

20/157



**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTONOMA DE MEXICO**

**ENEP - ACATLAN  
FACULTAD DE DERECHO**

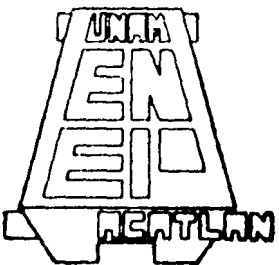
**ANALISIS DE LOS CONTRATOS DE COMPRA - VENTA EN  
ROMA Y EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANO**

**TESIS PROFESIONAL**

Que para obtener el Titulo de  
**LICENCIADO EN DERECHO**

present a

**LOURDES MARIA PASCUALLI GOMEZ**



Director de Tesis  
**Lic. J. Rafael Altamirano Velázquez**

**Acatlan, Edo. de México**

**1986**



## **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 está 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.

## PROLOGO

LO QUE HACE GRANDE AL DERECHO ROMANO NO ES QUE HAYA SIDO HECHO POR HOMBRES DIFERENTES A NOSOTROS, SINO QUE HAYA SIDO HECHO POR HOMBRES COMO NOSOTROS.

ELLOS NO TENÍAN NADA DE SOBRENATURAL, PUES SI LO HUBIERAN TENIDO NOS FALTARÍAN RAZONES PARA ADMIRARLES.

EN EL PRESENTE TRABAJO, SE HIZO NECESARIO PRESENTAR UNA PEQUEÑA INTRODUCCIÓN A MANERA DE GENERALIDADES DEL DERECHO CON EL FIN DE UBICARNOS E IR BUSCANDO EL HILO QUE NOS LLEVARÁ A DESEMBOCAR EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO TEMA CENTRAL Y PODER CAPTAR DE UNA MANERA MÁS CLARA EL POR QUÉ DEL SURGIMIENTO DE ESTE CONTRATO.

A TRAVÉS DE LOS TEMAS QUE SE VAN SUCEDIENDO, HEMOS PODIDO COMPRENDER LA GRANDEZA DE LA CREACIÓN DE LA CIENCIA DEL DERECHO, YA QUE AL CONSULTAR OBRAS COMO EL DIGESTO O LAS INSTITUCIONES DE JUSTINIANO, NOS DAMOS CUENTA QUE PARA LOS ROMANOS EL DERECHO SURGIÓ DE SITUACIONES COTIDIANAS QUE CON GRAN HABILIDAD Y UNA FUENTE INAGOTABLE DE RAZONAMIENTOS SE FUERON DANDO SOLUCIONES JUSTAS A LOS PROBLEMAS QUE SE PRESENTABAN, NADA ESCAPÓ A LAS MENTES PRIVILEGIADAS DE LOS ROMANOS.

CUANDO LLEGAMOS AL ANÁLISIS MÁS PROFUNDO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS ORÍGENES EN ROMA, LLEGAMOS A LA SENCILLA CONCLUSIÓN DE QUE TODO ESTUVO PREVISTO POR LOS ROMANOS, DE MANERA CLARA Y SENCILLA, HASTA LAS INOVACIONES QUE NUESTRO DERECHO POSEE, ENCONTRAMOS UN ANTECEDENTE EN ROMA, Y SI OBSERVAMOS CAM

BIOS EN ALGUNOS PRECEPTOS, NOS DAMOS CUENTA QUE MUY BIEN SE PUDIERAN DEJAR COMO LOS ROMANOS LOS CONCIBIERON.

EN NUESTRA ÉPOCA, LAS NECESIDADES SOCIALES Y LOS REQUERIMIENTOS DE LAS GRANDES MAYORÍAS NOS HAN LLEVADO AL : " DIRIGISMO CONTRACTUAL " QUE ALGUNOS AUTORES SEÑALAN COMO EL DERECHO PRIVADO SOCIAL, PERO NO PUEDE EXAGERARSE EL ALCANCE DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN LA FORMACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS, EN ESPECIAL EL DE LA COMPRAVENTA YA QUE ÉSTE SIEMPRE PERTENECERÁ AL DERECHO PRIVADO, SIN IMPORTAR QUE HAYAN AUMENTADO LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER IMPERATIVO.

## I GENERALIDADES

### 1.1 DEFINICION DE DERECHO.

PARECERÍA QUE LA NOCIÓN DEL DERECHO, DEBERÍA SER UNA DE LAS IDEAS DEFINITIVAMENTE INCORPORADAS AL SABER DE TODO JURISTA Y SOBRE LA CUAL NO CABEN NI VACILACIONES NI DISSENTIMIENTOS, PUESTO QUE AL DERECHO HAN DEDICADO LOS AÑOS DE SUS ESTUDIOS PROFESIONALES COMO ABOGADOS, SIN EMBARGO, NO ES ASÍ, LOS JURISTAS DISTAN MUCHO DE PONERSE DE ACUERDO SOBRE UNA NOCIÓN DEL DERECHO.

LA RAÍZ DE ESTE DISSENTIMIENTO SE DEBE A QUE SE HAN PROPUESTO NOCIONES DEL DERECHO QUE RESALTAN UN ASPECTO DEL MISMO Y NIEGAN, O POR LO MENOS, DISMINUYEN LA IMPORTANCIA DE LOS DEMÁS. EL POR QUÉ DE ESTA UNILATERALIDAD DE LOS PUNTOS DE VISTA, HAY QUE BUSCARLA EN LAS FILOSOFÍAS DEFENDIDAS POR LOS JURISTAS. "EN EFECTO LA NOCIÓN DEL DERECHO ES UNA NOCIÓN FILOSÓFICA. CADA SISTEMA FILOSÓFICO TIENE SU CORRESPONDIENTE NOCIÓN DEL DERECHO. LOS JURISTAS SEGÚN LA FILOSOFÍA QUE SUSTEN

TAN HAN CONCEBIDO AL DERECHO EN UNA U OTRA FORMA, HACIENDO - HINCAPIÉ EN UN ASPECTO DEL DERECHO Y EXAGERÁNDOLO DE TAL SUERTE QUE HAN LLEGADO A CHOCAR CON LAS OTRAS NOCIONES QUE INSISTEN EN OTROS ASPECTOS.

EL PROBLEMA DE LA NOCIÓN DEL DERECHO, POR LO TANTO, EN ÚLTIMO TÉRMINO, ES UN PROBLEMA CUYA SOLUCIÓN HAY QUE BUSCARLA EN EL TERRENO DE LA FILOSOFÍA".(1)

EN EL TRANCURSO DE LA CARRERA, CADA ALUMNO VA BUSCANDO SU PROPIA DEFINICIÓN DE DERECHO Y EN ESTE CASO, NOS INCLINAMOS POR LA TEORÍA CLÁSICA QUE TIENE COMO POSTULADOS LOS SIGUIENTES: "EL HOMBRE ESTÁ DOTADO DE VOLUNTAD LIBRE QUE LE PERMITE DESENVOLVER SUS FACULTADES NATURALES, PERO EN SOCIEDAD , ESTA LIBERTAD ESTÁ FORZOSAMENTE LIMITADA POR EL RESPETO DE LA LIBERTAD DE OTROS".(2) DE AQUÍ DERIVA LA NECESIDAD DE REGLAS QUE GARANTICEN A CADA MIEMBRO DEL CUERPO SOCIAL, CON UNA MEDIDA IGUAL, EL EJERCICIO DE SU ACTIVIDAD. LA TEORÍA DE ESTOS PRINCIPIOS CONSTITUYEN EL DERECHO, EN SU ACEPCIÓN MÁS EXTENSA.

"DERECHO" SE DICE, EN ITALIANO, -DIRITO-; EN PORTUGUÉS - DIREITO-; EN RUMANO, -DREPTU-. EN OTRAS LENGUAS, EL SENTIDO DE RECTITUD ES TODAVÍA MÁS EXPLÍCITO: EN FRANCÉS, SE DI-

---

(1) PRINCIPIOS METAFÍSICOS DE LA DOCTRINA DEL DERECHO, EMMANUEL KANT, PÁG. 30

(2) INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO, MIGUEL VILLORO TORANZO , PÁG. 4

CE -DROIT-; EN INGLÉS, -RIGHT; EN ALEMÁN, -RECHT-; EN HOLAN-  
DÉS, -REGHT-.

EL HOMBRE CIVILIZADO ENCUENTRA EN SU CONCIENCIA Y  
EN SU RAZÓN LA NOCIÓN DE LO JUSTO Y DE LO INJUSTO. PUEDE POR  
LO TANTO, CONCEBIR LA EXISTENCIA DE UN DERECHO IDEAL, CUYOS  
PRINCIPIOS TODOS ESTARÍAN CONFORMES CON LA IDEA DE LO JUSTO.  
ESTE ES EL DERECHO EN SU ESENCIA, EL DERECHO EN SÍ.

SE LLAMA TAMBIÉN - DERECHO NATURAL -, ESTA EXPRE-  
SIÓN ES CRITICADA PORQUE EL HOMBRE, EN EL ESTADO DE NATURALE-  
ZA, NO TIENE SINO UNA CONCEPCIÓN MUY IMPERFECTA DE LO JUSTO;  
SOLAMENTE EN UNA CIVILIZACIÓN BASTANTE ADELANTADA ES CUANDO  
LA IDEA DE LO JUSTO SE DESPRENDE MÁS CLARAMENTE. PERO SEA -  
CUAL FUERE EL NOMBRE QUE SE LE DÉ, ESTE DERECHO, QUE NO SE MA-  
NIFIESTA POR SIGNOS MATERIALES, SERÍA INSUFICIENTE PARA GOBER-  
NAR LAS RELACIONES SOCIALES, SE NECESITAN REGLAS PRECISAS, -  
FORMULADAS EN TEXTOS. A LA AUTORIDAD, A LA CUAL LOS HOMBRES  
HAN INVESTIDO DE ESTE PODER, PERTENECE EL PUBLICAR EN FORMA  
DE EDICTOS ESTAS REGLAS QUE CONSTITUYEN LAS LEYES. EL CONJUN-  
TO DE LAS LEYES FORMA EL DERECHO POSITIVO, QUE, A DIFERENCIA  
DEL DERECHO NATURAL, SE HA HECHO SENSIBLE POR MONUMENTOS EX-  
TERIORES.

