATO forma parte de un concepto jurídico mucho más amplio, como lo es el CONVENIO.

EL CONVENIO.- Puede definirse como: "... un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales;...". (1).

El Código Civil vigente, define en su artículo 1792, al convenio, de la siguiente manera:

"ARTL. 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más - personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

Ahora bien, dentro del concepto de convenio encontramos la definición propia del contrato, al señalarse:

"... El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones;...." (2).

Siguiendo la misma regla, diremos que el Código Civil, por su parte refiere que los convenios que produzcan o transfieran ya sea los derechos y obligaciones, toman el nombre de contratos (3).

El contrato como acto jurídico, tiene dos elementos esenciales que son, la manifestación de la voluntad, que se encuentra animada de la intención de producir efectos de derecho, y el objeto, que persigue la manifestación de la voluntad, la cual consiste exclusivamente en crear o transmitir obligaciones y derechos.

En los derechos y obligaciones que se crean por el contrato, no solo hay derechos personales, sino también reales. Existen algunos contratos que originan únicamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales a la vez.

En todos los contratos translativos de dominio, se da nacimiento a derechos personales y reales, citándose como ejemplo la compra venta, porque al vender, el vendedor necesariamente transfiere la propiedad al comprador, que da origen a un derecho real, pero de igual forma crea derecho personales,

porque los contratantes tienen obligaciones de dar, hacer, de no hacer, o bien garantizar la posesión pacífica de la cosa, pagar el precio convenido, entregar la cosa, etc., tratándose sin lugar a dudas de obligaciones y derechos que tienen el carácter de personales.

En contratos como el arrendamiento o el comodato, en los que se transmite temporalmente el uso de una cosa, se originan tan sólo derechos personales, porque la transmisión del uso en estos contratos, no implica un derecho real de uso, porque no se adquiere por parte del arrendatario o del comodatario el dominio o la propiedad sobre la cosa.

4.1.- CLASIFICACION GENERAL DE LOS CONTRATOS EN EL DERECHO MEXICANO.

La clasificación de los contratos en las obligaciones del Derecho Romano, no dista mucho de la clasificación que se hace en el Derecho Mexicano; debiéndose tomar en cuenta, que en nuestro medio jurídico se ha sostenido que el Derecho Romano es una de las Fuentes Históricas en donde descanse nuestro Derecho; así las cosas, tenemos que los contratos se clasifican en:

a).- CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES.

Los contratos UNILATERALES son aquellos que entrañan un acuerdo de voluntades, en donde solamente una de las partes se obliga a conceder un derecho a favor de la otra.

El Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 1835, establece:

"ART. 1835.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada".

Como ejemplo de un contrato unilateral, podemos mencionar a la donación, en la que exclusivamente nacen obligaciones por parte del donante, que transmite el dominio de la cosa en forma gratuita, sin que por parte del donatario exista obligación alguna al respecto.

Se dice que un contrato es BILATERAL, cuando ya existe el acuerdo de voluntades y éstas obligan proporcionalmente a los contratantes en la forma como convinieron. Lo fundamental en este tipo de contratos, es que ambas partes se obligan recíprocamente.

El artículo 1836 del Código Civil mencionado, establece:

"ART. 1836.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente."

Como ejemplo de contratos bilaterales, tenemos la compra venta, la permuta, el arrendamiento, etc. Contratos en los cuales ambas partes se comprometen a cumplir determinadas obligaciones que les son inherentes.

b).- CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS.

Un contrato es ONEROSO, cuando de su celebración se infiere que se van a imponer gravámenes y provechos a los contratantes en forma recíproca. En este tipo de contratos, cada parte con el fin de procurarse una ventaja patrimonial o un enriquecimiento, sacrifica su patrimonio mismo.

La compra venta, por ejemplo, es un contrato oneroso que impone provechos onerosos como son la recepción de la cosa y del precio, que son los mismos que implican los gravámenes, porque a su vez el vendedor debe entregar la cosa y el comprador el precio.

El contrato será GRATUITO, cuando los provechos - correspondan a una sola de las partes y los gravámenes a la otra. O sea, es aquel en donde un contratante recibe una ventaja patrimonial o lucro en relación con la otra que es quien sufre el gravamen.

Como ejemplo de un contrato gratuito, podemos citar a los contratos de mutuo gratuito, depósito, y en especial la donación gratuita.

Por lo general se afirma que los contratos a título gratuito se celebran en consideración a la persona (intuitu personae); mientras que los contratos onerosos, se realizan por razones exclusivamente patrimoniales o económicas, - en donde para nada se tomen en cuenta las razones personales.

c).- CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS.

Para que exista la presente clasificación debemos atender tan solo a los contratos que se realizan en forma onerosa y así tendremos que:

Los contratos CONMUTATIVOS, son aquellos en que -

los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde -
el momento mismo de la celebración del contrato; es decir,
que la cuantía de las prestaciones puede determinarse des-
de su celebración; así pues tenemos que nuestro Código Ci -
vil enunciado, establece:

"El contrato oneroso es conmutativo cuando las -
prestaciones que se deben las partes son ciertas
desde que se celebra el contrato, de tal suerte -
que en ellas se pueden precisar inmediatamente el
beneficio o la pérdida que les cause éste...".(4).

ALEATORIOS, son todos aquellos contratos, en don -
de los provechos y gravámenes dependen de que se realice o
no una determinada condición o término, de tal forma que -
la cuantía de la prestación o de las prestaciones, no pue -
den liquidarse o determinarse en forma exacta, pues para -
ello es necesario que se realice la condición.

De igual forma, la disposición legal enunciada (4)
en su parte final dispone::

"... Es aleatorio, cuando la prestación debida - depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice".

La compra de esperanza puede citarse como ejemplo de un contrato aleatorio, en virtud de que se adquieren los futuros frutos de una cosa, o los productos inciertos de un hecho, que pueden realizarse o no; ejem: cuando se compra una cosecha futura, ésta puede recogerse o bien por alguna causa puede perderse.

d).- CONTRATOS REALES, CONSENSUALES Y FORMALES.

Al hablar de los convenios se dijo que con motivo - de los derechos y obligaciones que engendran los contratos, - éstos pueden ser personales, reales o bien personales y reales a la vez, ello nos lleva a concluir que son CONTRATOS REALES: aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa.

Mientras no exista la entrega de la cosa, solo se - prescribirá una promesa de contrato, un antec contrato o bien un

contrato preliminar, pero de ninguna forma se podrá considerar que exista un contrato real.

Si en un contrato se estipula que se dará la cosa dada en prenda, en realidad no se celebra el contrato de prenda, pues solo nacen obligaciones de hacer, como son entregar la cosa para celebrar el contrato en el futuro; ya que se requiere, para que el contrato sea real, que la cosa se entregue previamente.

En la actualidad se puede citar como ejemplo fehaciente de los contratos reales, al CONTRATO DE PRENDA, el cual existe cuando jurídicamente se entrega la cosa; no obstante que nuestra legislación permite que exista una entrega virtual o simbólica, hasta en tanto se entregue materialmente al acreedor la cosa, el contrato podrá tenerse por celebrado.

Opuestamente a los contratos reales aparecen los CONTRATOS CONSENSUALES; aquellos que únicamente necesitan el acuerdo de voluntades y el consentimiento de las partes para que se tenga por realizado; en esta clasificación solemos incluir a todos los contratos que implican una prestación de

cosas, (exceptuando al contrato de prenda) porque en ningún caso el Código Civil exige que deba entregarse la cosa para que se perfeccione el contrato.

En esta clasificación tan importante se distinguen igualmente los CONTRATOS FORMALES, que son los contratos cuyo consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, por lo que, si no se celebra en escritura pública o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa.

Relacionando esta clasificación de los contratos, tendremos que: un contrato consensual puede estar en oposición a los contratos reales, cuando no se necesite la entrega de la cosa para la constitución del contrato. Por otro lado existe también la oposición de los contratos consensuales, en relación con los formales, y, se considera que el contrato existe cuando el consentimiento se manifiesta en forma verbal, sin que se requiera de ninguna forma escrita, ya sea pública o privada para que el acto sea válido.

e).- CONTRATOS PRINCIPALES Y CONTRATOS DE GARANTIA
O ACCESORIOS.

Los CONTRATOS PRINCIPALES, son aquellos que existen

por sí mismos, que su existencia no depende de ninguna condición o término que deba ocurrir en la celebración de otra - para que el contrato pueda originarse; en cambio.

Los CONTRATOS ACCESORIOS son aquellos que su existencia se encuentra supeditada a un contrato principal; si - por alguna circunstancia se declara la nulidad o inexistencia del contrato del cual son accesorios, ellos igualmente serán nulos o inexistentes, porque siguen el principio de que lo - accesorio sigue la suerte de lo principal.

Los contratos accesorios son llamados también de - GARANTIA, porque en la mayoría de las ocasiones se celebran para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, ejem. La Fianza.

F).- CONTRATOS INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO.

El que un contrato sea INSTANTANEO, significa que - se cumpla, en el momento mismo en que se celebra, de tal forma que el pago de las prestaciones se lleve a cabo en un solo acto (son por ejemplo las llamadas ventas de contado). En - este tipo de contratos su importancia estriba en que, si se

declara nulo el contrato la cosa puede llegar a restituirse, según se establezca en el contrato.

Por lo que hace a los contratos de TRACTO SUCESIVO, éstos se realizan en periodos determinados y no en una sola exhibición, tal es el caso del contrato de arrendamiento, en el que durante un tiempo determinado la cosa estará en poder - del arrendatario, el que a su vez se obliga a cubrir mes a - mes y por adelantado las rentas convenidas.

A diferencia de los contratos instantáneos, en los - contratos de tracto sucesivo, la cosa, si se declara la nulidad del contrato, no siempre podrá restituirse, porque dada la naturaleza del mismo, puede existir una causa que imposibilite la mencionada restitución; como sería el caso del contrato de arrendamiento, en el que si se permitió el uso de la cosa, y se declara la nulidad del contrato, debe devolverse el uso al arrendador y este a su vez debe reintegrar al - - arrendatario las rentas causadas.

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

CUARTO CAPITULO.-

- (1) Rafael Rojina Villegas.- "Derecho Civil Mexicano"
- (2) Tomo VI, Contr. Vol. I.- Pág. 9 Tercera Ed. Edit.
Porrúa. Méx. D.F. 1977.
- (3) Código Civil para el Distrito Federal.- artículo
1793.
- (4) Código Civil Artículo 1838.

C A P I T U L O :

Q U I N T O

Al haber analizado el contrato de compra venta, digamos que el consentimiento es la disposición de las partes para celebrar el contrato; en este caso, el arrendador acepta transferir el uso o el goce al arrendatario en forma voluntaria y éste a su vez se obliga a pagar un precio cierto.

Para el contrato de arrendamiento no existe ningún problema en el estudio del consentimiento, porque este sigue los mismos lineamientos establecidos respecto de la compra venta; en tanto que para que se perfeccione el contrato necesita haber un acuerdo de voluntades con el objeto de transferir el uso o el goce y de una cosa a cambio de un precio cierto, sino se cumplen estos requisitos de voluntad, el contrato deberá declararse inexistente y por tal motivo no habrá arrendamiento.

El elemento que reviste mayor trascendencia en el arrendamiento y que por lo tanto se estudiará con mayor amplitud, es el OBJETO, porque como con anterioridad mencioné, el consentimiento sigue la regla general relativa a su aceptación y formación.

EL OBJETO.- Desde mi punto de vista deben existir dos tipos de objeto, como sucede en la compra venta, que son el objeto directo y el indirecto (2).

a).- OBJETO DIRECTO.- Siguiendo los mismo principios

de la compra venta, diremos que el objeto directo del arrendamiento es aquel que consiste en transmitir el uso o el goce de la cosa por parte del arrendador, a cambio del pago de un precio cierto por parte del arrendatario.

b).- OBJETO INDIRECTO.- Reviste una vital importancia relacionando este objeto con el directo, porque en él, - debe transmitirse el uso o goce de una cosa, pero a diferencia de la compra venta que sí puede celebrarse sobre cosas consumibles. El objeto debe ser una cosa mueble o inmueble, corporal e incorporal (siempre y cuando éstas sean susceptibles de rendir una utilidad o una ventaja al arrendatario), lo que implica que no pueden ser objeto de arrendamiento las cosas consumibles por su primer uso.

En el objeto indirecto encontramos formando parte - del mismo al precio, el cual no necesariamente tiene que consistir en dinero, puesto que puede pagarse en especie, (ejem. los frutos de un huerto); el único requisito que se exige es que el mismo sea cierto y que esté determinado tanto en cantidad, como en calidad.

Ordinariamente el precio consiste en una renta periódica que ha de pagarse mientras dure el contrato, la cual puede renovarse por acuerdo de las partes; el Código Civil - establece en el artículo 2485 que el arrendador puede aumen-

5.- EL CONTRATO DE COMPRA VENTA EN EL DERECHO. MEXICANO.

El contrato de compra venta tiene trascendental importancia, entre los contratos de su clase, porque constituyen - la forma principal de adquisición de riqueza, representa, por ser un contrato tipo, a los translativos de dominio. Asimismo constituye la fuente de los contratos que implican la adquisición de la propiedad o el dominio de las cosas.