EL DERECHO CONSIDERADO COMO DERECHO POSITIVO, PUEDE  
POR CONSIGUIENTE, DEFINIRSE: "EL CONJUNTO DE REGLAS CUYA OB-  
SERVANCIA ESTÁ PRESCRITA Y SANCIONADA EN LOS DISTINTOS PUE-  
BLOS". (3)

EL DERECHO POSITIVO ES ESENCIALEMNTE VARIABLE, UN

INTERÉS MAL ENTENDIDO, NECESIDADES PASAJERAS, RETARDAN CON FRECUENCIA SU PROGRESO. Y SE NECESITAN SIGLOS PARA QUE LAS INSTITUCIONES JURÍDICAS SE PERFECCIONEN Y PARA QUE EL ESPÍRITU HUMANO, HABIENDO LLEGADO A LAS CONCEPCIONES MÁS O MENOS PERFECTAS, DE UN DERECHO IDEAL, SE ESFUERCE POR REALIZARLAS EN FORMA DE LEYES.

## 1.2 IMPORTANCIA DEL DERECHO ROMANO.

EL DERECHO ROMANO, ES EL CONJUNTO DE LOS PRINCIPIOS DE DERECHO QUE HAN REGIDO A LA SOCIEDAD ROMANA EN LAS DIVERSAS ÉPOCAS DE SU EXISTENCIA, DESDE SU ORIGEN HASTA LA MUERTE DEL - EMPERADOR JUSTINIANO, EN UN SENTIDO ESTRICTO, EN SENTIDO AMPLIO EL RECONOCIDO POR LAS AUTORIDADES BIZANTINAS HASTA 1453.

DESPUÉS DE HABER FORMADO DURANTE SIGLOS LA LEGISLACIÓN DE UNA GRAN PARTE DE FRANCIA, NO ES YA SUSCEPTIBLE DE APLICACIÓN DESPUÉS DE LA PROMULGACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL. SIN EMBARGO, SU ESTUDIO NO HA CESADO DE CONSTITUIR CON JUSTO TÍTULO LA BASE DE TODA EDUCACIÓN JURÍDICA VERDADERAMENTE DIGNA DE ESTE NOMBRE. ESTO NO ES QUE SE HAYA LIBRADO, SOBRE TODO EN ESTOS ÚLTIMOS TIEMPOS, DE PROTESTARSE SU UTILIDAD. PERO SÓLO AQUEL QUE CONOCE MÁS ALLÁ DE LA LEGISLACIÓN ROMANA, QUE PENETRA EN

---

(3) INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO. EDUARDO GARCÍA MÁYNEZ, PÁG. 36.



EL DERECHO GESTADO EN EL PUEBLO MISMO Y MANIFESTADO ESPONTÁNEAMENTE Y DIRECTAMENTE DE SU CONCIENCIA SOCIAL QUE FORMA LA COSTUMBRE EN SUS VARIADAS Y VALIOSAS FUENTES COMO PUEDEN SER EL DIGESTO Y LAS INSTITUCIONES, COMPRENDERÁ LA AMPLITUD OBJETIVA Y DOCTRINAL DEL DERECHO ROMANO Y LA CAPACIDAD DE RAZONAMIENTO DESARROLLADA AL MÁXIMO.

MENCIONAREMOS ALGUNOS MOTIVOS POR LO QUE EL ESTUDIO DE LA LEGISLACIÓN ROMANA ES ÚTIL:

A) PROPORCIONA UNA UTILIDAD HISTORICA. NUESTRO DERECHO ACTUAL TIENE, EN SUS ORÍGENES, LA COSTUMBRE Y EL DERECHO ROMANO. TÍTULOS ENTEROS DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL, ESPECIALMENTE LA TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES, HAN SIDO SACADAS DE ESTA ÚLTIMA FUENTE, A FIN DE COMPRENDER Y MEJORAR SUS DISPOSICIONES, ES NECESARIO CONOCER LAS LEYES ANTIGUAS DE DONDE ELLAS NACEN; ESTE ES EL MEDIO MÁS SEGURO DE APODERARSE DE SU VERDADERO ESPÍRITU Y DE APRECIAR SU VALOR. EL ESTUDIO DE NUESTRAS LEYES SE ENSANCHA Y SE ELEVA ILIMITADO POR LA HISTORIA, SE DESCUBREN LOS LAZOS QUE LAS UNEN CON EL PASADO, LAS CAUSAS DE SUS IMPERFECCIONES, Y SE ESTÁ MEJOR PREPARADO PARA ASEGURAR SU PROGRESO.

B) EL DERECHO ROMANO DEBE SER ESTUDIADO COMO MODELO. EN NUESTRAS LEYES LAS APLICACIONES QUE SE HICIERON POR LOS JURISCONSULTOS, LAS CUALES SE DISTINGUEN POR UNA LÓGICA NOTABLE Y POR UNA GRAN DELICADEZA DE ANÁLISIS Y DE DEDUCCIÓN. POR TANTO, NO SE ENCUENTRAN EJEMPLOS MÁS PERFECTOS DE INTERPRETACIÓN JURÍDICA QUE OFRECER A LOS PRINCIPIANTES DEL ESTUDIO DEL DERE

CHO. LOS ROMANOS TUVIERON UNA APTITUD ESPECIAL PARA EL DERECHO ASÍ COMO LOS GRIEGOS PARA LA FILOSOFÍA. SI ADEMÁS, CONSIDERAMOS QUE EL IMPERIO ROMANO HA ABARCADO EN SU DOMINACIÓN TODO EL UNIVERSO CIVILIZADO, QUE SUS JURISCONSULTOS TENÍAN LOS ORÍGENES MÁS DIVERSOS, SE COMPRENDE FÁCILMENTE QUE ESTE DERECHO ES EL RESULTADO DEL TRABAJO DEL ESPÍRITU HUMANO EN LO QUE TIENE DE MÁS CULTO. POR TANTO UNO DE NUESTROS ANTIGUOS AUTORES, CRISTÓBAL DE THOU, - HA PODIDO LLAMARLE " LA RAZON ESCRITA ". (4)

C) DESDE OTRO PUNTO DE VISTA, EL CONOCIMIENTO DEL DERECHO ROMANO ES ADEMÁS UN PODEROSO AUXILIAR. EXCEPTUANDO INGLATERRA, EL DERECHO ROMANO CONSTITUYE EL FONDO DE LAS PRINCIPALES LEGISLACIONES DE EUROPA.

EL DERECHO ALEMÁN, ESTÁ ORIGINADO DE LA MEZCLA DEL DERECHO GERMÁNICO Y EL DERECHO ROMANO; ESPAÑA HA PEDIDO PRESTADAS LEYES AL DERECHO ROMANO Y AL DERECHO CANÓNICO; ITALIA, EN QUE - LOS REDACTORES DEL CÓDIGO CIVIL DE 1867 SE HAN INSPIRADO, SOBRE TODO, EN LAS LEYES ROMANAS. ESTE ES POR CONSIGUIENTE, EL LAZO - QUE UNE A NUESTRAS LEYES CON LAS DIVERSAS LEGISLACIONES DE OTROS PAÍSES COMO FRANCIA Y ALEMANIA Y QUE EN ALGÚN MOMENTO, PUEDE - EXISTIR LA UNIDAD QUE REQUIERE EL DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO PARA SU EXISTENCIA.

D) A ESTAS CONSIDERACIONES SE AÑADE OTRA DE ORDEN SE-

---

(4) VIDA DEL DERECHO, TOMO I, ANDRÉS BELLO, PÁG. 193

CUNDARIO, " EL DERECHO ES INDISPENSABLE PARA COMPRENDER LA HISTORIA Y LA LITERATURA ROMANAS, CUYAS ENSEÑANZAS SE EMPIEZAN A ADQUIRIR DESDE EL 50. GRADO DE EDUCACIÓN PRIMARIA, CON LO QUE SE DESPIERTA UNA VERDADERA PASIÓN POR LA HISTORIA Y EL CONOCIMIENTO DEL DERECHO". (5)

POR ÚLTIMO, HASTA PARA TODAS AQUELLAS PERSONAS INTERESADAS EN COMPRENDER LA BIBLIA, ES INDISPENSABLE EL CONOCIMIENTO HISTÓRICO DE ÉSTE GRAN IMPERIO.

EN CONCLUSIÓN, ES IMPORTANTE EL ESTUDIO DEL DERECHO ROMANO PORQUE ES EL ANTECEDENTE HISTÓRICO DE NUESTRO DERECHO CIVIL, ES ÚTIL PARA EL ESTUDIO DEL DERECHO COMPARADO, PORQUE INFORMA A TODA LA LEGISLACIÓN CIVIL LATINOAMERICANA Y PARTE DE LA EUROPEA, AUXILIA AL JURISTA EN SU INVESTIGACIÓN POR LO LÓGICO DE LAS DEDUCCIONES QUE HACÍAN LOS ROMANOS DE LOS PRINCIPIOS GENERALES, ADEMÁS, NOS MUESTRA COMO NINGUNA OTRA LEGISLACIÓN, EL NACIMIENTO DE LAS DISTINTAS INSTITUCIONES, SU CRECIMIENTO Y PERFECCIONAMIENTO, HASTA DEJARLAS EN LA FORMA EN QUE LAS CONOCEMOS EN VIRTUD DE LA COMPILACIÓN DE JUSTINIANO.

### 1.3 BREVE INTRODUCCION HISTORICA.

EN EL CENTRO DE LA PENÍNSULA ITÁLICA HABÍA UNA MIDEA DE CAMPESINOS Y PASTORES QUE VIVÍAN HOSTILIZADOS POR LOS

(5) CIENCIAS SOCIALES, 50. GRADO , S.E.P. , PÁG. 69

PUEBLOS VECINOS. ROMA FUE FUNDADA POR LA REUNIÓN DE TRES TRIBUS: RAMNES, CUYO NOMBRE DERIVA DE RÓMULO, CONSTITUIDA POR LATINOS; TICIENSES, QUE TRAEN EL SUYO DE TITO TACIO, FORMADA POR LATINOS, Y LÚCERES, DE PROCEDENCIA ETRUSCA Y QUE POR LO AVANZADO DE SU CIVILIZACIÓN DOMINÓ A LAS OTRAS DURANTE LA MONARQUÍA.

CADA TRIBU DE LAS FUNDADORAS ESTABA FORMADA POR DIEZ CURIAS Y ÉSTAS POR DETERMINADO NÚMERO DE GENTES.

CON LA VIDA URBANA APARECIÓ LA DIVISIÓN DEL TRABAJO Y SURGIERON LAS CLASES SOCIALES:

A.- PATRICIOS: ERAN LA ARISTOCRACIA DE LA CIUDAD Y LOS MIEMBROS QUE FORMABAN LAS TREINTA CURIAS. ERAN LA CASTA QUE DURANTE SIGLOS DOMINÓ A LOS PLEBEYOS. ELLOS SOLOS FORMABAN PARTE DEL SENADO Y VOTABAN EN LOS COMICIOS CURIADOS. SU COHESIÓN INTERNA ERA MUY FUERTE DEBIDO AL CULTO RELIGIOSO.

B.- PLEBEYOS: QUE FUERON INCORPORADOS A LA VIDA CIUDADANA POR LAS REFORMAS SERVIANAS. LA PLEBE NO FORMABA PARTE DE LO QUE SE LLAMABA PUEBLO ROMANO, INTEGRADO EN LOS PRIMEROS TIEMPOS POR LOS PATRICIOS Y SUS CLIENTES. CARECÍAN DE TODO DERECHO.

LA SOCIEDAD ESTABA DIVIDIDA EN UNIDADES FAMILIARES YA MENCIONADAS QUE VIVÍAN SENCILLAMENTE, Y CUYA AUTORIDAD MÁXIMA ERA EL "PATERFAMILIAS". LA ORGANIZACIÓN RELIGIOSA, DOMINABA TODA LA ACTIVIDAD PÚBLICA DEL ROMANO Y PRECEDÍA TODO

## ACTO DE LA ADMINISTRACIÓN.

DURANTE LOS PRIMEROS SIGLOS, EL DERECHO ESTABA DEPOSITADO EN MANOS DEL COLEGIO DE LOS PONTÍFICES; ELLOS DESIGNABAN A UNO DE SUS MIEMBROS PARA QUE INTERPRETARA EL DERECHO Y SEÑALARA AL PRETOR LA MANERA DE IMPARTIR JUSTICIA. EN UN PRINCIPIO EL MONARCA ERA TAMBIÉN EL JEFE RELIGIOSO, PERO A LA CAÍDA DE LA MONARQUÍA PASA ESTE PAPEL AL PONTIFEX MAXIMUS Y DURANTE EL IMPERIO EL EMPERADOR VUELVE A RECUPERARLO.

TODOS LOS PODERES POLÍTICOS Y RELIGIOSOS SE CONCENTRABAN EN EL REY, QUIEN ERA ASISTIDO POR EL SENADO. EL REY ERA ELECTO POR LOS COMICIOS CURIADOS.

RÓMULO FUE EL PRIMER REY, CREA EL SENADO CON CIENTO MIEMBROS A LOS QUE SE LLAMÓ PATRES. PARA REALZAR SU DIGNIDAD SE RODEA DE DOCE LICTORES.

NUMA POMPILIO FUE EL SEGUNDO REY, AMANTE DE LA PAZ, ESTABLECIÓ EL AÑO LUNAR, SEÑALÓ LOS DÍAS FASTOS Y NEFASTOS.

TULO HOSTILIO, TERCER MONARCA, FUE EN EXTREMO BELICOSO, INCORPORA A ROMA LA PORCIÓN DE ALBA.

AMULIO MARCIO, CUARTO REY, ESTABLECIÓ UN RITO ESPECIAL PARA LA DECLARACIÓN DE GUERRA. CON LA FUNDACIÓN DE HOSTIA, ROMA LLEGA AL MAR.

LUCIO TARQUINO PRISCO, ES EL QUINTO MONARCA, DESIGNA CIENTO NUEVOS SENADORES A LOS QUE SE LLAMÓ PATRES MINORUM.

SERVIO TULIO, SEXTO MONARCA, MODIFICA LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y MILITAR DE ROMA.

LUCIO TARQUINO EL SOBERBIO, FUE EL ÚLTIMO REY, GOBIERNA DESPÓTICAMENTE, REDUCE EL NÚMERO DE LOS SENADORES. - FUE DESTITUIDO POR LOS COMICIOS CURIADOS.

EN ESTA LEGENDARIA ÉPOCA, NADA SE PUEDE AFIRMAR CON CERTIDUMBRE, PUES LOS HISTORIADORES APARECEN MÁS TARDE. ALGUNOS HISTORIADORES DAN COMO RAZÓN DE LA CAIDA DE LA MONARQUÍA EL QUE LOS REYES FAVORECÍAN A LA PLEBE EN DETRIMENTO DE LOS INTERESES DE LOS PATRICIOS. PERO AL SER DESTRONADO LUCIO TARQUINO EL SOBERBIO POR LOS COMICIOS CURIADOS, PASA EL PODER A DOS MAGISTRADOS LLAMADOS CÓNSULES Y QUE TENÍAN EL DERECHO DE VETAR ( INTERCESSIO ) LAS DISPOSICIONES DE SU COLEGA CUANDO LAS CONSIDERABAN NOCIVAS; DURABAN UN AÑO EN FUNCIONES. COMO POR LO GENERAL ESTABAN FUERA DE ROMA AL FRENTE DE LAS LEGIONES, SE FUERON CREANDO NUEVAS MAGISTRATURAS PARA LA DEBIDA ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO DE LA CIUDAD, MISMAS QUE FUERON EJERCIDAS POR LOS PATRICIOS Y ALCANZADAS MÁS TARDE POR LOS PLEBEYOS.

LOS PLEBEYOS NO TENÍAN DERECHO DE PARTICIPAR EN LA ELECCIÓN DE NINGÚN FUNCIONARIO; EN CAMBIO SÍ TENÍAN DEBERES: DESEMPEÑABAN CASI TODO EL TRABAJO, PAGABAN IMPUESTOS, SERVÍAN COMO SOLDADOS EN EL EJÉRCITO. CIERTO DÍA, AL VOLVER DE UNA CAMPAÑA, LOS PLEBEYOS DECIDIERON PERMANECER FUERA DE ROMA Y FUNDAR UNA NUEVA CIUDAD. ENTONCES LOS SENADORES LES CONCEDIERON ALGUNOS DERECHOS, Y LES PERMITIERON ELEGIR TRIBUNOS, LA

DESIGNACIÓN DE LOS TRIBUNOS (TRIBUNI PLEBIS), QUE ERAN MAGISTRADOS DE ORIGEN PLEBEYO, CREADOS PARA DEFENDER A LOS DE SU CLASE EN CONTRA DE LOS PATRICIOS, PARA CUYO EFECTO TENÍAN - POTESTAS, DERECHO DE VETO, PARA LOS ACUERDOS LESIVOS A LA - PLEBE Y CUYA PERSONA ERA INVIOLABLE. LOS TRIBUNI CONVOCABAN A LA PLEBE PARA TOMAR DECISIONES Y POCO A POCO LOS PLEBEYOS GANARON MÁS DERECHOS HASTA TENER TANTOS COMO LOS NOBLES.

ROMA HABÍA CONTINUADO SUS CONQUISTAS, LOS GENERALES VICTORIOSOS DESPERTABAN ADMIRACIÓN DEL PUEBLO, Y FUERON ELEGIDOS CÓNSOLES. COMO LOS CÓNSOLES DURABAN UN AÑO EN EL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES, EL SENADO ADQUIRIÓ UNA GRAN FUERZA - POLÍTICA POR SER EL ÚNICO CUERPO PERMANENTE EN ROMA. LA SUCESIÓN DE ESTAS DICTADURAS, ACOSTUMBRARON A LOS ROMANOS AL GOBIERNO DE UN SOLO HOMBRE, PROPICIANDO EL ADVENIMIENTO DEL IMPERIO. POCO DESPUÉS DE ABDICAR SILA, APARECIÓ POMPEYO, - QUIEN ALIADO CON CRASO DOMINARON AL EJÉRCITO, AL REGRESO DE SENDAS EXPEDICIONES SE ENCONTRARON CON JULIO CÉSAR Y FIRMARON UN PACTO, FORMÁNDOSE EL PRIMER TRIUNVIRATO. CRASO MUERE EN ASIA MENOR, JULIO CÉSAR VA A LAS GALIAS Y POMPEYO MAQUINA CONTRA ÉL EN EL SENADO, CONSIGUIENDO QUE ÉSTE LO LLAME; CÉSAR OBEDECE, PERO REGRESA CON SUS LEGIONES, HUYENDO POMPEYO. TIEMPO DESPUÉS ES ASESINADO JULIO CÉSAR Y SE FORMA EL SEGUNDO TRIUNVIRATO CON MARCO ANTONIO, LÉPIDO Y OCTAVIO; LÉPIDO ES ELIMINADO, MARCO ANTONIO DOMINA EGIPTO Y POSTERIORMENTE ES VENCIDO POR OCTAVIO, QUIEN REGRESA A ROMA COMO TRIUNFADOR Y SE TORNA EMPERADOR, TOMÓ EL NOMBRE DE AUGUSTO, Y REUNIÓ EN

SU PERSONA TODOS LOS PODERES. RESPETÓ AL SENADO, PERO LIMITÓ SU AUTORIDAD. SUS SUCESORES LAS RECIBIERON JUNTAS MEDIANTE LA LEX REGIA O LEY DE IMPERIO.

DIOCLECIANO INICIA LA MONARQUÍA ABSOLUTA, EL SENADO PIERDE TODO PODER. EN EL AÑO DE 286 DIVIDE AL IMPERIO EN DOS PORCIONES, ÉL SE QUEDA CON LA PARTE ORIENTAL Y DA A MAXIMIANO LA OCCIDENTAL, NOMBRA CÉSARES A GALERIO CON MANDO EN ILIRIA Y GRECIA, Y A CONSTANCIO CLORO CON MANDO EN GALIA Y ESPAÑA. DA IMPORTANCIA A LAS PROVINCIAS PARA EVITAR LA CONCENTRACIÓN DE PODER EN POCAS MANOS. SEPARA LAS FUNCIONES MILITARES DE LAS CIVILES, EL MILITAR DEPENDE DEL CIVIL, PARA SU DOTACIÓN. CONSTANTINO SOSTIENE ESTAS REFORMAS, ACEPTA AL CRISTIANISMO COMO RELIGIÓN OFICIAL DEL IMPERIO, TRANSLADA EN EL AÑO 330 LA CAPITAL DEL IMPERIO A CONSTANTINOPLA Y ESTABLECE UNA NOBLEZA OFICIAL RICA EN JERARQUÍAS.

SE CONSIDERA LA CAIDA DEL IMPERIO OCCIDENTAL, CUANDO RÓMULO AUGÚSTULO, ÚLTIMO EMPERADOR ROMANO, DEJA DE REINAR.

EL IMPERIO ORIENTAL ES ROMANO EN SU DERECHO Y EN LO MILITAR, ASÍ COMO EN LA SUPREMACÍA DEL ESTADO QUE LE DA UNA UNIDAD QUE LE PERMITIÓ VIVIR DURANTE VARIOS SIGLOS RESISTIENDO LOS EMBATES DE SUS ENEMIGOS. LA SOCIEDAD BIZANTINA TIENE LOS MISMOS VICIOS Y VIRTUDES QUE LA ROMANA, ES AFICIONADA AL CIRCO Y EN LO RELIGIOSO EL CULTO A LOS DIOSES SE TROCA POR EL



CULTO A LOS SANTOS.