En el capítulo anterior, en un principio, se enuncia - ba que los contratos en general son o constituyen la base o - la fuente primorcial de las obligaciones, y, para ello es el contrato de compra venta el contrato principal de donde eman - nan las fuentes, porque como veremos se trata de un contrato, en donde el consentimiento, constituye el fundamento princi - pal para que exista el contrato, por lo tanto, al existir el consentimiento, éste evidentemente ocasionará un sin número - de obligaciones para los contratantes.

En nuestro Derecho Civil, la compra venta, ha pasado a ocupar uno de los papeles más importantes, por sus refle - jos eminentemente económicos de aportación de riqueza; no - solo para los particulares que ven incrementado su patrimo -

nio, sino, más aún, el propio Estado, se ha visto en la necesidad de incluir dentro de las leyes impositivas, capítulos especiales para gravar no solo las ventas que tienen una función mercantil, pues además ha reglamentado lo que a la compra venta civil se refiere; ejem. la Ley del Impuesto sobre la Renta previene lo relativo a la enajenación de los bienes inmuebles y la forma del cálculo del impuesto correspondiente.

Pero como en el caso, no me ocupa lo relativo al pago de los impuestos, lo anterior sirve para fijar la atención, respecto de que, de una o de otra forma, la compra venta puede concebirse como toda una institución económica aportadora de riqueza.

Además, el Derecho Mexicano, concede una vital importancia social al contrato de compra venta, porque es uno de los contratos civiles, cuyo empleo es mucho más frecuente, y ocupa por lo tanto, un lugar importantísimo en nuestra vida económica y jurídica.

5.1.- CONCEPTO Y EVOLUCION DE LA COMPRA VENTA.

Existen diversos autores que han definido el contrato

de compra venta, atendiendo siempre a su función económica - y patrimonial de la transmisión de la propiedad, de donde han surgido un sin número de controversias, algunas de las cuales serán expuestas en el presente trabajo, y que se referirán a que si con la compra vente se transfiere o no la propiedad; - así pues tenemos que:

El eminente jurista Mexicano Rafael Rojina Villegas - (1) ha definido a la compra venta como "el contrato - por virtud del cual una parte, llamada vendedor, trans^umite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto en dinero".

Por su parte Francisco Degni (2), nos dice:

"La compra venta constituye uno de los modos de ad - quirir derivados, y es un contrato oneroso y bils - teral, por el que un sujeto llamado vendedor, se obli - ga a transferir a otro sujeto, que se denomina compra - dor, la propiedad de una cosa corporel o incorporal - (Herencia, crédito, derechos, acciones) mediante un - precio determinado o determinable."

El Código Civil para el Distrito Federal, en el --
artículo 2248, lo define así:

"ARTICULO 2248.- Habrá compra venta cuando uno de
los contratantes se obliga a transferir la propie-
dad 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".

5.1.1.- EVOLUCION DE LA COMPRA VENTA.

Ya con anterioridad dedique un capítulo especial al
contrato de compra venta del Derecho Romano, por lo que ahora,
para entender su evolución, haré nuevamente una breve refe---
rencia, puesto que la evolución, se refiere al análisis de la
transmisión de la propiedad.

Como se expuso, la compra venta en el Derecho Roma-
no, no fue translativa de dominio, porque únicamente solía -
definirse, como el contrato por el cual el vendedor se obli--
gaba a entregar una cosa, garantizando una posesión pacífica
y útil al comprador, el que exclusivamente se obligaba a pa-
gar las merces o precio convenido. De esta forma tenemos que
el concepto descrito, no implicaba que el vendedor quedara -

obligado a transmitir la propiedad, ya que únicamente confería la posesión en virtud de haber sido la propiedad en el Derecho Romano, una propiedad quiritaria o sea protegida por el *ius civilis*.

Como se analizó, la falta de transmisión de la propiedad ocasionó un sin número de problemas, porque, al no sustentar el dominio de la cosa por el comprador, podía suceder que el mismo vendedor o un tercero reclamaran la propiedad con motivo de la evicción, claro que el comprador podía ejercitar la *actio empti* en contra del vendedor, pero mientras, él quedaba sujeto a comprobar que adquirió en forma pacífica y de buena fe, el bien que reclama del vendedor.

Es hasta la época de Justiniano, cuando comenzó a verse la posibilidad de que con la compra venta se transfiera la propiedad de la cosa vendida, basándose el vendedor en la honestidad del comprador. De igual forma, se llegó a pensar que fue hasta la época del Derecho Romano Clásico, cuando la transmisión de la propiedad se verificaba en el momento mismo de la tradición de la cosa vendida; pero en ambos casos se establece como requisito indispensable para que pudiese operar la transferencia de la propiedad, el que el precio se pagara íntegramente.

Ya en épocas actuales y en especial en el Derecho Francés, la evolución sufrida en el Derecho Romano, tiene una gran trascendencia, porque se conservó lo relativo a la traditio o sea la necesidad de entregar la cosa como un elemento necesario para la transmisión de la propiedad.

Cuando el Código Napoleónico tuvo sus inicios, siguió considerándose que, por sí sola, la compra venta no transmitió el dominio de la cosa, porque necesitaba de la traditio, aún cuando ésta se representara en forma simbólica.

Más adelante, en el mismo derecho francés, se sostuvo que la compra venta por sí sola sí transmitía la propiedad y como resultado de estas últimas opiniones, en el propio Código Napoleón, se estableció que bastaba el solo consentimiento de las partes para tener por entregada la cosa, haciéndose el comprador propietario de la misma. Además, la venta se perfeccionaba (se adquiría la propiedad por parte del comprador) desde el momento mismo en que se conviniese la cosa y el precio.

En conclusión, para el Derecho Francés, la obligación de entregar la cosa, implica la transmisión del dominio, porque perfeccionándose el contrato por el solo consentimiento

to de las partes, el comprador se convierte en propietario.

Ahora bien, a partir del Código Civil Francés, toda enajenación de cosas ciertas y determinadas, implica la transmisión de la propiedad por efecto directo e inmediato del contrato, sin que exista necesidad de recurrir a la tradición del Derecho Romano.

Estos mismos principios fueron adoptados por nuestra legislación en los Códigos de 1870 y de 1884, en dichos ordenamientos jurídicos se dijo; que la cosa debía ser cierta y determinada, con conocimiento del acreedor, para que hasta ese momento se opere la transmisión de la propiedad.

En efecto, en los artículos que definen al contrato de compra venta, 2811 de los Códigos de 1870 y de 1884, como "un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero".- Las ventas son perfectas y obligatorias para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho". (art. 2818).

Y en relación con este artículo, los diversos 2821 y 2822 del mismo Código de 1884 establecieron:

"Desde el momento en que la venta es perfecta - conforme a los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato".

Requiere el artículo 2822 que la venta sea perfecta conforme a los artículos 1276 y 1436; el primero estaba:

"Los contratos legalmente celebrados obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza son conformes a la buena fe, al uso o a la Ley".

El segundo precepto justamente consagra el principio napoleónico de que, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la translación de la propiedad se opera por efecto directo e inmediato del contrato, con lo que queda perfectamente redondeado el principio de que la venta fue translativa de dominio desde el Código de 1870;..." (3).

Ya solo me resta analizar lo referente a nuestro -
Código Civil vigente, el cual como ya dije define claramen-
te al contrato de compra venta, enunciándolo desde el punto
de vista de transferencia de la propiedad y no de una sim-
ple transmisión.

El que nuestro Código mencione que "uno de los con-
tratantes se obliga a transferir la propiedad", implica, -
que para transferirse la propiedad, es necesario que el ob-
jeto se entregue, y al parecer como lo señalan algunos auto-
res, entre ellos Ramón Sánchez Medel (4), nuestra norma se
origina del artículo 1323 del Código Argentino, que señala:

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

Pero este mismo autor dice diferir de dicha creen-
cia y criterio al exponer:

"Se ha pretendido censurar la definición legal - de nuestro Código Civil, alegando que ilógicamente se inspiró en el Código Civil Argentino, donde a diferencia del nuestro, se exige la entrega de la cosa para la transmisión de la propiedad en la compraventa, de la cual no se requiere por el legislador mexicano, dado que en nuestro Derecho Civil "La traslación de la propiedad se verifica - entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica". (2014).

Más como con anterioridad se indicaba, desde la - legislación de 1870, se ha considerado que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas si se transmite al adquirente la propiedad de la cosa, por efecto del mismo contrato, sin que exista necesidad de recurrir a la tradición.

Actualmente en nuestro Derecho Civil, la compraventa engendrará para el vendedor la obligación de entregar la cosa, y, para el comprador la de entregar el precio en dinero; aunque no necesariamente la cosa debe entregarse en el momento de celebrarse el contrato, pues basta que exista el

acuerdo de voluntades, en el sentido de la entrega para que se perfeccione el contrato (aún cuando la entrega sea posterior); con lo cual el comprador aceptará el riesgo de que la cosa llegue a desaparecer.

5.2.- CLASIFICACION ACTUAL DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

Cuando se habló de los contratos en general, al hacer su clasificación, vimos que los contratos pueden ser: - unilaterales y bilaterales, onerosos o gratuitos, conmutativos y aleatorios; reales, consensuales y formales; principales o de garantía, instantáneos o de tracto sucesivo.

Aplicando la anterior clasificación tendremos que:

"El contrato de compra venta es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes. Es oneroso porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos. Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato"(5).

En la misma clasificación, el eminente jurista - omitió señalar, (aún cuando los analiza) que el contrato de compraventa, puede ser de igual forma; un contrato principal instantáneo o de tracto sucesivo.

Ahora bien, conforme a la clasificación aludida diremos que el contrato de compraventa es:

BILATERAL.- Porque atiende a la índole de las --- obligaciones que se generan, en tanto que por una parte se compra y por otra se vende, lo que impli ca una reciprocidad en las obligaciones, los con tratos bilaterales son aquellos que desde el mo-- mento de su perfección producen derechos y obliga ciones para las dos partes contratantes, por tal razón, en la compraventa, se generen obligaciones de entregar el objeto material del contrato y pa gar el precio convenido; y a su vez, nacen dere-- chos conexos de recibir la cosa y el dinero.

ONEROSO.- Ya que confiere derechos consistentes en incrementar el patrimonio de cada uno de los con-- tratantes, puesto que por una parte se recibe el - bien adquirido y por otra el dinero del pago, en -

lo referente a los gravámenes son por igual recíprocos, en relación con el precio a pagar y a la entrega del bien.

CONMUTATIVO.

Por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas, desde el momento mismo en que se celebra el -- contrato.

CONSENSUAL PARA MUEBLES.

Como se dijo con anterioridad en los contratos consensuales, lo que importa es el simple acuerdo de voluntades para celebrar el contrato y obligarse; la compra venta de bienes muebles, no requiere más que el simple consentimiento de las partes en querer celebrar el contrato, en virtud de que generalmente, conforme se realiza el contrato se entrega materialmente la cosa y se paga en el instante el precio convenido, sin necesidad de hacer constar el contrato en escritura pública o privada.

FORMAL PARA MUEBLES.-

El artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal dispone:

"ARTICULO 2317.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad".

No obstante lo anterior, el mismo Código establece:

"El contrato de compra venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recaer sobre un inmueble" (6).

En mi concepto, ambos ordenamientos legales coinciden, pero no en el hecho de que se traten o no de bienes inmuebles, sino más bien lo importante es la cuantía, o sea si el contrato llega a sobrepasar los quinientos pesos en el valor de la cosa, en los términos del artículo 2317 mencionado, debe celebrarse el contrato en escritura pública o privada, sin importar que se traten de bienes muebles o inmuebles.

PRINCIPAL.- El contrato de compra venta, tien una - existencia propia, lo que implica que no se encuentra sujeta a ningún otro contrato, por ello el mismo debe considerarse como principal.

INSTANTANEO.- El contrato de compra venta puede celebrarse y en el momento mismo puede entregarse el precio y la cosa.

DE TRACTO SUCESIVO.- El ejemplo propio de una compra venta de tracto sucesivo, la tenemos en las ventas en abonos.

ALEATORIO (POR OCASION).- El típico ejemplo de la venta aleatoria la tenemos en la compra de esperanza. Es decir cuanto se compran los frutos futuros de una cosecha, con el correspondiente riesgo para el comprador, que debe pagar el precio de los frutos aún cuando éstos se pierdan, el artículo 2309 del Código Civil, nos dice:

"Si se venden cosas futuras, tomando el comprador - el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza."

5.3.- ELEMENTOS DE LA COMPRA VENTA.

Existen en la compra venta elementos esenciales y - elementos de validez, que en nuestro sistema jurídico deben separarse, por cuanto que técnica y jurídicamente se deben - precisar los requisitos para la existencia y validez del - - contrato, de conformidad con la misma inexistencia y nulidad, que pueden declararse indistintamente, si ocurre la ausencia de alguno de los elementos en cuestión.

Además porque nuestro Código Civil separa y distingue los elementos de validez de los esenciales, para evitar que surjan confusiones al respecto.

5.3.1.- ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRA VENTA.

En el contrato de compra venta los elementos esenciales son el consentimiento y el objeto (no suele conside-

rarse a la forma como elemento esencial del contrato, porque no constituye un requisito de existencia del contrato; Porque lo indispensable es como se dijo el acuerdo de voluntades para celebrar el contrato, pasando la forma a segundo término), por lo tanto, este tema nos ocupa del estudio del consentimiento, por ser un contrato bilateral, que puede perfeccionarse por el solo acuerdo de voluntades, y del objeto, debido a que el mismo debe entregarse para que el trato se tenga por realizado.