PODEMOS CARACTERIZAR AL REINADO DE JUSTINIANO POR TRES HECHOS SOBRESALIENTES: EL BRILLO DE LAS ARMAS, LA ARQUITECTURA Y LA JURISPRUDENCIA. ESTA ÚLTIMA ES LA QUE NOS ATAÑE. DURANTE EL SIGLO V SE SINTIÓ LA NECESIDAD DE COMPILAR EL DERECHO, PERO ESTA TAREA NO LA LOGRÓ TEODOSIO II NI LOS BÁRBAROS; TOCA A JUSTINIANO DARLE CIMA AYUDADO EFICAZMENTE - POR SUS COLABORADORES. EL CAMPO JURÍDICO ESTABA ACOTADO POR LA LEY DE CITAS, CON LOS JURISCONSULTOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE, Y CON LAS COMPILACIONES DE LAS CONSTITUCIONES HECHAS EN LOS CÓDIGOS GREGORIANO, HERMOGENIANO Y TEODOSIANO Y LAS NOVELAS POSTERIORES. JUSTINIANO NO TUVO MÁS QUE ORDENAR SE ACOMETIERA ESA EMPRESA.

JUSTINIANO PROHIBIÓ QUE SE HICIERAN COMENTARIOS DE SU OBRA, POR CONSIDERLA PERFECTA, AUTORIZANDO SÓLO TRADUCCIONES LITERALES E ÍNDICES. SIN EMBARGO, TEÓFILO HACE UNA ADAPTACIÓN EN GRIEGO DE LAS INSTITUCIONES. EN EL AÑO 740, LEÓN III EL ISÁURICO, REPRODUCE LA OBRA DE JUSTINIANO CON DISPOSICIONES COLOCADAS AL LADO DE LOS TEXTOS, LEY ISÁURICA, ABROGADA EN 878 POR BASILIO, EMPERADOR HACIA EL SIGLO IX, EN LAS BASÍLICAS, REÚNE EN UN PLAN SISTEMÁTICO EL CORPUS IURIS CIVILIS, EN SESENTA LIBROS. EN 1345 SE PUBLICÓ UN MANUAL DE DERECHO GRECO-ROMANO, CONOCIDO COMO EL PROMPTUARIO DE HARMENÓPULO. EL DERECHO ROMANO DECÁE COMPLETAMENTE EN EL IMPERIO DE ORIENTE.

#### 1.4 RELACION DEL DERECHO ROMANO Y EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.

EL DERECHO ROMANO, TIENE UNA GRAN INFLUENCIA EN NUESTRA LEGISLACIÓN A TRAVÉS DEL DERECHO ESPAÑOL Y EL DERECHO FRANCÉS. LOS CILIOS DE TOLEDO, QUE FUERON UNA FUENTE DE LEGISLACIÓN MIXTA, CIVIL Y RELIGIOSA, CONTRIBUYERON ENORMEMENTE A LA PERSISTENCIA DEL DERECHO ROMANO EN LA LEGISLACIÓN VISIGÓTICA. EN LAS CIUDADES DE ESPAÑA SE APLICABAN LOS FUEROS LOCALES Y LA JURISPRUDENCIA EXPUESTA POR LAS SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES, QUE SENTABAN PRECEDENTE PARA CASOS POSTERIORES. EL FUERO JUZGO TIENDE A LA UNIFICACIÓN DEL DERECHO ESPAÑOL Y CONTIENE MUCHAS INSTITUCIONES ROMANAS Y GERMÁNICAS. LAS SIETE PARTIDAS DE DON ALFONSO X EL SABIO, ES UN CUERPO LEGAL EMIENTEMENTE ROMANISTA QUE INFLUYÓ EN LA CONFECCIÓN DE NUEVAS LEYES QUE SE APLICARON EN LA NUEVA ESPAÑA, TALES COMO LA NUEVA Y NOVÍSIMA RECOPIACIÓN; ALGUNOS PRECEPTOS DE LAS LEYES DE INDIAS ACUSAN SU ORIGEN ROMANO.

DESPUÉS DE LA INDEPENDENCIA SE SIGUIERON APLICANDO EN MÉXICO LAS LEYES ESPAÑOLAS Y LAS SIETE PARTIDAS FUERON EL TEXTO PRINCIPAL DE LAS LEYES EN VIGOR, HASTA LA PROMULGACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL DE 1870.

POR PARTE DE FRANCIA NOS VIENE LA INFLUENCIA DEL DERECHO ROMANO A TRAVÉS DEL CÓDIGO NAPOLEÓNICO, QUE EN SU FORMACIÓN CONSTA DE ELEMENTOS ROMANOS Y COSTUMBRES FRANCESAS.

## II FUENTES DE LAS OBLIGACIONES

LA FUENTE DE LAS OBLIGACIONES, ES EL HECHO QUE DA NACIMIENTO A UNA OBLIGACIÓN CUALQUIERA QUE ÉSTA SEA, LOS ROMANOS DENOMINABAN "CAUSA" A LA FUENTE DE LA OBLIGACIÓN, HOY EL TÉRMINO CAUSA NO SIGNIFICA LA FUENTE, SINO EL POR QUÉ DE LA OBLIGACIÓN. LOS JURISTAS MODERNOS MENCIONAN DOS TIPOS DE FUENTES:

- 1) LAS FUENTES VOLUNTARIAS.
- 2) LAS FUENTES NO VOLUNTARIAS.

LOS CONTRATOS FORMAN PARTE DE LAS FUENTES VOLUNTARIAS YA QUE DEBE SER LA VOLUNTAD COMÚN DEL DEUDOR Y DEL ACREEDOR LA QUE LOS LLEVE A CREAR UN VÍNCULO DE DERECHO, TAMBIÉN, SE CONSIDERA QUE EXISTE UNA OPOSICIÓN ENTRE LA OBLIGACIÓN CONTRACTUAL, LIBREMENTE ACEPTADA POR EL DEUDOR Y LA OBLIGACIÓN - EXTRA CONTRACTUAL, QUE OBLIGA AL DEUDOR A CUMPLIR UNA OBLIGACIÓN, PERO CUANDO LAS CLÁUSULAS DE UN CONTRATO ESTÁN FIJADAS IMPERATIVAMENTE POR EL LEGISLADOR, CUANDO EL CONTRATO ESTÁ

DIRIGIDO O IMPUESTO, LA VOLUNTAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO, TIENDE A DESAPARECER ANTE LA LEY; ENTONCES EL ESTATUTO OCUPA EL LUGAR DEL CONTRATO. PERO EN CIERTA MEDIDA LA VOLUNTAD SIGUE SUBSISTIENDO, YA QUE, POR EJEMPLO, EL VIAJERO QUE DESEA TRANSPORTARSE POR VÍA AÉREA Y NO ESTÁ DE ACUERDO - CON LAS TARIFAS IMPUESTAS, PUEDE ELEGIR OTRO MEDIO DE TRANSPORTE.

INCLUSO SI DESAPARECIERA EL PAPEL DE LA VOLUNTAD, EXISTIRÍA INTERÉS EN MANTENER TALES NEGOCIOS EN LOS LÍMITES DEL CONTRATO, ANTES QUE ABANDONARLO AL DERECHO PÚBLICO.

EN NUESTRA ÉPOCA SE HABLA MUCHO DE LA TENDENCIA - DEL CONTRATO A DESAPARECER COMO TAL, YA QUE LA PARTICIPACIÓN DE LA VOLUNTAD SE VE DISMINUIDA O NULIFICADA Y SÓLO NOS QUEDA "ACEPTAR" O RECHAZAR EN EL CASO DE QUE ÉSTO SEA POSIBLE.

ES IMPORTANTE HACER NOTAR QUE AUN EN LA UNIÓN SOVIÉTICA, LAS EMPRESAS DEL SECTOR NACIONALIZADO, QUE NO REALIZAN ENTRE SÍ OPERACIONES (SUMINISTRO DE MATERIAS PRIMAS, PERMUTAS, ETC.) MÁS QUE EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY QUE ESTABLECE LOS PLANES QUINQUENALES, LLEVEN A EFECTO CONTRATOS UNAS CON OTRAS, SIN DUDA, TODAS LAS CONDICIONES DE ESOS CONTRATOS ESTÁN FIJADAS POR EL PLAN; PERO EL MANTENIMIENTO DEL CONTRATO SE HA ESTIMADO INDISPENSABLE, NO POR LA TRADICIÓN, SINO POR EL VALOR Y EL RESPETO DE LA PALABRA HABLADA QUE ES UNA GARANTÍA MEJOR QUE LA SIMPLE SUMISIÓN A LA LEY. CONSIDERAMOS QUE ESTE ASPECTO MORAL DEL CONTRATO NO DEBE SER DESCUIDADO.

## 2.1 DEFINICION.

LOS ROMANOS DIERON DE LA OBLIGACIÓN UNA DEFINICIÓN QUE SIGUE SIENDO VÁLIDA HOY EN DÍA: " OBLIGATIO EST JURIS - VINCULUM QUO NECESSITATE ADSTRINGIMUR ALICUJUS SOLVENDAE REI SECUNDUM NOSTRAE CIVITATIS IURA. ( LA OBLIGACIÓN ES UN VÍNCULO DE DERECHO QUE NOS FUERZA A UNA PRESTACIÓN PARA CON OTRO SEGÚN EL DERECHO DE NUESTRA CIUDAD) ", (6)

LA PALABRA OBLIGACIÓN ETIMOLÓGICAMENTE SE DERIVA DE LA PALABRA OBLIGATIO-ONIS, QUE A SU VEZ SE DERIVA DE OB Y LI-GARE, QUE SIGNIFICA ATAR. ÉSTA PALABRA FUE DE USO TARDÍO EN EL LENGUAJE JURÍDICO ROMANO, PLAUTO LA EMPLEA SÓLO UNA VEZ JURÍDICAMENTE Y CÍCERÓN NO LE DA LA EXTENSIÓN QUE DESPUÉS TUVO. EN EL DERECHO CLÁSICO NO SE ENCUENTRA UN CONCEPTO HOMOGÉNEO DE OBLIGACIÓN, SOLAMENTE FIGURAS OBLIGACIONALES, POR LO TANTO LA DEFINICIÓN DE OBLIGACIÓN ES DE ORIGEN POSTCLÁSICO Y LA ENCON--TRAMOS EN LAS INSTITUCIONES DE JUSTINIANO.

"LA OBLIGACIÓN CREA UN LAZO QUE DA ORIGEN A SUS ELEMENTOS: 1) SUJETO ACTIVO, 2) SUJETO PASIVO Y 3) OBJETO DE LA OBLIGACIÓN.

1.- EL SUJETO ACTIVO ES EL -CREDITOR- O ACREEDOR Y PUEDE SER UNO O VARIOS, A ÉSTE PERTENECE EL DERECHO DE EXIGIR DEL DEUDOR LA PRESTACIÓN QUE ES OBJETO DE LA OBLIGACIÓN. EL DERECHO CIVIL LE DA, COMO SANCIÓN DE SU CRÉDITO UNA ACCIÓN - PERSONAL, ES DECIR LA FACULTAD DE DIRIGIRSE A LA AUTORIDAD JU

(6) INSTITUCIONES, L III, TÍTULO 13, PÁG. 253

DICIAL PARA OBLIGAR AL DEUDOR AL PAGO DE LO QUE SE DEBE, COSA QUE NO SUCEDE CUANDO SE TRATA DE UNA OBLIGACIÓN NATURAL.

2.- EL SUJETO PASIVO, ES EL -DEBITOR- O DEUDOR, ES LA PERSONA QUE ESTÁ OBLIGADA A PROCURAR AL ACREEDOR EL OBJETO DE LA OBLIGACIÓN, PUEDE HABER EN ELLA UNO O VARIOS DEUDORES.

3.- EL OBJETO DE LA OBLIGACIÓN, CONSISTE SIEMPRE EN UN ACTO QUE EL DEUDOR DEBE REALIZAR EN PROVECHO DEL ACREEDOR YA SE TRATE DE UN "DARE" , "PRAESTARE" O "FACERE" . DAR, ES TRANSFERIR LA PROPIEDAD DE LA COSA O CONSTITUIR UN DERECHO REAL; PRESTAR ES PROCURAR EL DISFRUTE DE UNA COSA, SIN CONSTITUIR EL DERECHO REAL Y HACER ES LLEVAR A CABO CUALQUIER OTRO ACTO O AUN ABSTENERSE DEL MISMO ".(7)

## 2.2 CLASIFICACION DE LAS OBLIGACIONES.

DE LAS CUATRO FUENTES DE OBLIGACIONES EN LA ÉPOCA CLÁSICA DEL DERECHO ROMANO, LAS PRINCIPALES Y MÁS ANTIGUAS SON: LOS DELITOS Y LOS CONTRATOS.

SIENDO LA OBLIGACIÓN UNA RESTRICCIÓN A LA LIBERTAD DEL DEUDOR, SE COMPRENDE QUE NO PUEDA HALLARSE UNO EN ESTE ESTADO DE DEPENDENCIA MÁS QUE EN RAZÓN DE CAUSAS DETERMINADAS. AHORA BIEN; CADA UNA DE ELLAS RECLAMA LA SANCIÓN DEL LEGISLADOR:

---

(7) TRATADO DE DERECHO CIVIL, OBLIGACIONES EN GENERAL, LUIS DE GASPERI, PÁG. 4

A) " EL DAÑO INJUSTAMENTE CAUSADO, QUE ES TODA MA LA ACCIÓN, TODO ACTO CONTRARIO AL DERECHO Y QUE LLEVA PERJUICIO A LOS DEMÁS, DEBE OBLIGAR A SU AUTOR A UNA REPARACIÓN".(8)

B) " LA VOLUNTAD LIBREMENTE MANIFESTADA; CUANDO UNA PERSONA HA TOMADO UN COMPROMISO CON RELACIÓN A OTRA QUE LO ACEPTA, ESTÁ OBLIGADA Y DEBE CUMPLIR LO QUE HA PROMETIDO".(9)

MÁS ADELANTE YA EN EL DIGESTO, JUSTINIANO SEÑALA - CUATRO FUENTES DE LAS OBLIGACIONES, ÉSTAS NACEN DE UN CONTRATO, DE UN DELITO, COMO DE UN CONTRATO Y COMO DE UN DELITO.

C) " LA OBLIGACIÓN NACE COMO DE UN CONTRATO O -QUASI EX CONTRACTU- CUANDO TIENE SU CAUSA EN UN HECHO LÍCITO DISTINTO DEL ACUERDO MUTUO DE VOLUNTADES.

D) NACERÁ COMO DE UN DELITO O - QUASI EX MALEFICIO- CUANDO SU CAUSA ES UN HECHO ILÍCITO QUE NO HA SIDO CALIFICADO COMO DELITO ".(10)

SE CRITICA POR ALGUNOS JURISTAS LA INSUFICIENCIA DE ÉSTA ENUMERACIÓN, YA QUE TAMBIÉN EXISTÍAN COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES:

- LA VECINDAD, DESDE ANTES DE LAS DOCE TABLAS.
- LA PATERNIDAD, A FINES DE LA ÉPOCA CLÁSICA.
- LA TENENCIA DE UN TESTAMENTO QUE OBLIGABA A MOSTRARLO.

(8) INST. L IV, TÍTULO 1, PÁG. 285

(9) INST. L IV, TÍTULO 8, PAG. 286

(10) EL DIGESTO, JUSTINIANO, L I, PÁG.7 Y L V PÁG. 14

- LA SENTENCIA SOBRE TODO LA INJUSTA.
- LA LEY,

CONSIDERAMOS QUE ÉSTAS PUEDEN INCLUIRSE EN LOS CUASICONTRATOS O BIEN EN LOS CUASIDELITOS, SEGÚN EL CASO. DE CUALQUIER MANERA, ESTA CLASIFICACIÓN CUATRIpartita FUE LA ADOPTADA POR EL CÓDIGO CIVIL ENRIQUECIÉNDOLA CON:

- LA LEY, OBLIGACIONES QUE RESULTAN DE LA SOLA AUTORIDAD QUE ES LA LEY.
- PROMESA UNILATERAL, OBLIGACIONES QUE NACEN DE UN HECHO PERSONAL AL QUE SE ENCUENTRA LIGADO.

SE LLEGA ASÍ A LA CLASIFICACIÓN ACTUAL DE LAS FUENTES, QUE EXISTIENDO VARIOS CRITERIOS, LAS HEMOS AGRUPADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

- 1.- "FUENTES VOLUNTARIAS.
  - A) CONTRATOS.
  - B) PROMESA UNILATERAL.
- 2.- FUENTES NO VOLUNTARIAS.
  - A) DELITOS.
  - B) CUASIDELITOS.
  - C) CUASICONTRATOS.
  - D) LEY", (11)

---

(11) DERECHO CIVIL, PARTE II, OBLIGACIONES, MAZEUD, PÁG. 58



LOS CÓDIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884 DISTINGUIERON LAS SIGUIENTES FUENTES:

- 1.- EL CONTRATO.
- 2.- EL PAGO DE LO INDEBIDO.
- 3.- LA GESTIÓN DE NEGOCIOS.
- 4.- LOS HECHOS ILÍCITOS (SIN EMPLEAR LA DENOMINACIÓN DE DELITOS Y CUASIDELITOS).
- 5.- OTROS HECHOS JURÍDICOS QUE SE ENCUENTRAN RECONOCIDOS EN EL ARTICULADO DE DICHS CÓDIGOS.

SE SEPARARON ESOS ORDENAMIENTOS DEL CÓDIGO DE NAPOLEÓN, EN QUE, EN LUGAR DEL CUASICONTRATO, MENCIONARON COMO FUENTES: EL PAGO DE LO INDEBIDO Y LA GESTIÓN DE NEGOCIOS, Y EN VEZ DE LOS DELITOS Y CUASIDELITOS, TRATARON EN GENERAL DE LOS HECHOS ILÍCITOS.

EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE COMPRENDE LAS SIGUIENTES FUENTES:

- 1.-"CONTRATOS.
- 2.- DECLARACIÓN UNILATERAL DE LA VOLUNTAD.
- 3.- ENRIQUECIMIENTOS ILEGÍTIMO.
- 4.- GESTIÓN DE NEGOCIOS.
- 5.- ACTOS ILÍCITOS.
- 6.- RIESGO PROFESIONAL". (12)

---

(12) CÓDIGO CIVIL, PÁG. 185 Y SIG.

### III LOS CONTRATOS COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES.

#### 3.1 DEFINICION DE CONTRATO EN ROMA.

EN TODO CONTRATO HAY UNA CONVENCION. PARA TENER UNA NOCION DE CONTRATO ES PRECISO, PRIMERAMENTE, SABER LO QUE ES UNA CONVENCION. AHORA BIEN, CUANDO DOS O MAS PERSONAS SE PONEN DE ACUERDO RESPECTO A UN OBJETO DETERMINADO, SE DICE QUE HAY ENTRE ELLAS CONVENCION O PACTO. LAS PARTES QUE HACEN UNA CONVENCION DESTINADA A PRODUCIR UN EFECTO JURIDICO PUEDEN PROPONERSE: CREAR, MODIFICAR O EXTINGUIR UN DERECHO.

LA CONVENCION NO PUEDE CREAR TODA CLASE DE DERECHOS. ASÍ ES IMPOTENTE PARA ESTABLECER POR SÍ MISMA LOS DERECHOS REALES, LOS CUALES ESTÁN CONSTITUIDOS POR MODOS ESPECIALES. EN DERECHO NATURAL ES CIERTO QUE SI EL OBJETO DE LA CONVENCION ES LÍCITO, EL QUE SE HA COMPROMETIDO LIBREMENTE DEBE ESTAR OBLIGADO. ESTE PRINCIPIO SE HA CONSAGRADO EN NUESTRO DERECHO, DONDE TODA CONVENCION HONESTA ES LEGALMENTE OBLIGATORIA (ART. 1832 - DEL CÓD. CIVIL ). LA VOLUNTAD DE LAS PARTES ES SOBERANA; LA

LEY LA SANCIONA, Y TODA CONVENCION QUE PRODUCE O TRANSFIERE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS TOMA EL NOMBRE DE CONTRATO (ART. 1792 DEL Cód. CIVIL). PERO EL DERECHO ROMANO NO HA ADMITIDO NUNCA ESTE PRINCIPIO DE UNA MANERA ABSOLUTA. LA REGLA ANTIGUA, QUE DOMINA AUN EN LA ÉPOCA CLÁSICA, Y QUE SUBSISTE AUN EN TIEMPOS DE JUSTINIANO, ES QUE EL ACUERDO DE VOLUNTADES, EL SIMPLE PACTO, NO BASTA PARA CREAR UNA OBLIGACION CIVIL, NECESITA ACOMPAÑARSE DE CIERTAS FORMALIDADES, CUYA VENTAJA ES DAR MÁS FUERZA Y CERTIDUMBRE AL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES Y DISMINUIR LOS PLEITOS, ENCERRANDO EN LÍMITES PRECISOS LA MANIFESTACION DE LA VOLUNTAD. CONSISTÍAN, BIEN EN PALABRAS SOLEMNES QUE DEBÍAN EMPLEAR LAS PARTES PARA FORMULAR SU ACUERDO O BIEN, EN MENCIONES ESCRITAS, O BIEN EN LA REMISION DE UNA COSA, HECHA POR UNA DE LAS PARTES A LA OTRA. ESTAS FORMALIDADES LLEVADAS A CABO, VENÍAN A SER LA "CAUSA" POR LA QUE EL DERECHO CIVIL SANCIONABA UNA O VARIAS OBLIGACIONES.