EL CONSENTIMIENTO.- Es el primer elemento esencial del contrato de compra venta, que puede definirse como el acuerdo de voluntades respecto de la transferencia de la propiedad de una cosa o de un derecho, a cambio de un precio.

La voluntad en este contrato, implicará siempre el deseo propio y sin coacción del vendedor de transmitir la propiedad o el dominio de una cosa o un derecho; y del

comprador, de que en la misma forma pague un precio cierto - y en dinero. De no cumplirse con la manifestación de la voluntad, no existirá consentimiento y consecuentemente no existirá la compra venta.

El consentimiento debe existir sobre la naturaleza - del acto que se celebra, es decir, en cuanto a la compra venta misma, o sea, que las partes deben estar conformes en que celebran un contrato de compra venta, infiriéndose que el - vendedor quiere vender y el comprador, comprar.

El consentimiento, hace suponer que las partes tienen voluntad de celebrar la compra venta, pero sino existe dicha voluntad el contrato no se tiene por celebrado; en esa virtud, la promesa unilateral de venta no constituye ésta - porque el comprador no ha manifestado su voluntad de adquirir.

Puede ocurrir de igual forma que los sujetos de - licieron celebrar la compra venta respecto de un determinado

objeto, de tal forma que una parte cree vender una cosa y la otra que compra una cosa semejante (confusión sobre las mercancías).

En este caso, existió el consentimiento respecto de un determinado bien, pero al ocurrir el error en la mercancía y descubrirse el mismo habrá una ausencia de voluntad o de consentimiento, entonces la compra venta es inexistente.

Se dice de los elementos esenciales de los actos jurídicos en general, claro incluyéndose a los contratos, que su ausencia provocará la inexistencia del acto.

Así tenemos, como lo enuncia el Maestro Rojas Villagas (7).

- 1.- Manifestación de voluntad (elemento subjetivo).
- 2.- Objeto: producción de consecuencias jurídicas (elemento objetivo).
- 3.- "..., la manifestación se llama consentimiento, porque es plurilateral. Por lo tanto, siempre que falte la manifestación de voluntad, en el acto general, o bien, el consentimiento en los actos plurilaterales, habrá inexistencia".

Por otro lado, el consentimiento en el contrato de compraventa, puede sujetarse a condiciones especiales, ya sean suspensivas o resolutorias, lo que implica que está sujeta la compraventa a un acontecimiento futuro e incierto.

El condicionamiento suspensivo o resolutorio suele encontrarse en la venta a ensayo o a prueba; en la que el contrato queda sujeto a la condición suspensiva, de que la cosa sea ensayada o probada, (según sea su naturaleza) por lo que la venta se perfecciona hasta que la cosa sea aprobada para el uso o servicio que pretenda el comprador.

EL OBJETO.- El otro elemento de existencia del contrato de compraventa lo encontramos en el objeto, del que debe distinguirse plenamente el objeto directo del objeto indirecto, porque tal y como se expone, existe una gran diferencia entre ambos.

OBJETO DIRECTO.- Consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero. En general consiste en la propia conducta humana, encaminada a cumplir con obligaciones de dar, transmitir y de pagar.

En lo que se refiere al objeto directo, pudiese - decirse que coexiste directamente con el consentimiento, en virtud de que la inexistencia puede ser declarada, en relación con el objeto directo, cuando no exista la intención - (se deriva de la conducta y esta a su vez, dependerá de la voluntad) de transmitir el dominio de la cosa. O cuando por parte del comprador, no exista la intención de pagar el precio justo y en dinero.

Puede ocurrir que la falta del objeto directo se - confunda con un error en la naturaleza del contrato, o bien, con la falta del consentimiento para transmitir la cosa y pagar el precio, entonces surgirá lo que expuse anteriormente, respecto de que, como son correlativos el objeto directo y el consentimiento, si existe el consentimiento, obviamente existirá el objeto y por lo tanto el contrato será existente.

OBJETO INDIRECTO.- Se constituye específicamente - por la cosa y el precio (en dinero), por esto, es que no deben confundirse ambos objetos, porque el directo representa la finalidad del contrato en - una forma intangible, que se representa con las - intenciones de vender y de pagar; mientras que el objeto indirecto representa el aspecto material -

sobre el cual se va a celebrar el contrato.

Puede existir el consentimiento para transmitir la cosa a cambio del precio, pero puede ser que la cosa no exista o no se establezca el precio, entonces de todas formas se configurará la inexistencia del contrato, por tal motivo la cosa debe ser posible, física y jurídicamente, y, por lo que hace al precio, éste debe de existir en forma cierta y justa.

5.3.2.- EXISTENCIA DE LA COSA:

POSIBILIDAD FISICA DE LA COSA.- La cosa material que es el objeto del contrato, debe ser posible físicamente, es decir, que debe existir en la naturaleza o bien que sea susceptible de existir en la misma, cuando se trate de cosas futuras.

POSIBILIDAD JURIDICA DE LA COSA.- Implica que la cosa se encuentra dentro del comercio y que la misma sea determinada o determinable, no debe confundirse la existencia jurídica con la existencia física, porque la primera siempre se referirá, a que la cosa exista materialmente, y la segunda infiere que la cosa por sí misma ya es existente pero que ella o no está dentro del comercio o que no pueda ser determinada o determinable.

EXISTENCIA DE LA COSA EN EL COMERCIO.- En la posibilidad jurídica se enunció que la cosa debería estar en el comercio para poder ser objeto del contrato:

En relación con este punto, nos debemos remitir a lo que establecen los artículos 747, y 749 del Código Civil, que a la letra dicen:

"ARTICULO 747.- Pueden ser objeto de apropiación - todas las cosas que no estén excluidas del comercio".

"ARTICULO 749.- Están fuera del comercio por su -- naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la - ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular".

De dichas disposiciones debemos entender que aplicándoles a contrario sensu; todas las cosas que están en el comercio son susceptibles de adquirirse. La misma Ley no señala cuales son las cosas que no están en el comercio, por lo tanto no se encuentran reglamentadas ni clasificadas, sino que simplemente se trata de cosas que existiendo ya en el mundo o en

la naturaleza, no pueden ser objeto de apropiación individual.

En cuanto a la existencia de la cosa, en nuestro medio jurídico deben distinguirse también de los bienes que están en el comercio, los bienes de dominio del Poder Público (Estado), que por su naturaleza pública son intrasmisibles (Monumentos Históricos), inalienables (instituciones públicas de salud) e imprescriptibles.

Puede ocurrir que un bien que se encuentre dentro del comercio, se declare inalienable por cuestiones de interés público (es el caso de las expropiaciones, cuando el bien expropiado se destina a un servicio público).

Ocurre de igual forma que un bien se encuentre dentro del dominio público, pero que se le desafecte, entonces podrá ser objeto de apropiación de los particulares (cuando el Estado vende en susta o en forma particular, bienes muebles o inmuebles que ya no le son útiles).

DETERMINACION DE LA COSA.- En la obra del maestro -
Rojina Villegas (8), se establece:

"... En el Derecho existen tres formas:

1.- La determinación individual que es la perfecta
...

2.- Determinación en especie, que atende a los siguientes datos: género, cantidad, calidad, peso o medida...

3.- Por último, la tercera forma de determinación se precisa en atención al simple género..... los contratos no pueden tener por objeto cosas determinadas solo en su género...

El género nunca puede ser objeto de un contrato, porque es la forma máxima de la indeterminación..."

Cuando jurídicamente no es determinable la cosa que va a ser objeto del contrato, de antemano debe acordarse sobre su inexistencia.

PRECIO.- Es otro de los requisitos de existencia que debe reunir la compraventa para que ésta se configure. Suele considerarse que el precio es la cantidad de dinero, que el comprador se obliga a pagar al vendedor, por la cosa que éste a su vez le vende; el precio necesariamente ha de

consistir en una suma de dinero, pues nuestro derecho, ni -
aún el Derecho Romano se aceptó que se pagase con otros ob-
jetos, (sería un contrato innominado), ya que de pagarse con
otros objetos, nuestra legislación no considera a este contra-
to, como de compraventa, sino como una verdadera permuta.

PRECIO CIERTO.- Al definir nuestro Código Civil -
a la compraventa en su parte final se enuncia que el precio -
debe ser cierto y en dinero. La certeza se entiende como la
precisión matemática de su cuantía, es decir que su determina-
ción debe ser exacta.

La certeza en el pago, también implica que el pre-
cio pueda ser determinado y determinable, o sea cuando los -
contratantes fijan el precio que debe pagarse por la cosa, o
bien cuando pueda ser sujeto de determinación por un tercero.

Por regla general se ha considerado que el tercero
que fija el precio en la compraventa, adquiere el carácter de
mandatario de las partes, porque independientemente de que -
ambos deben cubrir sus honorarios, el comprador y vendedor se
someten a lo que el mismo disponga, y siempre actuará en re-
presentación de ambos por así haberlo convenido.

En el Código Civil existen disposiciones expresas en el sentido de que el precio puede ser fijado por un tercero, y así tenemos que:

"Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero".

"Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo"(9).

PRECIO JUSTO.- Desde el Derecho Romano se ha considerado que el precio en la compra venta debe ser justo, o sea que no debe ni ser menor ni mayor del que en realidad tiene la cosa del contrato; para los romanos el pagar un precio menor, no implicaba la celebración del contrato de compra venta, sino más bien lo consideraron como una mera donación.

La justicia en el precio nuestro Código Civil no la contempla en forma expresa, porque en lo referente a la compra venta tan solo enuncia que el precio deberá ser pagado en forma cierta y verdadera; pero indirectamente en el artículo 17 -

se establece un supuesto en el sentido de que "alguno" (en este caso sería el vendedor) se aprovechará de la ignorancia o la falta de experiencia "de otro" (comprador), obtiene un lucro excesivo; implica tal cuestión un principio de equidad y justicia, porque la misma norma previene que el contrato puede rescindirse o bien que el precio se reduzca en forma equitativa.

PRECIO VERDADERO.- Independientemente de la justicia y la certeza del precio se requiere que este sea verdadero que no implique una simulación. Esto infiere que en el contrato debe comprobarse que verdaderamente el comprador -- pagó el precio convenido, porque si se demuestra lo contrario el contrato no puede llegar a configurarse y por ello sería inexistente.

5.3.3.- INEXISTENCIA DEL CONTRATO.

Un contrato es inexistente, cuando falte alguno de los elementos esenciales del contrato, como son el consentimiento y el objeto (directo o indirecto).

De lo anterior se deduce que la compra venta puede ser inexistente.

1.- Cuando exista error respecto del consentimiento; - en efecto, al analizarse lo relativo al consentimiento, se dijo que puede ser que tanto el vendedor como el comprador incurran en un error en relación con la mercancía que se vende y se compra, lo que consecuentemente ocasiona que el contrato sea inexistente.

2.- Puede de igual forma existir vicios en el consentimiento o sea que la voluntad no se manifiesta en forma tácita o expresa, porque existe coacción en alguna de las partes, ya sea en forma física o moral, - lo que necesariamente implica que el contrato se declare inexistente, si se demuestran los vicios mencionados.

En lo que se refiere al objeto ya sea directo o indirecto, la inexistencia puede declararse por las siguientes causas:

1.- Cuando no exista el objeto directo, esto es:

a).- Cuando no hubiera la intención de transmitir el dominio o la propiedad de la cosa.

b).- Por parte del comprador, cuando no exista la -
intención de pagar el precio cierto y en dinero.

2.- Sino existe el objeto indirecto, lo cual puede -
ocurrir:

a).- Porque no exista la cosa en el momento de la --
celebración del contrato, o no es susceptible de existir en
el futuro (en lo que a este punto se refiere considero que
el contrato no puede declararse inexistente porque no llega-
sen a existir las cosas en el futuro, en virtud de que al -
estudiar lo relativo a la clasificación del contrato dijimos,
que la compra venta podía ser ocasionalmente aleatoria, lo -
que implicaba que podía pactarse la compra de frutos futuros,
pero que era el comprador el que corriera el riesgo de que -
las cosas no llegasen a existir, en es-te orden de ideas pue-
de decirse que al haber consentido el comprador el riesgo --
por los frutos futuros, no implicaba que el contrato no se -
celebrara, sino por el contrario el mismo se perfeccionó con-
forme a derecho y si las cosas perecen no tienen vital impor-
tancia para que el contrato pueda declararse inexistente).

b).- Cuando la cosa existe en el momento de celebrar-
se el contrato y perece con posterioridad a su celebración -

puede decirse a este respecto que el contrato existe pero -- origina un problema de responsabilidad para determinar quien sufre la pérdida de la cosa.

c).- Por el contrario si la cosa se pierde antes de celebrarse el contrato, ya sea por evicción, o por otra causa indeterminada, en este caso el contrato se declare inexistente.

5.3.4.- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

En los puntos que anteceden se analizó lo relativo a los elementos de existencia del contrato, como son el consentimiento y el objeto, elementos que indiscutiblemente su ausencia ocasiona la inexistencia del contrato.

El elemento que ahora nos ocupará, es el de validez - elementos cuya falta no ocasiona la inexistencia del contrato sino tan solo la nulidad ya sea relativa o absoluta, conforme sea la hipótesis que se plantee.