### 3.2 EVOLUCION DEL CONTRATO.

EN ROMA, LOS PLEBEYOS ESTABAN OBLIGADOS EN DOS CIRCUNSTANCIAS A PEDIR PRESTADO A LOS PATRICIOS RICOS:

- 1.- TENÍAN NECESIDAD DE DINERO PARA CULTIVAR TIERRAS.
- 2.- AL COMETER UN ACTO ILÍCITO, TENÍAN LA OBLIGACION DE PAGAR LA PENA.

EL PRÉSTAMO SE REALIZABA POR MEDIO DE UNA OPERACION

LLAMADA -NEXUM- QUE ERA UNA AUTOENAJENACIÓN DEL DEUDOR Y NO UN CONTRATO, YA QUE DESDE EL MOMENTO DEL PRÉSTAMO, EL DEUDOR TRANSMITÍA SU PERSONA AL ACREEDOR, ESTA TRANSMISIÓN SURTÍA - SU EFECTO AL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO Y EN CASO DE NO PAGAR.

"EL NEXUM NO CREABA OBLIGACIÓN, SINO UNA SUERTE DE DERECHO REAL SOBRE EL CUERPO DEL DEUDOR", (13)

JUNTO AL NEXUM SE ENCUENTRA UNA OPERACIÓN DE ORIGEN RELIGIOSO, PERO QUE SE SECULARIZA POCO A POCO, ÉSTA ES LA -SPONSIO- QUE SE CONVIRTIÓ EN LA -STIPULATIO-. LA SPONSIO, ERA UN COMPROMISO BAJO JURAMENTO, PRESTADO ANTE LA DIVINIDAD CON FORMAS Y CON PALABRAS SOLEMNES, ÉSTA SPONSIO NO TORNABA ACREEDOR; PERO A LA PERSONA QUE HABÍA DADO SU -FIDES- SE LE CONSIDERABA OBLIGADA ANTE LA DIVINIDAD, DE VIOLAR SU PROMESA, COMETÍA UN DELITO RELIGIOSO. MÁS ADELANTE SE ADMITIÓ QUE LA OTRA PARTE PUDIERA VENGARSE DE ESE ACTO ILÍCITO. POR CONSIGUIENTE, TAMBIÉN AQUÍ EL CONTRATO TIENE SU ORIGEN EN UN DELITO. LA STIPULATIO CONSERVA EL FORMALISMO ESTRICTO DE LA SPONSIO, AUNQUE HUBIERA PERDIDO TODO CARÁCTER RELIGIOSO; ERA NECESARIA LA PRESENCIA DE AMBAS PARTES EN EL MOMENTO EN QUE ERAN PRONUNCIADAS LAS PALABRAS SOLEMNES.

TODO NEGOCIO JURÍDICO DEBÍA ESTAR REVESTIDO DE ESAS FORMAS YA QUE ERAN NECESARIAS PARA SU EXISTENCIA.

---

(13) DERECHO ROMANO, EUGENE PETIT, PÁG. 320

EN UN PERÍODO POSTERIOR, APARECIERON LOS PRIMEROS CONTRATOS REALES, QUE SE PERFECCIONABAN POR LA ENTREGA DE LA COSA, POR LO TANTO, UN ADEMÁN MATERIAL, NO REGULADO ESTRICTAMENTE, ERA NECESARIO PARA QUE SE CONSTITUYERA EL CONTRATO.

LOS CONTRATOS FORMALISTAS Y REALES RESULTABAN SUFICIENTES PARA EL CUMPLIMIENTO DE ALGUNOS NEGOCIOS JURÍDICOS USUALES EN PEQUEÑAS CIUDADES, PERO CUANDO LA CONQUISTA DE ROMA - AUMENTÓ Y SE CONVIRTIÓ EN UNA GRAN CIUDAD MERCANTIL EN CONTACTO CON TODO EL MEDITERRÁNEO, EL ANTIGUO SISTEMA FORMALISTA RESULTÓ INSUFICIENTE PARA LAS NUEVAS OPERACIONES CONCERTADAS CON FRECUENCIA ENTRE NO PRESENTES Y FUE NECESARIO LA APARICIÓN DE CUATRO CONTRATOS CONSENSUALES:

- A) LA COMPRA VENTA.
- B) EL ARRENDAMIENTO.
- C) EL MANDATO.
- D) LA SOCIEDAD.

NO SE REQUERÍA NINGUNA FORMA PARA TALES ACTOS, NI NINGUNA ENTREGA DE LA COSA. DESPUÉS DE UNA LARGA EVOLUCIÓN, ROMA HABÍA DESCUBIERTO EL PRINCIPIO DEL CONSENSUALISMO PARA LAS CUATRO OPERACIONES MÁS IMPORTANTES Y MÁS USUALES EN LA VIDA DE LOS NEGOCIOS Y QUE MÁS ADELANTE VAN A SERVIR COMO BASE PARA LA FORMACIÓN DE OTROS CONTRATOS.

POR OTRA PARTE APARECEN LOS CONTRATOS INNOMINADOS, EN

LOS CUALES SE PERFECCIONA LA OBLIGACIÓN POR MEDIO DE UNA -DA  
TIO- (TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD); O DE UN -FACTUM- (CUMPLI  
MIENTO DE UN HECHO).

TAMBIÉN EXISTÍA EL -PACTO NUDO-, ES DECIR EL ACUER-  
DO DE VOLUNTADES DESPROVISTO DE FORMALIDADES REQUERIDAS, ERA  
UN MERO PACTO QUE NO PRODUCÍA UNA SITUACIÓN JURÍDICA, CON LO  
QUE NACEN LAS OBLIGACIONES NATURALES, PERO SI BIEN ESTE PACTO  
NO PRODUCÍA ACCIÓN, SÍ PRODUCÍA UNA DEFENSA, UNA -EXCEPTIO- Y  
A VECES UNA -ACTIO- DEL DERECHO PRETORIO, YA QUE EN EL BAJO -  
IMPERIO, ALGUNOS PACTOS IBAN ACOMPAÑADOS DE SANCIONES CIVILES.

CABE ACLARAR QUE AUN DESPUÉS DEL DESCUBRIMIENTO DE  
LOS CONTRATOS CONSENSUALES, SE SIGUIERON CONSERVANDO LOS CON-  
TRATOS FORMALES COMO SE PUEDE VER POR LA CODIFICACIÓN JUSTINIA-  
NEA.

SÓLO LOS CONTRATOS FORMALISTAS ERAN VÁLIDOS ( Y AL-  
GUNOS CONTRATOS CONSENSUALES O REALES PARA LOS QUE SE HABÍA  
ADMITIDO UNA DEROGACIÓN DEL FORMALISMO) Y TENÍAN UN COROLARIO:  
LOS CONTRATOS ESTABAN CATALOGADOS, TODOS ELLOS ERAN NOMINADOS.

POR ÚLTIMO TENÍAN LA VENTAJA DE REALIZAR CUALQUIER  
NEGOCIO JURÍDICO CON LA AYUDA DE UNA DOBLE ESTIPULACIÓN EN VIR-  
TUD DE LA CUAL CADA UNO DE LOS CONTRATANTES SE OBLIGABA A REA-  
LIZAR UNA PRESTACIÓN.

### 3.3 LOS CONTRATOS EN ROMA.

DESDE FINES DE LA REPÚBLICA SE HA DETERMINADO EL NÚMERO DE LOS CONTRATOS, Y SE DISTINGUEN CUATRO CLASES DE ELLOS, SEGÚN LAS FORMALIDADES QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA CONVENCION:

1.- LOS CONTRATOS FORMADOS VERBIS.- SE FORMAN POR LA PRONUNCIACION DE PALABRAS SOLEMNES QUE SON EXIGIDAS PARA SU PERFECCIONAMIENTO. EN LA EPOCA CLASICA ERAN TRES:

A) LA DICTIO DOTIS.

B) EL JUSJURANDUM LIBERTI.

C) LA STIPULATIO. (QUE ES LA MÁS IMPORTANTE)

TODOS ESTOS CONTRATOS PERTENECEN AL DERECHO CIVIL, POR TANTO, SON UNILATERALES Y DE DERECHO ESTRICTO.

A) DICTIO DOTIS.- ES UNA FORMA PARTICULAR DE CONSTITUCION DE DOTE QUE NO PODIA SER USADA MÁS QUE POR LA MUJER, SU DEUDOR Y SU ASCENDIENTE PATERNO. NO SE SABE CUÁL ERA LA FORMA EMPLEADA, PERO EL QUE LA CONSTITUÍA SE OBLIGABA SIN INTERROGACION PREVIA. CAYÓ EN DESUSO CUANDO TEODOSIO Y VALENTINIANO DECIDIERON QUE LA SIMPLE PROMESA DE DOTE SERÍA OBLIGATORIA.

B) JUSJURANDUM LIBERTI.- ES MÁS IMPORTANTE QUE EL ANTERIOR CONSISTE EN UNA PROMESA REFORZADA POR UN JURAMENTO QUE HACE EL ESCLAVO A SU AMO PARA PRESTARLE DETERMINADOS SERVICIOS UNA VEZ QUE HAYA SIDO -MANUMITIDO-, JURAMENTO QUE SE RENUEVA AL OTORGÁRSELE LA LIBERTAD. EL PRIMER JURAMENTO ERA UN COMPROMISO RELIGIOSO, EL SEGUNDO ERA EL QUE DABA NACIMIENTO A

LA OBLIGACIÓN CIVIL, SANCIONADA POR LA ACTIO OPERARUM.

C) STIPULATIO.- LA ESTIPULACIÓN ES UNA MANERA DE CONTRATAR QUE CONSISTE EN UNA PREGUNTA HECHA POR EL ACREEDOR, SEGUIDA DE UNA RESPUESTA DEL QUE SE VA A HACER DEUDOR. FUE PRIMERAMENTE UNA INSTITUCIÓN DEL DERECHO CIVIL, DE LA CUAL SÓLO PODÍAN PARTICIPAR LOS ROMANOS. POR SU UTILIDAD SU USO SE GENERALIZÓ Y PUDIERON VALERSE DE ELLA LOS PEREGRINOS (CAMBIANDO LA FORMA). LA ESTIPULACIÓN NO PODÍA SER HECHA POR LOS MUDOS Y LOS SORDOS Y NO PODÍA TENER LUGAR ENTRE AUSENTES, YA QUE SU PRESENCIA ERA ABSOLUTAMENTE NECESARIA.