Dentro de estos elementos encontramos primordialmente lo relativo a la capacidad de los contratantes y a las formas que deben de revestir los contratos:

LA CAPACIDAD.- En forma específica no existe un concepto propio de lo que implica la capacidad, pero debe entenderse como el poder de disposición y ejercicio de los derechos del individuo.

El Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 22 dispone:

"La capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento o se pierde por la muerte; pero desde el momento en que el individuo es concebido, entra bajo la protección de la Ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código".

Como correlativo del artículo transcrito, el artículo 23 del mismo Ordenamiento por su parte establece:

"La menor edad, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la Ley son restricciones a la personalidad jurídica; pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes".

De las normas que se expusieron puede comprenderse que para el estudio de la capacidad esta puede concebirse como - capacidad de goce y capacidad de ejercicio.

CAPACIDAD DE GOCE.- Ten solo para no desviar el planteamiento del tema y a manera de referencia diremos que la capacidad de goce, es la facultad de ser un ente - sujeto de derechos, porque el artículo 22 nos establece que la persona tiene esta capacidad desde el momento en que se concibe pues se la tiene como nacido, - para que se encuentre bajo la protección de la Ley, este tipo de capacidad puede ser substituida cuando - se trata de obligaciones por la representación o el - mandato, en las formas como lo requieren las leyes - respectivas.

CAPACIDAD DE EJERCICIO.- Esta capacidad implica que - el ente no solo puede ser sujeto de derechos, sino -- además lo es por igual de obligaciones y con plena -- facultad para ejercitar sus derechos en forma propia, y sin necesidad de representantes, salvo las disposiciones que establezcan lo contrario, como el caso - de la representación ante autoridades judiciales, en la que se exige una determinada legitimación.

Referida la capacidad a la compra venta, diremos que conforme al artículo 1798 del Código Civil, que nos ocupa, - todas las personas son hábiles para contratar, siempre que - no se encuentren exceptuadas por la Ley, de tal forma que no obstante que el artículo 450 de este Ordenamiento establece quienes son incapaces por naturaleza, esta incapacidad se - substituye por la representación.

"Artículo 450.- Tienen incapacidad natural y legal.

I.- Los menores de edad.

II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan - intervalos lúcidos.

III.- Los sordo mudos que no saben leer ni escribir.

IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

La incapacidad general de las personas indicadas en el artículo 450, no implica que sean sujetos jurídicos de la compra venta, sino que implica solamente que no pueden constituir las por sí mismas, por ejemplo los menores de edad o incapacitados no pueden vender o comprar sino por medio de su representante legal (quien ejerza la patria potestad o la persona nombrada como representante con autorización judicial).

LA FORMA.- Cuando hablamos de la clasificación de los contratos se dijo que la compra venta puede ser formal - porque en ella se requiere una determinada formalidad para - suscribir el contrato, como pudiese ser el que la venta se - realizara por medio de escritura pública o privada.

La forma, como requisito o elemento de validez del contrato de compra venta rige únicamente para los bienes inmuebles cuya cuantía exceda de los quinientos pesos, esto es que el contrato deberá celebrarse en escritura pública o privada, debiendo atender a lo que dispone el artículo 2317 del Código Civil, que anteriormente mencionamos.

5.4.- OBLIGACIONES DE LOS SUJETOS.

Con la celebración del contrato de compra venta - surgen para ambas partes no solo los derechos que con anterioridad se han venido señalando al referirse tanto a los elementos de validez como a los de existencia; sino que además los mismos se obligan en proporción con el compromiso contraído.

5.4.1.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.- -

Prácticamente el vendedor conforme a nuestro Código tan solo

se obliga a entregar al comprador la cosa vendida a garantizar la calidad de las cosas y a responder de la evicción; de estas tres obligaciones, en la Doctrina se han incluido otras obligaciones diversas, relacionadas propiamente con la garantía de la calidad de las cosas, como son: garantizar al comprador una posesión útil y pacífica; y otras obligaciones diversas, a criterio de los diferentes autores, como son el pagar la mitad de los gastos de escrituración y registro y de los impuestos que se causen a favor del Estado, por concepto de las enajenaciones que se realicen (propiamente estas dos últimas obligaciones no implican tales, ya que queda al arbitrio de los sujetos de la relación jurídica elegir quien pague los gravámenes causados).

Mencionaba que en la Doctrina se incluyen otras obligaciones, según el criterio de cada autor, así tenemos que, el Lic. Ramón Sánchez Medel, señala:

"OBLIGACIONES DEL VENDEDOR: Son seis las obligaciones a cargo del vendedor:- 1a.- Conservar la cosa hasta el momento de entregarla materialmente; 2a.- Hacer la entrega de la cosa; 3a.- Transmitir la propiedad de la cosa; 4a.- Garantizar por el hecho

personal; 5a.- Garantizar por los vicios ocultos de la cosa; y 6a.- Garantizar por la evicción. (10).

El Jurista Jasserand, opina que las obligaciones - del vendedor son:

- 1o.- Transferir la propiedad de la cosa, o, más generalmente, el derecho cedido;
- 2o.- Está obligado a conservar la cosa hasta el día de la entrega;
- 3o.- Debe efectuar la entrega;
- 4o.- Está sometido a garantizar al comprador, tanto contra la evicción, como contra los vicios ocultos de que la cosa pudiera adolecer;
- 5o.- Salvo controversia, debe satisfacer los gastos necesarios para la purga de las hipotecas.

Por su parte, nuestra legislación civil impone obligaciones tanto al vendedor, como al comprador y entre las que son inherentes al primero, tenemos las siguientes:

"Art. 2283 El vendedor está obligado:

- I.- A entregar al comprador la cosa vendida;
- II.- A garantizar la calidad de las cosas;
- III.- A prestar la evicción. (11).

TRANSFERIR EL DOMINIO DE LA COSA.- Dentro de las -
obligaciones del vendedor, figura ésta, que considero es la --
más importante, en virtud de que quien compra necesariamente -
lo hace con el fin de ser el propietario de la cosa que com -
pra, por ello el vendedor tiene la obligación de transferir -
el dominio del bien al comprador, para que este a su vez, ---
tenga certeza y poder de disposición de la cosa.

En este orden de ideas, es prohibido al vendedor, -
por lo tanto vender una cosa que no le pertenece, ya que por
principio de cuentas no habría una transmisión de propiedad,
porque se vendió un bien ajeno, lo que implica una imposibi -
lidad jurídica que impide el cumplimiento de la obligación.

En lo relativo a la venta de cosa ajena el Código -
Civil señala:

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

CONSERVAR LA COSA VENDIDA.- Cuando un contrato de compra venta se celebra, el consentimiento es elemento necesario para que se perfeccione el contrato, de donde se infiere que basta el simple acuerdo de voluntades para que el contrato se tenga por celebrado.

Esto es que su celebración no implica que en forma necesaria la cosa sea entregada al comprador, en ese preciso momento porque nuestro derecho ha aceptado que se transfiera el dominio del objeto desde el momento mismo en el que se acepta su realización, por ello es que el vendedor debe custodiar la cosa hasta en tanto sea entregada respondiendo por los daños y perjuicios que se ocasionare al bien por su negligencia.

Ahora bien en caso de que el contrato se hubiese celebrado pero la cosa llegase a perecer por caso fortuito o fuerza mayor, aún en posesión y custodia del vendedor, conforme nuestro Código Civil, será el comprador quien soporte los daños y perjuicios ocasionados, salvo pacto contrario de las partes.

ENTREGA DE LA COSA VENDIDA.- Al principio de las obligaciones que se generan por parte del vendedor, se mencionó - que el Código Civil tan solo contempla tres obligaciones a - cumplir por el vendedor, dentro de estas destaca como obligación fundamental de su parte el entregar la cosa que ha vendido al comprador, para que el contrato quede totalmente configurado.

Si el comprador no ha efectuado el pago del precio - convenido, sino se ha señalado ninguna otra cosa o convenio - en contrario, no existe obligación para el vendedor de entregar la cosa. Puede ocurrir de igual forma que el comprador - se declare en estado de insolvencia y que el precio se haya - convenido en pagarlo en parcialidades o abonos mensuales, salvo que el comprador otorgue alguna garantía prendaria o de -- fianza, el vendedor no podrá hacer entrega de la cosa.

Existe obligación del vendedor de entregar la cosa - en el estado mismo que guardaba al momento de perfeccionarse el contrato; y si el objeto consiste en una cosa que por su - naturaleza produzca frutos, éstos y los demás accesorios de - los mismos de igual forma deberán ser entregados al comprador desde el momento en que se perfeccione la compra venta.

Asimismo debe haber exactitud en el lugar y en el tiempo establecido para la entrega de la cosa; esto es que si se fijó un lugar y hora determinados para la entrega material de la cosa, el vendedor tiene obligación de cumplir con la entrega en la forma prevista; salvo en caso de que no se hubiese designado un lugar específico para la entrega de la cosa, la misma deberá entregarse en el lugar en que ella se encontraba cuando se celebró el contrato.

GARANTIZAR UNA POSESION UTIL Y PACIFICA.- Al entregar la cosa, el vendedor deberá garantizar al comprador una posesión útil y pacífica respecto de la cosa enajenada, porque de ello dependerá que el comprador pague íntegramente el precio convenido.

La posesión útil se refiere a que la cosa deberá entregarse en perfecto estado y libre de todo vicio que pudiese impedir que se realizara el destino para el cual se compró, o sea que no deben existir vicios ocultos que hagan imposible el uso o disfruten del bien que se ha comprado.

Ahora bien, los vicios o defectos ocultos se refieren a todas las circunstancias que no pueden descubrirse a

simple vista sino que se requiere de conocimientos técnicos -
específicos para determinar cuales pudiesen ser esos defec --
tos, además que los vicios deberán ser anteriores a la compra
venta y que éstos hagan imposible el uso de la cosa o impida
realizar un fin determinado sobre la misma.

Para que el vendedor pueda garantizar los posibles -
vicios surgidos en la cosa, es necesario que:

a).- Que exista una imposibilidad para realizar el -
uso o el fin determinado que se le pretendiera dar a
la cosa, o bien que disminuya considerablemente el -
beneficio a recibir por parte del comprador y que -
de haberlo conocido con anterioridad, no lo hubiese
comprado o bien hubiera pagado un precio inferior al
que le fue cobrado.

b).- Necesariamente el vicio debe ser oculto lo que
implica que no puede descubrirse a simple vista y -
por cualquier persona, sino que es necesario que in-
tervenga un técnico con conocimientos suficientes pa

ra descubrirlo, además el vicio por sí mismo no debe ser manifiesto porque de lo contrario el comprador - pudo descubrirlo y no celebrar el contrato.

c).- De haber existido el vicio, éste debió tenerlo la cosa en el momento de celebrarse el contrato, pero si el vicio surge o sobreviene con posterioridad a - la celebración del contrato, el vendedor no tendrá - obligación de responder por el mismo.

d).- Por convenio de las partes, puede otorgarse garantías por los posibles vicios de que adolezca el - objeto.

Para poder hacer efectiva su acción el comprador, - en caso de que surjan determinados vicios en la cosa, la misma deberá ser intentada en un breve término, semejante al que se exigía en el Derecho Romano (seis Meses).

El garantizar la posesión pacífica, implica que el - vendedor debe garantizar al comprador un poder de disposi- - ción sobre la cosa libre de perturbaciones tanto materiales - como de aspectos jurídicos, como sería el caso de que la co -

sa enajenada fuese con anterioridad objeto de hipotecas o de algún otro gravamen que impida una legal estancia del comprador en relación con la cosa comprada.

RESPONDER DE LA EVICCIÓN.- Desde que se analizó el contrato de compra venta, visto desde el punto del Derecho Romano, se dijo que existía obligación por parte del vendedor, de responder al comprador de la pérdida de la cosa por la evicción, o sea cuando un tercero que se cree con derecho sobre el objeto demanda en juicio la posesión y el Juez dicta sentencia privando al comprador de la posesión de la cosa, en este Derecho Romano el mismo vendedor podía demandar nuevamente al comprador la posesión de la cosa, basándose para ello en el dominio que tenía sobre la misma.

De igual forma como nacen obligaciones a cargo del vendedor, adquiere asimismo diferentes derechos por el incumplimiento del contrato por parte del comprador, entre esos derechos tenemos que:

a).- Goza de un derecho de preferencia en cuanto al precio; lo que implica, que si el comprador por alguna circunstancia no cumple con el contrato, el vendedor al intentar la acción correspondiente tendrá preferencia sobre de los bienes embargables del

comprador, o sea que es primero en el derecho de -
relación.

b).- Igualmente goza de un derecho de retención de la cosa; para este efecto, necesitan ocurrir dos situaciones específicas como son: que el vendedor haya realizado la venta en abonos y por una indeterminada circunstancia descubra que el comprador es - insolvente y no se otorgó ninguna garantía (como la fianza) que respaldará el pago de la cosa; si la - venta se realizó al contado, y el comprador no pagó el precio convenido.

c).- También tiene como derecho, la acción de cumplimiento del contrato; considerando al contrato de compra venta como un contrato de aportación de riqueza o sea de carácter económico, tendremos que este derecho se puede considerar (y prácticamente se considera) como el derecho más importante, porque al intentar el comprador la acción de cumplimiento, significa que el comprador tiene que cumplir de una o de otra forma -- con las obligaciones que ha contraído; y da margen al vendedor de poder hacer efectivos no solo los intere-

ses propios del contrato, que se hayan establecido - sino que además podrá cobrar intereses moratorios y daños y perjuicios, en el supuesto caso que procedieran.

d).- Goza asimismo de una acción rescisoria con pago de daños y perjuicios; puede el vendedor por simple economía o por que de esta forma lo hayan convenido, rescindir el contrato, y para este caso pueden o no pagarse los daños y perjuicios, ya que si el contrato es consensual, el mismo junto con sus estipulaciones e inclusive las cláusulas penales quedan siempre al arbitrio de los contratantes.

5.4.2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

De la misma forma como el vendedor quedó obligado en los términos del punto anterior y que en general implica el -- cumplimiento del contrato por la transmisión de la propiedad, el comprador, tendrá que cumplir con las siguientes obligaciones:

- 1.- Pagar el precio convenido.
- 2.- Recibir la cosa.

Como puede verse la obligación del comprador se contríne tan solo a pagar el precio y recibir la cosa, pero en -

cuanto a estas obligaciones, cabe señalar:

PAGO DEL PRECIO CONVENIDO.- El Código Civil establece en el artículo 2293 que el comprador debe pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

El que deba pagar el precio en el tiempo convenido, implica que el pago debe ser al contado, salvo que se haya pactado que este se realice en abonos; en caso de que el pago se haga al contado, no ocasiona más que el perfeccionamiento y conclusión del contrato, pero si el pago debe efectuarse en abonos, por lo general se deben pagar intereses.

Puede ocurrir que la compra venta, sea de contado y que el comprador incurra en mora, entonces tiene obligación de pagar los intereses moratorios correspondientes; pues así lo establece el artículo 2255.

"El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude".

Ahora bien, el comprador no solo pagará intereses - en caso de que incurra en mora, sino que además los cubrirá: cuando así lo hubiesen convenido en el contrato, si el contrato se celebró sobre bienes que produzcan frutos o alguna - renta, también tendrá que pagar los intereses.

La obligación de pagar los intereses nace, conforme lo previsto para la obligación que tiene como fin prestar un hecho, o que este no se preste en la forma convenida o que - terminantemente no se preste, o en las obligaciones de dar, - la obligación de pagar intereses nace: si se pactó un plazo - para el cumplimiento de la entrega y el pago, desde el momento mismo en que vence el término.

La mora proviene del incumplimiento de una obligación por una causa atribuible a quien se encuentra obligado a su - cumplimiento, esto será aplicable generalmente a las personas o sujetos que tienen una obligación de efectuar un pago, por - que si se aplicara a las personas que deban entregar los objetos, en todo caso a lo que se obligan, como vimos en las obligaciones del vendedor, es a pagar los daños y perjuicios por - no entregar puntualmente la cosa.

En lo referente al lugar y formas convenidos, debemos

estar a lo dispuesto para la entrega de la cosa, o sea que si no se pactó un lugar para la entrega, deberá hacerse en donde se realizó el contrato, o en su defecto para el precio deberá pagarse en el domicilio del vendedor.

RECIBIR LA COSA.- El comprador igualmente se obliga a recibir la cosa, en el momento mismo que se efectúe el pago, siempre y cuando la misma le sea entregada en la forma como se compró, sin que se haya alterado su forma o se haya cambiado la sustancia; debe recibirla de inmediato, porque de lo contrario el vendedor no responderá si la cosa perece por causa de fuerza mayor o caso fortuito, si la cosa del contrato es un objeto mueble, y el comprador no recibe la cosa, tiene obligación de pagar al vendedor gastos de almacenaje, salvo pacto en contrario.

Esta obligación no se encuentra establecida como tal en nuestro Código Civil, sino que la práctica misma la ha venido estableciendo, como protección a los derechos de cada uno de los sujetos.

Idénticamente como ocurre con el vendedor, el comprador tiene explícito derecho de:

a).- Retener el precio.- Si el comprador al perfeccio-

narse el contrato, no se le pone en conocimiento de que existe algún gravamen que le impida adquirir el dominio total de la cosa enajenada (servidumbre, hipoteca, etc.), podrá retener el pago del precio al vendedor; el artículo 2299 dispone:

"Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, - salvo si hay convenio en contrario".

Es necesario que las perturbaciones que sufra el comprador en su posesión sean de carácter jurídico y no materiales; la perturbación jurídica se presenta cuando un tercero hace valer sus derechos respecto de la venta, que se derivan de un gravamen constituido o de un derecho real sobre la cosa.

Por lo general este aspecto se presenta cuando existen gravámenes ocultos respecto de los bienes inmuebles, como son un derecho prendario, una hipoteca o embargo, sin que el vendedor haya manifestado al comprador la situación de anomalía el comprador, si éste último no ha pagado aún el precio de la cosa, puede retener el precio al vendedor; el derecho de retención también tiene sus excepciones, que derivan del consenti-

timiento del contrato, como son; si existiese un pacto o se otorgare una fianza, entonces no podrá hacerse la retención.

b).- Ejercitar una acción de cumplimiento, o de rescisión del contrato.- Efectivamente, el comprador que ha pagado el precio convenido y no le ha sido entregada la cosa, puede exigir del vendedor, que cumpla con la entrega y que además le pague daños y perjuicios en caso de que proceda.

Con la acción de cumplimiento, el comprador obliga al vendedor a que le entregue la cosa en el mismo estado en que se encontraba en el momento mismo de perfeccionarse el contrato; a que se le entreguen los frutos o rentas producidas, y en algunas ocasiones que se le proporcione el transporte de la cosa, cuando sea mueble y necesite transportación, ello en razón de que no debe olvidarse que la cosa tendrá que entregarse en el lugar pactado o en su defecto en el lugar en que se encontraba al momento de celebración del contrato.

Con la acción de rescisión, el comprador, en el caso de que el vendedor no haya cumplido con la entrega de la cosa, podrá rescindir el contrato y además exigir el pago de daños y perjuicios, (artículo 1949).

Por otra parte los casos en que proceda la rescisión pueden ser:

a).- Cuando la cosa tuviese vicios.

b).- Cuando el comprador sufra la evicción.

c).- Cuando existe algún gravamen oculto, que impida la pacífica posesión de la cosa, etc., todas las causas de rescisión nuestro Código las analiza y especifica claramente y en caso de duda debemos remitirnos a su articulado.

CAPITULO :

SEXTO .

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

QUINTO CAPITULO.-

- (1) Rafael Rojina Villegas.- Opus Cit.- Pág. 130.
- (2) Francisco Degni, "La compra venta".- Traduc. por Fco. Bonet Ramón, Edit. Revista de Derecho Privado Madrid 1957.- Págs. 1 y 2.
- (3) Rafael Rojina Villegas.- Opus cit. Pág. 147.
- (4) Ramón Sánchez Medal.- "De los Contratos Civiles"- Quinta Ed. Editorial Porrúa, S.A.- Pág/ 113 Méx. D.F.- 1980.
- (5) Rafael Rojina Villegas.- Opus cit.- Pág. 155.
- (6) Artículo 2316
- (7) Rafael Rojina Villegas.- "Derecho Civil Mexicano" Tomo Quinto.- Obligaciones Vol.I. Pág. 129.- Tercera Edición.- Editorial Porrúa, S.A., México 1976.
- (8) Rafael Rojina Villegas.- Opus cit.- Pág. 189.
- (9) Artículos 2251 y 2252.
- (10) Ramón Sánchez Medal.- Opus cit. Pág. 139
- (11) Artículo 2283.

6.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL DERECHO MEXICANO.

6.1.- EVOLUCION DEL CONTRATO.

El arrendamiento es uno de los contratos del derecho civil, que reviste una mayor importancia, porque independientemente de los derechos y obligaciones que consigna, su evolución ha sido una de las más destacadas con respecto de otros contratos, debido a que necesariamente la época moderna le ha exigido un cambio demasiado radical, cosa que no ha sucedido con los demás contratos, que por lo general conservan todas las características de donde tomaron sus principios.

Legislaciones como la Francesa y la Italiana incluyen aún en la actualidad, dentro del contrato de arrendamiento, las mismas formas que contemplaba el Derecho Romano, o sea la prestación de servicios (Locatio conductio operarum) y el contrato de obra (Locatio conductio operis).

6.2.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.

Nuestro Código Civil en su artículo 2398, claramen

te define al contrato de arrendamiento de la siguiente forma:

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan -
tes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso
o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por -
ese uso o goce un precio cierto".

En clara interpretación de la norma transcrita el -
Maestro Sánchez Medel, lo define como:

"El arrendamiento es el contrato por el que el arren-
dador se obliga a conceder el uso o goce temporal de
una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cier-
to".

De las definiciones que acabamos de exponer podemos -
descubrir diversas circunstancias muy particulares del con --
trato, como son:

a).- Que no obstante que por virtud del contrato se -
transmite un poder de disposición sobre los bienes rentados;
esto no implica que se transmita la propiedad, como ocurre en
la compra venta, porque necesariamente el arrendatario, siem-

pre estará obligado a devolver la cosa arrendada, en el mismo estado como la recibe.

b).- En relación con el precio, el único requisito - que se exige, es que éste sea cierto, por lo mismo debe entenderse que no forzosamente deba pagarse en dinero, pues se permite que el precio se pague en especie, y muchas veces - hasta con los frutos del mismo bien arrendado.

Debe tenerse sumo cuidado en este último aspecto, - porque suele confundirse el arrendamiento con la compra venta, cuando el objeto del contrato es un determinado bien cuyos frutos o productos pasan a ser propiedad de la persona - a quien se concede el disfrute de dicho bien, ejem., cuando se renta una huerta, una mina, etc.

Para distinguir el arrendamiento de la compra venta, en este caso; debe atenderse a que si el precio se fija por unidad de tiempo (1 año) entonces habrá arrendamiento; pero si por el contrario, el precio se fija directamente respecto de los frutos (valuación de la mercancía) entonces se -- tratará de una clara compra venta.

c).- En el contrato puede concederse el uso o el goce del objeto en forma indistinta, o también el uso y el goce de la cosa a la vez, como ocurre cuando se renta una huerta, una cantera de piedra etc.

d).- El arrendamiento, por su misma definición, genera obligaciones o un derecho de crédito, más no da nacimiento a un derecho real; tan es así que las obligaciones generales del arrendador y del arrendatario, no obstante las disposiciones de la propia ley, pueden modificarse por acuerdo de las partes.

En esta virtud, tenemos que el derecho del arrendatario a usar de la cosa arrendada, se ha considerado como un derecho personal o de crédito, pero no un derecho real, porque nunca se le puede transmitir ni la posesión ni mucho menos la propiedad, porque entonces sería una compra venta.

6.3.- CLASIFICACION.

Atendiendo a los derechos y obligaciones que consigna el contrato para cada una de las partes, éste se clasifica de la siguiente forma:

BILATERAL.- Los sujetos, se obligan en forma recí -
proca; el arrendador a conceder el uso y el goce, -
o el uso o goce, de una cosa, y, a su vez el arren -
datario deberá pagar un precio cierto.

ONEROSO.- Para que el contrato se celebre siempre -
deberá pagarse un precio cierto, ya sea en especie -
o en dinero y el arrendador se obliga a permitir -
al arrendatario, el aprovechamiento de una riqueza ..
creada.

CONMUTATIVO.- Porque al igual que en la compra ven -
ta, las prestaciones son ciertas y determinadas, - -
desde el momento mismo en que se celebra el contrato.

PRINCIPAL.- Subsiste el contrato por sí mismo, pues -
no necesita para su existencia que se perfeccione .. -
otro contrato del cual pudiese depender.

INTUITU PERSONAE.- En cuanto que el arrendatario - -
no puede sub-arrendar, ni ceder sus derechos a un -
tercero, sino cuenta con la autorización del arren -
dador; (salvo que se acuerde lo contrario), el con -
trato no termina si muere el arrendatario.

FORMAL.- Se distingue de los consensuales, en que no basta el simple acuerdo de voluntades para perfeccionar el contrato, como ocurre en la mayoría de las ocasiones en la compra venta; en el arrendamiento es un requisito sine qua non, que si el arrendamiento sobrepasa los cien pesos anuales debe otorgarse por escrito (1).

CONSENSUAL.- Se sigue la regla general de la compra venta; el contrato será consensual, si el objeto es un bien mueble y formal si el objeto es un bien inmueble.

6.4.- ELEMENTOS DEL CONTRATO.

Al igual que en la compra venta, deben distinguirse dos clases de elementos del contrato, que son los elementos esenciales o de existencia y los elementos de validez cuya ausencia no ocasiona más que la nulidad del contrato:

6.4.1.- ELEMENTOS ESENCIALES.

Por ser el arrendamiento un contrato bilateral que engendra derechos y obligaciones para ambas partes, sigue la regla general, en cuanto a los elementos de validez o sea que éstos se integran por el consentimiento y el objeto.

Al haber analizado el contrato de compra venta, digamos que el consentimiento es la disposición de las partes para celebrar el contrato; en este caso, el arrendador acepta transferir el uso o el goce al arrendatario en forma voluntaria y éste a su vez se obliga a pagar un precio cierto.

Para el contrato de arrendamiento no existe ningún problema en el estudio del consentimiento, porque este sigue los mismos lineamientos establecidos respecto de la compra -- venta; en tanto que para que se perfeccione el contrato necesita haber un acuerdo de voluntades con el objeto de transferir el uso o el goce y de una cosa a cambio de un precio cierto, sino se cumplen estos requisitos de voluntad, el contrato deberá declararse inexistente y por tal motivo no habrá arrendamiento.