2.- LOS CONTRATOS FORMADOS LITTERIS.- EN UN PRINCIPIO, FUE UN CONTRATO QUE SE PERFECCIONABA EN EL CODEX MEDIANTE LA MENCIÓN ESCRITA LLAMADA NOMINA TRANSCRIPTIA. EL CIUDADANO ROMANO LLEVABA UNA CUENTA DETALLADA DE SUS GASTOS, EN UN LIBRO ANOTABA LAS ENTRADAS Y SALIDAS DIARIAS Y EN EL CODEX PASABA LOS ASIENTOS MÁS IMPORTANTES.

ES UN CONTRATO UNILATERAL, SOLEMNE, DE DERECHO ESTRICTO, COMO SU OBJETIVO SÓLO PUEDE SER EL DINERO, ESTÁ SANCIONADO POR LA CONDICTIO CERTAE CREDITAE PECUNIAE, NO REQUIERE PARA SU PERFECCIONAMIENTO LA PRESENCIA DEL DEUDOR. POSTERIORMENTE TUVO DOS APLICACIONES:

A) LA TRANSCRIPTIO A RE IN PERSONAM, CUANDO LAS PARTES SE SERVÍAN DE ESTE CONTRATO PARA TRANSFORMAR EN UNA OBLI



GACIÓN LITTERIS UNA OBLIGACIÓN DE OTRA NATURALEZA, POR LA INSCRIPCIÓN EN EL CODEX DEL ACREEDOR, EL DEUDOR, LIBERADO DE LA OBLIGACIÓN ANTIGUA SE ENCONTRABA OBLIGADO LITTERIS. LAS PARTES PUEDEN ASÍ AUN ALEJADAS Y EN LA IMPOSIBILIDAD DE ESTIPULAR, SUSTITUIR UNA OBLIGACIÓN DE BUENA FE POR UNA OBLIGACIÓN DE DERECHO ESTRICTO MÁS RIGUROSO. POR EJEMPLO, "MEVIO DEBE CIERTA CANTIDAD A TICIO A CONSECUENCIA DE UNA VENTA, SI PERMITE MEVIO A TICIO HACER EN SU CODEX LA TRANSCRIPTIO POR LA CANTIDAD FIJADA, LA OBLIGACIÓN NATURAL ES SUSTITUIDA POR UNA OBLIGACIÓN LITERAL QUE LO LIGA CIVILMENTE". (14)

B) LA TRANSCRIPTIO A PERSONA IN PERSONAM, POR LA QUE UN DEUDOR SE LIBERA SUSTITUYÉNDOSE POR OTRO, POR EJEMPLO, "MEVIO DEBE DIEZ A TICIO Y SEMPRONIO DEBE DIEZ A MEVIO, SERÍA MÁS SENCILLO QUE SEMPRONIO ESTUBIERA OBLIGADO DIRECTAMENTE A TICIO, PARA OBTENER ESTE RESULTADO, MEVIO LE DELEGA A SU ACREEDOR ES DECIR, QUE LE DESIGNA A TICIO COMO SONSINTIÉNDOLE QUE SE OBLIGUE EN SU LUGAR, TICIO INSCRIBE EN UN REGISTRO, COMO PRESTADA A SEMPRONIO, LA CANTIDAD QUE LE DEBÍA MEVIO, DESDE ENTONCES SEMPRONIO ESTÁ OBLIGADO LITTERIS CON TICIO EN LUGAR DE MEVIO QUE QUEDA LIBERADO". (15)

C) CHIROGRAPHA Y SYNGRAPHAE.- ESTE CONTRATO POSTERIORMENTE SE HIZO ACCESIBLE A LOS PEREGRINOS, DESDE TIEMPOS DE

(14) EL DIGESTO, JUSTINIANO, LIBRO III, PÁG. 134

(15) EL DIGESTO, JUSTINIANO, LIBRO III, PÁG. 135

GAYO SE USARON LOS CHIROGRAPHA O SYNGRAPHAE, PALABRA QUE PRUEBA EL ORIGEN GRIEGO DE ESTA INSTITUCIÓN.

EL CHIROGRAPHUM ERA EL COMPROMISO DEL DEUDOR DE PAGAR UNA CANTIDAD DETERMINADA.

EL SYNGRAPHA, ESTABA REVESTIDO DEL SELLO DEL ACREEDOR Y EL DEL DEUDOR Y ERA REDACTADO EN DOS EJEMPLARES; CADA PARTE SE QUEDABA CON UNO.

GAYO ATESTIGUA QUE ESTE PROCEDIMIENTO ERA EMPLEADO EN TIEMPO DE LOS PEREGRINOS QUE NO PODÍAN OBLIGARSE MEDIANTE LAS -NOMINA TRANSCRIPTITIA-, Y QUE CREABA UNA VERDADERA OBLIGACIÓN LITERAL. ALGUNOS AÑOS MÁS TARDE, CUANDO ANTONIO CARACALLA EXTENDIÓ LA CALIDAD DE CIUDADANO A TODOS LOS SÚBDITOS DEL IMPERIO, ESTA PRÁCTICA DEBIÓ PERSISTIR Y ES PROBABLE QUE SE GENERALIZARA ENTRE CIUDADANOS A MEDIDA QUE LOS -NOMINA- CAÍAN EN DESUSO. ASÍ ES COMO DESDE EL FIN DE LA ÉPOCA CLÁSICA Y DURANTE EL BAJO IMPERIO, EL CHIROGRAPHUM, LLAMADO TAMBIÉN -CAUTIO-, ENGENDRA UNA VERDADERA OBLIGACIÓN LITERAL, QUE SÓLO TIENE COMO OBJETO CANTIDADES DETERMINADAS DE DINERO.

EL CHIROGRAPHA Y EL SYNGRAPHAE SÓLO SON MEDIOS DE PRUEBA Y NO FUENTE DE OBLIGACIONES.

3.- LOS CONTRATOS FORMADOS RE.- SE APLICAN A NEGOCIOS DETERMINADOS, SE PERFECCIONAN CUANDO AL ACUERDO DE LAS PARTES - SIGUE LA TRADICIÓN DE LA COSA, HECHO POR EL QUE SE HACE ACREEDOR

AL QUE SE OBLIGA; A ESTE GRUPO PERTENECEN EL MUTUO, QUE ES DE DERECHO CIVIL; Y TRES MÁS QUE SON DE BUENA FE: EL COMODATO, EL DEPÓSITO Y LA PRENDA. OFRECEN EL CARÁCTER COMÚN DE PROCURAR AL DEUDOR LA PROPIEDAD, EL USO O AL MENOS LA DETENTACIÓN DE LAS COSAS QUE LE SON ENTREGADAS, DURANTE CIERTO TIEMPO Y OBLIGARLE A RESTITUIR LO QUE HA RECIBIDO O EL EQUIVALENTE.

A) EL MUTUO.- TAMBIÉN LLAMADO PRÉSTAMO DE CONSUMO, ES UN CONTRATO POR EL CUAL UNA PERSONA GRATUITAMENTE TRANSFIERE LA PROPIEDAD DE COSAS GENÉRICAS A OTRA PERSONA QUE SE OBLIGA A RESTITUIR AL CABO DE CIERTO TIEMPO LA MISMA CANTIDAD DE COSAS DE LA MISMA ESPECIE Y CALIDAD. ESTE CONTRATO SE DERIVÓ DEL NEXUM, QUE ERA UN MODO DE OBLIGACIÓN MUY RIGUROSO PARA EL DEUDOR Y TRÁS SU DESUSO SE HIZO EL PRÉSTAMO MEDIANTE LA SIMPLE ENTREGA DE LAS ESPECIES, A LA QUE SE UNÍA UNA ESTIPULACIÓN, - AUNQUE SE HACÍA MUY FRECUENTEMENTE, NO FUE YA NECESARIO PARA OBLIGAR AL PRESTATARIO, BASTABA CON RECIBIR LA CANTIDAD PRESTADA Y DESDE ENTONCES EL CONTRATO SE FORMÓ RE.

EL NEXUM ERA DE DERECHO CIVIL Y ERA USADO POR LOS CIUDADANOS ROMANOS, MIENTRAS QUE EL MUTUUM ES EL DERECHO DE GENTES, ACCESIBLE A LOS PEREGRINOS Y A LOS CIUDADANOS. PARA EFECTUAR ESTE CONTRATO ERA NECESARIO SER EL PROPIETARIO DE LA COSA PRESTADA.

B) EL COMODATO.- TAMBIÉN LLAMADO PRÉSTAMO DE

USO, ES UN CONTRATO POR EL CUAL UNA PERSONA, EL COMODANTE, ENTREGA GRATUITAMENTE UNA COSA A OTRA PERSONA, EL COMODATARIO, PARA SERVIRSE DE ELLA Y DEVOLVERLA DESPUÉS DE HABER HECHO EL USO CONVENIDO.

" EL COMODANTE ENTREGA LA COSA AL QUE LA PIDE PARA QUE LA UTILICE Y NO PARA QUE SE HAGA PROPIETARIO, SÓLO CEDE LA SIMPLE DETENCIÓN". (16)

PERO DEBE SER UN CUERPO CIERTO, GENERALMENTE SE TRATABA DE UN MUEBLE, RARA VEZ UN INMUEBLE Y EL COMODATARIO DEBE RESTITUIRLA DESPUÉS DEL USO CONVENIDO.

" SI LA COSA CIERTA PERECÍA POR CASO FORTUITO O POR FUERZA MAYOR QUEDABA LIBRE, PERO SI LA COSA ERA ESTIMADA, ENTONCES DEBÍA LA ESTIMACIÓN". (17)

PERO SI LA COSA HA PERECIDO POR DOLO O FALTA SUYA, SU RESPONSABILIDAD ERA LA MÁS RIGUROSA QUE PUEDA IMPONERSE A UN DEUDOR. RESPONDE DE TODA FALTA QUE NO HUBIERA COMETIDO UN BUEN PADRE DE FAMILIA, POCO IMPORTA QUE HAYA APORTADO A LA CONSERVACIÓN DE LA COSA TODOS LOS CUIDADOS QUE PONE ORDINARIAMENTE EN SUS PROPIOS ASUNTOS, ES RESPONSABLE SI UNA PERSONA MÁS DILIGENTE HUBIERA EVITADO SU PÉRDIDA.

(16) EL DIGESTO, JUSTINIANO, POMPONIO, L 8, PÁG. 84

(17) EL DIGESTO, JUSTINIANO, ÚLPIANO, L 5, PÁG. 23

"QUEDABA OBLIGADO A PAGAR DAÑOS O INTERESES ADEMÁS DE RESTITUIR LA COSA SI SE DETERIORABA POR CULPA SUYA", (18) PERO SI HABÍA USADO LA COSA PARA ALGO QUE NO ESTABA AUTORIZADO POR EL CONTRATO Y SI ÉSTO HABÍA SIDO DE MALA FE, PODÍA INCURRIR EN LAS PENAS DE ROBO PUES COMETÍA UN -FUTURUM USUS-.