El elemento que reviste mayor trascendencia en el arrendamiento y que por lo tanto se estudiará con mayor amplitud, es el OBJETO, porque como con anterioridad mencioné, el consentimiento sigue la regla general relativa a su aceptación y formación.

EL OBJETO.- Desde mi punto de vista deben existir dos tipos de objeto, como sucede en la compra venta, que son el objeto directo y el indirecto (2).

a).- OBJETO DIRECTO.- Siguiendo los mismo principios

de la compra venta, diremos que el objeto directo del arrendamiento es aquel que consiste en transmitir el uso o el goce de la cosa por parte del arrendador, a cambio del pago de un precio cierto por parte del arrendatario.

b).- OBJETO INDIRECTO.- Reviate una vital importancia relacionando este objeto con el directo, porque en él, - debe transmitirse el uso o goce de una cosa, pero a diferencia de la compra venta que sí puede celebrarse sobre cosas - consumibles. El objeto debe ser una cosa mueble o inmueble, corporal e incorporal (siempre y cuando éstas sean susceptibles de rendir una utilidad o una ventaja al arrendatario), lo que implica que no pueden ser objeto de arrendamiento las cosas consumibles por su primer uso.

En el objeto indirecto encontramos formando parte - del mismo al precio, el cual no necesariamente tiene que consistir en dinero, puesto que puede pagarse en especie, (ejem. los frutos de un huerto); el único requisito que se exige es que el mismo sea cierto y que esté determinado tanto en cantidad, como en calidad.

Ordinariamente el precio consiste en una renta periódica que ha de pagarse mientras dure el contrato, la cual puede renovarse por acuerdo de las partes; el Código Civil - establece en el artículo 2485 que el arrendador puede aumen-

tar hasta un 10% de la renta anterior, siempre y cuando demuestre que en la zona en donde se ubique el inmueble los alquileres se han incrementado con posterioridad a la celebración del contrato.

6.4.2.- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Los elementos de validez son aquellos que su ausencia tan solo ocasiona que los contratos sean declarados nulos relativa o absolutamente, De antemano, cuando se estudió el contrato de compra venta se dijo que eran dos los elementos de validez a saber, la capacidad y la formalidad.

CAPACIDAD.- No reviste mayor trascendencia, porque como ya se expuso, el artículo 450 del Código Civil dispone quienes son incapaces, para ser sujetos de derechos y obligaciones; por lo que aplicando el dispositivo mencionado, tal cual es su contenido, tendremos que todos los que no se incluyan en dicha norma, tendrán capacidad legal para contratar.

Ahora bien, el arrendador no solamente necesita que se encuentre legitimado para ese efecto, ya sea por que ostente la propiedad del bien, cuente con la debida autorización del dueño, por medio de un poder

que así lo acredite y en general porque no tenga ninguna limitación legal para otorgar el contrato.

Dentro de las limitaciones a que me refiero en el párrafo que antecede suelen encontrarse, las prohibiciones que tienen los copropietarios de cosa indivisa para arrendarla sin el consentimiento de los demás copropietarios (artículo 2403); los Magistrados, Jueces o funcionarios públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan (artículo 2404); el albacea necesita del consentimiento de los herederos o legatarios, para dar en arrendamiento, por un término mayor de un año (artículo 1721) los apoderados generales para actos de administración, requieren que exista cláusula especial para dar en arrendamiento, cuando el contrato es por más de 6 años o bien cuando se anticipan rentas por más de 3 meses.

Cuando se trate del caso de un menor de edad o incapacitado, será necesario que se hagan representar por algún mandatario, para que puedan contratar, o en su caso, los tutores o curadores de los mismos podrán celebrar el contrato a su nombre, con las limitaciones que establece la propia ley (3).

En el arrendamiento como en la compra venta, se siguen los mismos principios respecto de la capacidad de los

contratantes, en caso de que el contrato se celebre sin que alguno de los contratantes tenga la debida capacidad para ser sujeto de derechos u obligaciones, el contrato podrá declararse nulo.

LA FORMA.- Otro elemento de validez del contrato lo constituye la forma que debe revestir, para su celebración el Código Civil en su artículo 2406, establece que el arrendamiento, debe otorgarse por escrito cuando la renta sobrepase los \$100.00 anuales.

Pero siguiendo la misma normatividad establecida para el contrato de compra venta, diremos que la escritura en que se celebre el contrato, puede ser pública o privada; el artículo 2407 del mismo Ordenamiento, menciona que si el contrato sobrepasa de los \$5,000.00 anuales de renta y se trate de una finca rústica, debe celebrarse por medio de escritura pública.

EL TIEMPO.- Como un elemento de validez del contrato, encontramos al tiempo, o sea el término durante el cual tiene vigencia el contrato y las partes pueden obligarse legalmente, el mismo artículo que define al

arrendamiento (2398); fija como plazo de duración - para que pueda llamarse arrendamiento, el que no exceda de 10 años para las fincas que se destinen a habitación y de 15 para las que se dediquen al comercio.

En cuanto al término nuestro derecho a diferencia del Derecho Romano, ha establecido un tope, porque mientras el Código Civil, determina cual es el término, el Derecho Romano, permitía que se celebraran indefinidamente.

La razón por la cual nuestra legislación ha hecho esta diferencia y sus alcances han sido más modernistas, es porque entonces el contrato equivaldría más bien, a una compra venta y no un arrendamiento; toda vez que resultaría más gravoso a las partes, en cuanto a sus respectivos objetos, - ya que el arrendador, nunca podría reclamar su propiedad, y el arrendatario indefinidamente pagará una renta, sin que tuviese la certeza de que algún día se convirtiera en propietario.

6.5.- OBLIGACIONES DE LOS SUJETOS.

Como los derechos del arrendatario, son de carácter

personal y de crédito, las obligaciones establecidas por el - legislador pueden modificarse al arbitrio de las partes y más aún, salvo las obligaciones esenciales, como son el permitir el uso o el goce de la cosa, las demás obligaciones pueden - suprimirse a voluntad de las partes.

6.5.1.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Como podrá observarse más adelante las obligaciones del arrendador, son siempre relativas a proporcionar un uso o un goce adecuado y pacífico del bien, al arrendatario.

Por lo tanto desde este punto de vista el Código - Civil ha establecido como obligaciones para el arrendador -- las siguientes (4).

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir pa ra el uso convenido; y si no hubo convenio expreso,

para aqué. a que por su misma naturaleza estuviera -
destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo esta
do, durante el arrendamiento, haciendo para ello -
todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna -
el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de
reparaciones urgentes e indispensables:

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa
por todo el tiempo del contrato:

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra
el arrendatario por los defectos ovicios ocultos de
la cosa anteriores al arrendamiento.

En general la norma que fija dichas obligaciones, -
consigna propiamente tres principales obligaciones de las -
cuales depende el contrato, como son las de entregar, la cosa
garantizarla y conservarla en buen estado.

Con base en la definición misma del arrendamiento y
de las obligaciones enunciadas, desde un punto de vista más -
analítico y específico, el arrendador tiene las siguientes -
obligaciones.

I.- TRANSMITIR EL USO O GOCE TEMPORAL DE UNA COSA.

Es la principal obligación que nace del contrato y
que corre a cargo de la arrendadora, en nuestro derecho suele
catalogarse como una obligación de dar, al tenor del artículo
2011 fracción II del Código Civil que establece:

"ARTICULO 2011.- La prestación de la cosa, puede -
consistir.

I.-

II.- En la enajenación temporal del uso o goce de -
cosa cierta".

Por lo que hace a que la obligación sea la principal, es el hecho de que como vimos en los elementos esenciales o de existencia, en cuanto al objeto directo, necesariamente debe existir el ánimo de proporcionar un uso o un goce al arrendatario, porque la ausencia de éste ánimo, implicaría que el contrato fuera inexistente.

2.- ENTREGAR LA COSA ARRENDADA.

En este tipo de obligación, que es una consecuencia lógica de la primera, deben distinguirse dos supuestos que son:

a).- Que al entregar la cosa, debe hacerse con todas sus pertenencias; implica que si la cosa es destinada para habitación, debe entregarse con los anexos más indispensables en este caso, como son los baños, cocinas, puertas, ventanas etc.

b).- Que la cosa debe entregarse en estado de servir para el uso convenido; si se destinó el inmueble para habitación, sería ilógico pensar que el arrendador diera con este fin un taller mecánico lleno de autos descompuestos; además deberá garantizarse al inquilino que la habitación, reúne todas las características de salubridad e higiene.

Sin embargo como se enunciaba en un principio, que -

de ser que el arrendatario quiera recibir el objeto, en el estado en que se encuentre, conviniendo con el arrendador -- que será él quien se encargue de acondicionarlo para que quede en estado de servir (modificación a una obligación).

Para la entrega, ésta ha de hacerse en el término en que claramente se ha obligado el arrendador, o bien cuando no exista término, deberá entregar la cosa en el momento mismo en que sea requerido por el arrendatario (previo pago de las rentas) (artículo 2413).

3.- CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.

Existe la imperiosa necesidad que la cosa siga sirviendo para proporcionar el uso a que se destine, no obstante que se encuentre bajo el dominio de uso o de goce del arrendatario; para ello el arrendador deberá conservar la cosa, -- haciendo las reparaciones necesarias que requiera el objeto.-- Esta obligación nace como consecuencia de que el contrato es de tracto sucesivo, clasificación en la que vimos que, su -- importancia provenía del hecho de que la cosa tiene necesariamente que devolverse y esta devolución se hará en el mismo -- estado en que la recibió el arrendatario, y esta obligación a su vez se motiva, porque el inquilino debe ir cumpliendo, -

de igual forma, con el pago de la renta pactada.

4.- GARANTIZAR UN USO PACIFICO DE LA CCSA.

Esta obligación implica que la garantía se debe - - prestar en contra de los actos jurídicos de terceros, no debe considerarse esto, como un ataque material al objeto y que obstruye su uso, sino que debe considerarse al hecho de que ese - tercero ejercite una acción legal que pueda impedir el uso del bien, ejemplificándose esta situación con el derecho del usufructuario para perseguir la cosa, desposeyendo al arrendador, esta obligación podemos encontrarla en lo que dispone el artículo 2419 del Código Civil, que completa el contenido de la fracción IV del artículo 2412 en tanto que esta última norma - no comprende vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan el uso o el goce; en ese - caso el arrendatario solo ejercerá su acción en contra del -- arrendador. Tal circunstancia puede ocurrir cuando los terceros perturben el uso, basándose en la existencia de un embargo anterior, o una servidumbre, o cualquier otro gravamen, siempre y cuando sea totalmente anterior.

5.-GARANTIZAR UNA POSESION UTIL.

Dicha obligación implica que el arrendador debe res-

ponder de los vicios o defectos ocultos de la cosa; en la compra venta, para que el vendedor se obligue a responder de los vicios es necesario que éstos sean anteriores a la celebración del contrato; sin embargo en el arrendamiento, el arrendador se hace responsable aún de los vicios que sobrevengan mientras dure el contrato, esto obedece a una sola causa, que el contrato es de tracto sucesivo.

Es necesario para que el arrendador responda de los vicios o defectos ocultos de la cosa; que estos hagan impropia la cosa para el uso convenido, que si los vicios se hubieran conocido el contrato no se hubiera celebrado o bien la renta a pagar sería menor; y como característica principal, debe señalarse que los vicios deben, por fuerza, ser ocultos, en tanto que si están a la vista, el objeto se aceptará tal y como esté (artículo 2421).

Para el cumplimiento de esta obligación, debe aplicarse generalmente lo que dispone el Código en lo relativo a la compra venta, no debemos pasar por alto, que este mismo ordenamiento, en lo que al arrendamiento se refiere, de igual forma establece las directrices a seguir expresamente en los artículos 2434 y este se relaciona con el 2431; ambas normas establecen:

"ARTICULO 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato."

ARTICULO 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431 y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios".

Ahora bien, la referencia que hace el artículo 2434 respecto de la mala fe, debe interpretarse que este aspecto solo interviene para el efecto de la cuantificación de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario con motivo de la evicción. Mientras que en la compra venta reviste una mayor importancia por el tipo de responsabilidad que se genera de parte del vendedor, de cumplir con obligaciones diversas en caso de haber buena o mala fe.

6.5.2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Diversas son las obligaciones que corren a cargo del arrendatario, siempre originadas por la misma naturaleza del-

contrato, en cuanto que es consensual, bilateral, de tracto sucesivo etc., las principales obligaciones son las siguientes:

"ARTICULO 2425.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos:

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios:

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

1.- La primera obligación, lleva implícitamente la consecuencia de que deba pagarse la renta desde el mismo día en que se entregue la cosa; salvo, que, como ocurre en la compra venta, se perfeccione el contrato por el simple consentimiento, no obstante que no haya una entrega objetiva y material de la cosa.

Se exige igualmente que la renta se pague en el lugar que se contrate, en caso de que no se hubiese estipulado e.

lugar, deberá pagarse en el domicilio del arrendatario (artículo 2427), además la renta deberá pagarse conforme vaya venciendo, hasta el día en que se entregue la cosa arrendada. A este respecto, cabe señalarse muy particularmente, que los arrendadores, impiden el cumplimiento de esta obligación (que más bien podrá equipararse a un derecho del inquilino), pues arbitrariamente exigen que las rentas se paguen por meses adelantados.

Asimismo, la renta a pagarse deberá ser cierta y determinada; ya se dijo que no es necesario que la renta se pague forzosamente con dinero, pero lo que si se necesita es que sea cierta en cuanto que debe pagarse, ya sea en dinero o en especie, o bien con los mismos frutos que la cosa produzca, porque de lo contrario, el contrato podrá ser inexistente por faltar un elemento esencial como es el objeto indirecto, consistente en querer pagar la renta o el precio o bien puede tratarse de otro contrato, como pudiera ser el comodato.

En lo que se refiere a que el precio debe ser determinado, significa que se precisó, en atención al monto que deba fijarse por una cantidad, ya sea de dinero u de frutos, cuantificable numéricamente, en el momento de celebrarse el contrato; esto implica que el precio a pactarse sea el justo, porque

de no fijarse en el momento de celebrarse, existiría incertidumbre en el momento del pago, porque no se sabría si el precio debía aumentarse o bien reducirse en ese momento, de ahí que se atiende a la justicia en la fijación del precio; que a su vez debe entenderse como la proporcionalidad entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de la renta.

2.- Como segunda obligación que se desprende del contexto de la norma que las fija y que con anterioridad se ha transcrito; entraña ya no solamente la propia obligación, sino el deber, de conservar el objeto en buen estado, primeramente porque la cosa se entregó en estado de servir (salvo prueba en contrario, o cuando estando en malas condiciones el arrendatario aceptó efectuar las mejoras para servirse de ella) (artículos 2442 y 2443) por lo tanto es lógico que si la cosa se deteriora por causas atribuibles al arrendatario o a sus familiares, subarrendatarios o sirvientes; tendrá el inquilino que pagar los daños y perjuicios que por ese motivo se causaron.

En este tipo de obligaciones se encuadran otra serie de obligaciones menores de hacer como son: efectuar las reparaciones necesarias, pero que no tienen una mayor trascenden-

cia (artículo 2444); hacer saber al arrendatario la necesidad de efectuar mejoras al objeto y que impliquen una mayor cuantía, siempre y cuando el daño por el que ha de hacerse la mejora provenga de un caso fortuito o fuerza mayor; debe hacerse del conocimiento del arrendador toda novedad dañosa o ataque de tercero, para que éste pueda oponer sus defensas o excepciones.

3.- Otra obligación que se encuentra íntimamente ligada a la anterior, consiste en usar o servirse de la cosa únicamente para el destino que se haya acordado, o bien para el que por su naturaleza deba darse.

Este tipo de obligaciones establecen una cierta protección sobre los bienes mismos del arrendador, en donde el libre arbitrio del arrendatario no puede imperar en forma irrestricta, porque de lo contrario el no acatar cabalmente esta obligación, traería como consecuencia que el propio contrato se desvirtuara, porque no habría una certeza sobre el servicio que deben prestar los bienes al ser arrendados.

Dicho de otra forma, sería por demás ilógico que un edificio destinado a casas habitaciones por así ser su propia

naturaleza, se destinara por el arrendatario a montar un taller de partes mecánicas, no solo porque se desvirtuaría la naturaleza del bien, sino por los daños o perjuicios que se pudiesen ocasionar a los demás inquilinos.

El uso siempre debe ser imperativo, como una limitación al dominio que puede ejercer el arrendatario en el bien, con esta obligación no solo se establece que la cosa se destine exclusivamente para el uso que se haya convenido, sino que además lleva implícita la obligación de que no se haga un uso inmoderado o en forma abusiva de la cosa, que traiga como consecuencia, no solo un daño material de ésta, sino que debe entenderse que lo que se evita son los posibles daños morales al propio arrendador o bien a terceros, como sería el caso de ocupar la casa para habitación como se expresó en el contrato, pero que a su vez se dedicara a un antro de vicio en cualquiera de sus diferentes representaciones.

4.- Por último, como una consecuencia del perfecto desarrollo del contrato, el arrendatario tiene la obligación de restituir la cosa al arrendador, al terminar el contrato, en la misma forma como le fue entregada al iniciarse el contrato, porque como vimos con antelación, el arrendatario no podrá por ningún motivo variar la forma de la cosa, sin an -

tes haber obtenido el consentimiento del arrendador (artículo 2441).

6.6.- EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO.

Diversas son las causas por las cuales el arrendamiento puede extinguirse, el artículo 2483 del Código Civil, establece los diferentes modos por los cuales el contrato puede extinguirse y estos son:

1.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la Ley o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fuera arrendada".

Esta causa es la más natural que ocurre respecto de la extinción del contrato, toda vez que no debemos olvidar que el arrendamiento siempre deberá de celebrarse por un tiempo determinado porque nuestra legislación civil, no permite, que como en el derecho romano, los contratos se prolonguen indeterminadamente; cuando en el contrato se fija el término de vencimiento del contrato, no se requiere que se notifique su terminación, previamente al arrendatario; sin embargo, si el contrato se celebró por tiempo indefinido y el predio es rústico o urbano, vencerá cuando cualquiera -

de las partes así lo decida, con la obligación, del que quiera darlo por terminado, notificar con dos meses de anticipación, su voluntad al otro contratante (artículo 2478).

Ahora bien, si el arrendador no reclama la devolución de la cosa, dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato, dará nacimiento a la figura de la tácita reconducción; esto puede estimarse como una prórroga convencional; el silencio del arrendador, para este efecto, suele considerarse como el acuerdo tácito para renovar el contrato y su duración será prolongada por tiempo indefinido (siempre que no sea mayor de diez años si el predio es urbano destinado a habitación, quince para las destinadas al comercio y veinte si la finca se destina a una industria artículo 2398 in fine) de igual forma, debe entenderse que no solo existe esta prórroga convencional, sino también existe una prórroga legal, pero siempre referente a la tácita reconducción, y para el caso se establece que el contrato tan solo se entenderá renovado por un año y de igual forma se necesitará que el arrendador no haya reclamado la desocupación del bien, y que el arrendatario se encuentre al corriente del pago de sus rentas; en este tipo de prórroga, es necesario que el arrendatario solicite al arrendador antes de que termine el contrato, la ampliación del contrato, porque de lo contrario el contra-

to, no podrá prorrogarse ya que no se puede prorrogar lo que ya está concluido (5). Se dice que la razón de esta prórroga de un año obedece a que el arrendatario en ese tiempo puede preparar la desocupación del bien.

Por otra parte la única excepción que el arrendador puede oponer para evitar que el contrato se prorrogue por otro año, consiste en que manifieste que él o sus familiares desean ocupar la finca, para ello no existe necesidad de probar que en efecto va a ocupar el bien, pero sí por alguna circunstancia el arrendatario, una vez que ha desocupado el inmueble, se entera de que no se sirvió del bien el arrendador, conforme lo había expresado, puede reclamarle el pago de daños y perjuicios.

Todo lo que con anterioridad se ha expuesto, encuentra su fundamento legal en lo dispuesto por los artículos del 2484 al 2488 del Código Civil para el Distrito Federal.

"II.- Por convenio expreso".

La práctica ha llamado a esta forma de terminar con el arrendamiento, "el mutuo consentimiento", a lo único que tiene que sujetarse esta forma, es lo dispuesto para la capacidad para contratar.

"III.- Por nulidad".

Al analizar los elementos de validez del contrato consistentes en la capacidad y la forma, enunciaremos que la ausencia de estos elementos implica que el contrato puede ser

declarado nulo.

"IV.- Por rescisión"

Ya con anterioridad analizamos que existen diversas obligaciones, a cargo tanto del arrendador como del arrendatario, asimismo, y en forma general, su incumplimiento puede -- ocasionar que el contrato se rescinda.

Las diferentes causas por las que el arrendador puede pedir que se rescinda el contrato se encuentran establecidas en el artículo 2489 y estas son:

"I.- Por falta de pago de la renta en los términos - prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III.- Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480;"

No se necesita mayor explicación al respecto, porque las diferentes fracciones del artículo mencionado son claras - y presentan los supuestos por los cuales el arrendador puede - rescindir el contrato; solamente debe señalarse que en lo referente a la falta de pago de las rentas debe ser forzosamente por más de tres meses, según se ha establecido tanto por la -

Suprema Corte de Justicia de la Nación, y por el Decreto de -
24 de diciembre de 1948.

Referente al uso que deba darse a la cosa, se dijo -
que debía atenderse a lo convenido en el contrato o bien con-
forme a la naturaleza del propio bien, esto es que si la fin-
ca debe destinarse para casa habitación y el arrendatario la
usa como comercio puede el arrendador rescindir el contrato.

Por lo que hace al subarriendo, esto se entiende - -
desde el punto de vista que para subarrendar, es necesario -
que el arrendatario cuente con la autorización expresa del -
arrendador, porque de lo contrario, tendrá la obligación de
pagar los daños y perjuicios que se ocasionen no solo al - -
arrendador, sino además el subarrendatario, claro, indepen-
dientemente de que el arrendador ejercite su derecho de po-
der rescindir el contrato.

Por su parte el arrendatario puede pedir la rescisión
del contrato, cuando el arrendador no cumpla con sus obliga-
ciones ya sea de proporcionar un uso útil y un goce pacífico
así como de conservar la cosa para que el arrendatario pueda
servirse de ella en la forma convenida en el contrato.

Las causas de rescisión del contrato que pueden - ser invocadas por el arrendatario, se analizan en los artícu- los del 2490 al 2492, estableciéndose en esta última dispo- sición, como otra causa de rescisión del contrato, el hecho de que el arrendador sin causa justificada se niegue a que el arrendatario subarriende el bien.

En estos casos en que el arrendatario puede solici- tar la rescisión del contrato, cuando se trate sobre la con- servación del objeto, una vez hecha del conocimiento del arren- dador la necesidad de efectuar mejoras al bien, y si este no cumpliera con tal obligación, podrá el arrendatario por su - propio derecho rescindir el contrato sin necesidad de acudir ante el Juez o bien ejercitar su acción ante éste para que - estreche al arrendador a cumplir con las obligaciones de re- parar el bien (artículo 2416).

Si el arrendatario opta por demandar el cumplimien- to del contrato para que el arrendador ejecute las reparacio- nes, podrá de igual forma solicitar que el pago de las rentas se diferre, mediante la ejercitación de la excepción dilatoria del "non adimpleti contractus", conforme lo prevé el artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distri- to Federal, solo en el caso de que el arrendador promueva -

pago de rentas o juicios de desahucio.

"V.- Por confusión".

Se refieren los derechos del arrendador y los del comprador en caso de que el arrendador vendiera el objeto del contrato al arrendatario.

"VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa -- arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor".

En este caso por Ministerio de Ley el contrato de arrendamiento se dá por terminado, porque si la cosa que debe prestar el servicio se extingue por razones ajenas a los contratantes, y siendo el objeto un elemento esencial del -- contrato, su ausencia lógicamente ocasionará la inexistencia del contrato.

"VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por cause de utilidad pública".

El artículo 2496, dispone que en los casos de expropiación nos debemos remitir a lo dispuesto por los artículos 2456, 2457 y 2458. Pero es el caso que las normas menciona-

das regulan situaciones totalmente diferentes que para nada - se refieren a las causas de expropiación, más bien debemos remitirnos a lo que dispone la propia Ley de Expropiación, o en su caso, y, conforme a mi criterio, puede ser aplicable lo -- dispuesto para los casos de evicción, claro, sin que el arren- dador deba pagar daños y perjuicios, pues en todo caso corres- ponderá al Estado pagar la indemnización correspondiente.

"VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamien- to".

Como última causa de terminación del contrato se menciona el caso de la evicción, por lo tanto diremos que el - - arrendador tiene la obligación de comunicar al arrendatario - su deseo de enajenar la cosa, y si este se encuentra el co---- rriente de sus rentas y ha usado el bien por más de 5 años --- tendrá derecho al tanto respecto de la enajenación.

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

SEXTO CAPITULO.-

- (1) Artículo 2406
- (2) Ninguno de los autores consultados hace una distinción a este respecto, pero se expone la misma para seguir el orden establecido y para una mejor apreciación del trabajo realizado
- (3) Artículo 573 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que el tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, por más de 5 años para lo cual necesitará la autorización del curador.
- (4) Artículo 2412
- (5) Tesis de Jurisprudencia No. 88 visible en la pág. 263 de la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, - hasta 1975.

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

Para concluir el presente trabajo, tan solo me resta señalar que es indiscutible el gran cambio jurídico que se ha operado en los contratos que han quedado analizados, pues de las formas arcaicas del derecho romano las formas actuales de constitución estructural de cada uno de ellos es eminentemente modernistas.

COMPRA VENTA.

Así tenemos que el contrato de compra venta su evolución ha sido tan trascendental que en la actualidad quien compra tiene la certeza de que va a adquirir por el contrato que celebra la propiedad del objeto de compra. Mientras que en el Derecho Romano por sus razgos tradicionalistas y religiosos, nunca fue factible la transmisión de la propiedad por medio del contrato que se analiza, sino que como se vio era necesario la mancipatio o la usucapion para poder adquirir la propiedad, porque tal y como se expuso el derecho de propiedad del pueblo romano era un derecho quiritarario o sea protegido por el ius civilis.

Es tan notable el devenir que ha ocurrido respecto

del contrato que se menciona, puesto que basándose tan solo -
en la adquisición de la propiedad por la celebración de este
contrato, se demuestra con ello la gran actualidad jurídica -
que impera en nuestro medio legal, o sea que en todo momento
nuestro derecho tiende a proteger los intereses de las partes
con motivo del contrato que se realiza; lo cual a diferencia
de lo que ocurría en el derecho romano, son notables sus - -
innovaciones, porque refiriéndonos al ámbito de la propiedad,
en la fuente del derecho mexicano el propio vendedor podía -
eviccionar al comprador, por razón de la falta de transmi --
sión de la propiedad; mientras que en nuestro derecho el com
prador se encuentra perfectamente protegido en contra de las
turbias maniobras que pudiese ejercitar el vendedor para re-
clamarle un bien cuya propiedad le ha sido transmitida.

ARRENDAMIENTO.

Si bien en el contrato de compra venta nuestro derecho ha sufrido notables cambios, en el contrato de arrendamiento esos cambios han sido todavía mucho más notables, puesto que las formas previstas en el derecho romano se han resumido a una sola y que es el arrendamiento de cosas, atendiendo a los principios establecidos en las propias garantías individuales de igualdad, libertad y seguridad jurídica establecidas en los artículos 1o., 2o., 14 y 16 de nuestra Constitución Política.

El contrato que nos ocupa, su fuente primordial fue tomada del Derecho Romano, pero en la actualidad, se diferencia de éste, porque únicamente se ocupa del arrendamiento de cosas (locatio conductio rei) sin tomar en cuenta el contrato de prestación de servicios y el contrato de obra, pues estos pasan a formar parte de una legislación especial.

En efecto, nuestro Código Civil, desde sus inicios en 1870 se ha ocupado tan solo del contrato de arrendamiento de cosas, separando la prestación de servicios y el contrato de obra, que fueron reglamentados por el Derecho del Trabajo, porque evicentemente, estas figuras jurídicas, más que regu -

lar relaciones entre particulares, representan toda una institución en la rama laboral, ya que se tratan sin lugar a dudas del supuesto que configura la relación laboral, establecida tanto en el artículo 123 de Nuestra Constitución, como en la Ley Federal del Trabajo.

El Congreso de la Unión, en la sesión de 8 de diciembre de 1870, aprobó el Primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California, mismo que entró en vigor a partir del 10. de marzo de 1871, y, los constituyentes tomando en cuenta la época modernista que reinaba, por que había ya sucumbido la esclavitud, y tomando muy en cuenta la Carta de los Derechos del Hombre, emanada de la Revolución Francesa de 1789; en la exposición de motivos del Código manifestaron:

"Pero como sea cual fuere la esfera social en que el hombre se halle colocado, no puede ser comparado con los seres irracionales y menos aún con las cosas inanimadas parece un atentado contra la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales."

Siguiendo esta misma tónica, pero ya dentro del estudio directo de la prestación de servicios y el contrato de obra, por el derecho laboral, llamado también derecho obrero el maestro Castorena (1), ha expuesto:

"...Si es la persona del trabajador la que es objeto del arrendamiento, el acto jurídico es concebible, pero rompe con la tradición del Derecho Romano, que ha situado a la persona humana fuera del comercio..."

"Si el arrendamiento recae sobre el servicio del trabajador, el acto es inconcebible, puesto que, dando derecho el arrendamiento al uso de una cosa, sin facultad de disponer de ella o de consumirla, tal condición no se da en el contrato de alquiler de energía humana, ya que ésta se consume en el momento de producirse, de tal manera, que el patrón no está ni puede estar en la posibilidad de usar la fuerza del trabajador".

Por su parte el maestro Alberto Trueba Urbina (2) al comentar lo referente a la evolución de las relaciones laborales, y aceptando como su antecedente al contrato de

arrendamiento de servicios y al contrato de obra, expone:

"Por primera vez se habla de contrato de trabajo en la Constitución mexicana de 1917, pero de un contrato cuya evolución ha sido notable y al margen del régimen contractual tradicionalista, como contrato de personas desiguales. Los legisladores de 1870 que elaboraron el primer Código Civil Mexicano habían echado por tierra la tradición romana de que el hombre era una cosa objeto de arrendamiento de servicios, así como las llamadas "locatios"; Locatio condutio operis y Locatio condutio operarum. No consideraron el trabajo del hombre como materia de arrendamiento y dijeron: Es un atentado contra la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales y se apartaron del Código Napoleónico. No hay que olvidar estas palabras, porque casi cincuenta años después, la Constitución Mexicana de 5 de febrero de 1917, en su capítulo social, proclama la dignidad del hombre. En ninguno de nuestros Códigos Civiles se reguló el "contrato de trabajo" pero si algunas figuras especiales de éste, el contrato de servicios doméstico, del servicio por jornal, del contrato de obra a destajo o a precio alza-

do, porteadores y alquiladores, aprendizaje y hospedaje. Precisamente don Manuel Mateos Alarcón, en sus comentarios al Código Civil, decía que el contrato de servicios por jornal era una modalidad del servicio doméstico. Así es que en nuestro país no se conocen jurídicamente los arrendamientos de servicios, pero si se practicaron. Aquí hubo una dictadura con la que acabó la revolución, pero en relación con el trabajo humano no se siguió la tradición romana ni los principios del Código Civil Francés, lo cual honra a nuestros legisladores. De modo que el contrato de trabajo es una concepción jurídica nueva.

Con la exposición del maestro Trueba Urbina, queda totalmente aclarado que nuestra legislación civil, ya no se ocupa del estudio de los contratos que en el Derecho Romano si incluyen dentro del arrendamiento; debido a que hace mucho tiempo, desde que se proclamara nuestra Independencia, en nuestro país en 1810, ha quedado abolida la esclavitud; que fue el factor primordial que influyó en el derecho romano para incluir en el contrato de arrendamiento, a la prestación de servicios y al contrato de obra.

CITAS BIBLIOGRAFICAS.

CONCLUSIONES.-

- (1) J. Jesús Castorena.- Tratado de Derecho Obrero -
Primera Edición.- Edit. Jaris.- 1942, pág. 171.

- (2) Alberto Trueba Urbina.- Nuevo Derecho del Trabajo.- 4a.- Edición.- Editorial Porrúa 1977.-pág.
233 y 234.

BIBLIOGRAFIA GENERAL.

- 1.- ROBERT VON MAYR.- "HISTORIA DEL DERECHO ROMANO".- Trad. por el Prof. Wenceslao Roces.- Seg. Ed.- Editorial Labor, S.A.- Barcelona.- Buenos Aires - 1930.- Tomos I y II.
- 2.- PEDRO BONFANTE.- "INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO". Traducción de la Octava Edición Italiana por LUIS BACCI y ANDRÉS LARRCSA.- Revisada por FERNANDO CAMPUSANO HORMA.- Tercera Edición.- Instituto Editorial Reus.- Madrid 1965.
- 3.- MAX KASER.- "DERECHO ROMANO PRIVADO".- Versión directa de la 5a.- Edición alemana por JOSE SANTA CRUZ TEJOFIRO.- Instituto Editorial Reus.- Madrid - 1963.
- 4.- J. ARIAS RAMOS.- J.A. ARIAS BONET.- "DERECHO ROMANO".- 15a.- Edición.- Editorial Revista de Derecho Privado.- Madrid 1979.- Tomos I y II.
- 5.- SABINO VENTURA SILVA.- "DERECHO ROMANO".- Quinta Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México, 1980.
- 6.- GUILLERMO FLORIS MARGADANTS.- "EL DERECHO PRIVADO ROMANO".- Quinta Edición.- Editorial Esfinge, S.A.- México, 1974.
- 7.- JUAN IGLESIAS.- "DERECHO ROMANO".- INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO".- Sexta Edición.- Editorial Ariel Barcelona 1972.
- 8.- RAMÓN SANCHEZ MEDAL.- "DE LOS CONTRATOS CIVILES".- Quinta Edición.- Editorial Porrúa.- México, 1980.

- 9.- ALFREDO DOMINGUEZ DEL RIO.- "EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU PROYECCION EN JUICIO".- Editorial Porrúa, México, 1978.
- 10.- RAFAEL ROJINA VILLEGAS.- "DERECHO CIVIL MEXICANO".- Tercera Edición.- Editorial Porrúa.- México, 1977.- Siete Tomos.
- 11.- J. JESUS CASTORENA.- "TRATADO DE DERECHO OBRERO".- Primera Edición.- Editorial Juris.- México, 1942.
- 12.- ALBERTO TRUEBA URBINA.- "NUEVO DERECHO DEL TRABAJO".- Cuarta Edición.- Editorial Porrúa.- México, 1977.
- 13.- RAUL DORRA, CARLOS SEBILLA.- "GUIA DE PROCEDIMIENTOS Y RECURSOS PARA TECNICAS DE INVESTIGACION".- Editorial Trillas.- México, 1977.
- 14.- RAUL GUTIERREZ SAENS, JOSE SANCHEZ GONZALEZ.- "METODOLOGIA DEL TRABAJO INTELECTUAL".- Tercera Edición - Editorial Esfinge, S.A.- México, 1977.
- 15.- ARIO GARZA MERCADO.- "MANUAL DE TECNICAS DE INVESTIGACION".- Sexta reimpresión 1978.- Colegio de México.

INDICE GENERAL.

	Pág.
PREAMBULO.-	
CAPITULO 1o.- EL DERECHO ROMANO DE LAS OBLIGACIONES.	
1.1.-	Concepto de obligación..... 1
1.2.-	Elementos..... 6
1.2.1.-	Los sujetos..... 6
1.2.2.-	El objeto..... 7
1.3.-	Diferentes formas de las obligaciones... 9
1.3.1.-	Obligaciones de estricto derecho.....10 (Stricti Iuris).
1.3.2.-	Obligaciones Nonae Fidei.....11
1.4.-	Fuentes de las obligaciones.....13 (Causea obligationum).
1.4.1.-	Delitos.....14
1.4.2.-	Contratos.....17
1.4.2.1.-	Concepto de contratos.....18
1.4.2.2.-	Clasificación de los contratos.....19
1.4.3.-	Variae causarum figurae.....22
1.4.3.1.-	Cuasidelitos.....22

	Pag.
1.4.3.2.-	Quasicontratos..... 23
	Bibliografía..... 25
- . -	
CAPITULO 2.- EL CONTRATO DE COMPRA VENTA (EMPTIO VENDITIU). 26	
2.1.-	Concepto..... 26
2.2.-	Objeto del Contrato..... 29
2.3.-	El precio en el contrato..... 31
2.4.-	Obligaciones de los contratantes..... 36
2.4.1.-	Obligaciones del comprador..... 37
2.4.2.-	Obligaciones del vendedor..... 43
2.4.3.-	Diferentes acciones a ejercitar por los sujetos..... 48
2.5.-	Modalidades del contrato..... 54
	Bibliografía..... 57
- . -	
CAPITULO 3.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. 58	
3.1.-	Concepto General..... 61
3.2.-	Locatio Conductio rei..... 63
3.2.1.-	Los sujetos del contrato y sus obligaciones..... 65

	Pag.
3.2.2.-	El objeto y el precio.....71
3.2.3.-	Disolución del contrato..... 73
3.3.-	Locatio conductio operarum (arrendamien to de servicios).....75
3.3.1.-	Concepto.....76
3.3.2.-	Obligaciones de los sujetos.....78
3.3.3.-	Disolución del contrato.....80
3.4.-	Locatio conductio operis (contrato de- obra).....81
3.4.1.-	Concepto.....82
3.4.2.-	Obligaciones de los sujetos.....83
3.4.3.-	Disolución del contrato.....86
	Bibliografía.....87
	- . -

CAPITULO 4.- CONTRATOS:- SU CLASIFICACION EN EL DERECHO MEXICANO.
89

4.1.-	Clasificación General de los contratos en el Derecho Mexicano.....92
	Bibliografía.....102
	- . -

CAPITULO 5.- EL CONTRATO DE COMPRA VENTA EN EL DERECHO MEXICANO.

5.1.-	Concepto y evolución de la compra venta.....104
-------	--

	Pag.
5.1.1.-	Evolución de la compra venta..... 106
5.2.-	Clasificación actual del contrato de compra venta..... 113
5.3.-	Elementos de la compra venta..... 118
5.3.1.-	Elementos esenciales de la compra venta..... 118
5.3.2.-	Existencia de la cosa..... 124
5.3.3.-	Inexistencia del contrato..... 130
5.3.4.-	Elementos de validez..... 133
5.4.-	Obligaciones de los sujetos..... 137
5.4.1.	Derechos y obligaciones del vendedor... 137
5.4.2.-	Derechos y obligaciones del comprador.. 148
	Bibliografía..... 155

CAPITULO 6.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL DERECHO MEXICANO. 156

6.1.-	Evolución del contrato..... 156
6.2.-	Concepto de arrendamiento..... 156
6.3.-	Clasificación..... 159
6.4.-	Elementos del contrato..... 161
6.4.1.-	Elementos esenciales..... 161

	Pág.
6.4.2.-	Elementos de validez.....164
6.5.-	Obligaciones de los sujetos.....167
6.5.1.-	Obligaciones del arrendador.....168
6.5.2.-	Obligaciones del arrendatario.....175
6.6.-	Extinción del contrato.....181
	Bibliografía.....189
	- -
CONCLUSIONES.-190
BIBLIOGRAFIA.-197
	- -
BIBLIOGRAFIA GENERAL.....	198.