C) EL DEPOSITO.- ES UN CONTRATO POR EL CUAL UNA PERSONA, EL DEPOSITANTE, ENTREGA UNA COSA A OTRA PERSONA, EL DEPOSITARIO, QUE SE OBLIGA GRATUITAMENTE A GUARDARLA Y A DEVOLVERLA AL PRIMER REQUERIMIENTO. EL DEPÓSITO SE FORMABA DEL MISMO MODO QUE EL COMODATO, PERO SÓLO PODÍA TENER COMO OBJETO COSAS MUEBLES CONSIDERADAS IN-SPECIE , POCO IMPORTA QUE SEAN CONSUMIBLES PUES EL DEPOSITARIO NO PUEDE USARLAS Y ESTÁ OBLIGADO A DEVOLVERLAS INTACTAS, SI LAS USABA DE MALA FE PODÍA INCURRIR HASTA EN LAS PENAS DEL HURTO PUES HAY -FUTURUM USUS-.

LAS RESPONSABILIDADES DE UN DEPOSITARIO SON MENORES , YA QUE EL INTERÉS ES DEL DEPOSITANTE QUE RECIBE UN SERVICIO GRATUITO Y SÓLO SE RESPONDÍA DE LA FALTA GRAVE O EL DOLO, SI LA FALTA ERA LIGERA, SÓLO QUEDABA OBLIGADO EN EL CASO DE QUE HUBIERA UN CONVENIO EXPRESO O SI ÉL MISMO HABÍA OFRECIDO RECIBIR EL DEPÓSITO.

" SE RECONOCEN TRES TIPOS DE DEPÓSITO:

- 1.- EL DEPÓSITO ORDINARIO, QUE ES EL QUE SE HA MENCIONADO.

---

(18) EL DIGESTO, JUSTINIANO, ULPIANO L.3, PÁG. 10

- 2.- EL DEPÓSITO IRREGULAR, CUANDO SE PERMITÍA HACER USO DE LA COSA (DINERO GENERALMENTE).
- 3.- EL SECUESTRO, QUE ES UN DEPÓSITO EN MANOS DE TERCEROS DE UNA COSA SOBRE LA QUE HAY CONTIENDA CON CARGO DE CONSERVARLA Y DEVOLVERLA A LA PARTE QUE GANE LA CAUSA Y TIENE COMO PARTICULARIDAD QUE PUEDE TRATARSE DE MUEBLES, INMUEBLES O PERSONAS". (19)

DI LA PRENDA.- O -PIGNUS-, ES UN CONTRATO POR EL QUE EL DEUDOR O UN TERCERO, ENTREGA UN OBJETO AL ACREEDOR PARA SEGURIDAD DE SU CRÉDITO CON CARGO PARA ÉSTE DE RESTITUIRLO DESPUÉS DE HABER OBTENIDO SATISFACCIÓN. ES PARECIDO AL COMODATO Y AL DEPÓSITO, PERO ES UN CONTRATO ACCESORIO QUE GARANTIZA A UNA OBLIGACIÓN PRINCIPAL, BIEN SEA ÉSTA CIVIL, PRETORIAL O NATURAL, Y NO SE EXTINGUE SINO HASTA QUE SE HAYA HECHO EL PAGO TOTAL, POR SER INDIVISIBLE.

4.- LOS CONTRATOS FORMADOS CONSENSU. ESTOS CONTRATOS QUE PARA NUESTRO TEMA, SON LOS QUE MÁS NOS INTERESAN, SE CARACTERIZAN POR EL HECHO DE QUE SE HAN DESPOJADO DE TODA SOLEMNIDAD Y FORMALIDADES, ES MÁS, NI SIQUIERA ES NECESARIA LA ENTREGA DE LA COSA PARA SU PERFECCIONAMIENTO, BASTA CON QUE LAS PARTES EX-

---

(19) TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, EUGENE PETIT, PÁG.386

TERNEN SU CONSENTIMIENTO PARA QUE EL CONTRATO SEA VÁLIDO. EN ESTE GRUPO ENCONTRAMOS A LA COMPRA-VENTA, -EMPTIO VENDITIO-, QUE ES LA MÁS IMPORTANTE Y DE LA QUE NOS OCUPAREMOS EN EL SIGUIENTE CAPÍTULO, EL ARRENDAMIENTO, MUY SIMILAR AL ANTERIOR EN CUANTO A IMPORTANCIA, LA SOCIEDAD Y EL MANDATO. TODOS SON DE BUENA FE, LOS TRES PRIMEROS SON SINALAGMÁTICOS PERFECTOS, PERO EL MANDATO ES SINALAGMÁTICO IMPERFECTO. ESTOS CONTRATOS SE PUEDEN FORMAR ENTRE AUSENTES.

A) COMPRAVENTA.- SÓLO DIREMOS POR AHORA QUE, HAY COMPRAVENTA CUANDO UNA PARTE LLAMADA VENDEDOR, PROCURA LA LIBRE POSESIÓN Y EL DISFRUTE COMPLETO Y PACÍFICO DE UNA COSA DETERMINADA A LA OTRA PARTE, LLAMADA COMPRADOR MEDIANTE EL PAGO DE UN PRECIO FIJADO EN DINERO. VENDEDOR ES EL QUE PROCURA LA COSA Y ESTÁ INVESTIDO DE LA ACCIÓN VENDITI O EX VENDITO; COMPRADOR ES EL QUE DEBE ENTREGAR EL PRECIO Y SU DERECHO ESTÁ SANCIONADO CON LA ACCIÓN EMPTIO O EX EMPTO.

B) ARRENDAMIENTO.- EL ARRENDAMIENTO ES UN CONTRATO CONSENSUAL, BILATERAL, POR EL CUAL, UNA DE LAS PARTES - PROMETE A LA OTRA EL GOCE TEMPORAL DE UNA COSA, O LA PRESTACIÓN DE UNA SERIE DE SERVICIOS, O LA REALIZACIÓN DE UNA OBRA DETERMINADA, MEDIANTE UNA REMUNERACIÓN EN DINERO, LLAMADA -MERCES-. EL QUE SE OBLIGA A SUMINISTRAR LA COSA O TRABAJO ES EL -LOCATOR-; HACE UNA LOCATIO Y TIENE CONTRA LA OTRA PARTE LA ACCIÓN LOCATI O EX LOCATO. EL QUE DEBE EL PRECIO DEL

ALQUILER, O MERCES, TOMA EL NOMBRE DE -CONDUCTOR- ; HACE UNA CONDUCTIO Y PUEDE EJERCITAR CONTRA EL LOCATOR LA ACCIÓN CONDUCTIO O EX CONDUCTIO.

LOS ROMANOS DISTINGUÍAN DOS CLASES DE ARRENDAMIENTO:

- 1.- EL ARRENDAMIENTO DE COSAS, -LOCATIO RERUM-  
QUE ES LA APLICACIÓN MÁS IMPORTANTE DE ESTE CONTRATO.
- 2.- EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS -LOCATIO OPERARUM.

ES UN CONTRATO PERFECTO POR EL SOLO CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES, EL ESCRITO Y LAS ARRAS QUE PUEDAN ACOMPAÑARLO, SÓLO SON MEDIOS DE PRUEBA, SUS ELEMENTOS ESENCIALES SON: LA COSA Y EL PRECIO, SE SEÑALAN COMO CARACTERÍSTICAS PROPIAS DE ESTE CONTRATO LAS SIGUIENTES:

- 1.- EL ARRENDAMIENTO ESTÁ DESTINADO A SUMINISTRAR UN DISFRUTE TEMPORAL.
- 2.- TIENE DURACIÓN LIMITADA.
- 3.- LOS FUNDOS RÚSTICOS SE ARRENDABAN HASTA CINCO AÑOS COMO MÁXIMO.
- 4.- FI PRECIO SE PAGA TODA LA DURACIÓN DEL ARRIENDO, EN PRESTACIONES PERIÓDICAS LLAMADAS -PRENSIO-.
- 5.- DEBE USAR LA COSA UN DILIGENTE PADRE DE FAMILIA.
- 6.- SI LA COSA SUFRE DETERIOROS, DISMINUYE LA MERCE.
- 7.- SE LIBERA DEL ARRIENDO DEVOLVIENDO LA COSA TAL Y COMO ESTABA.



EN LO QUE SE REFIERE A EL ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS -LOCATIO OPERARUM- QUE ERAN LOS SERVICIOS PRESTADOS POR PERSONAS QUE EJERCÍAN PROFESIONES LIBERALES, COMO LOS RETÓRICOS, GRAMÁTICOS, GEÓMETROS, MÉDICOS, ABOGADOS, ETC. QUE RECIBÍAN UNA REMUNERACIÓN LLAMADA =HONORARIUM= Y SE DISTINGUÍA DE LA LOCATIO OPERIS QUE ERA CUANDO EL QUE PRESTABA SUS SERVICIOS RECIBÍA TRADICIÓN DE UNA COSA SOBRE LA QUE REALIZABA SU TRABAJO. POR EJEMPLO: TITO ENTREGA A UN OBRERO UNA JOYA PARA ARREGLARLA, EN ESTE CASO, LOS ROMANOS CONSIDERABAN LA OPERACIÓN QUE DEBE SER REALIZADA COMO LA COSA ARRENDADA.

C) LA SOCIEDAD.- ES UN CONTRATO CONSENSUAL POR EL CUAL DOS O MÁS PERSONAS SE COMPROMETEN A PONER CIERTAS COSAS EN COMÚN PARA SACAR DE ELLAS UNA UTILIDAD APRECIABLE EN DINERO. NO PODEMOS ENCONTRAR EN LA SOCIEDAD, COMO EN LA VENTA Y EL ARRENDAMIENTO, DOS PARTES DISTINTAS, YA QUE TODOS LOS ASOCIADOS ESTÁN SUJETOS A LAS MISMAS OBLIGACIONES SANCIONADAS POR LA MISMA ACCIÓN, LA ACCIÓN -PRO SOCIO-

D) EL MANDATO.- ES UN CONTRATO POR EL CUAL UNA PERSONA, ENCOMIENDA A OTRA PERSONA (MANDATOR-MANDATARIO), QUE ACEPTA GRATUITAMENTE REALIZAR UN ACTO O UN CONJUNTO DE OPERACIONES. ESTE CONTRATO TENÍA UNA GRAN UTILIDAD PRÁCTICA PUES SE EMPLEABA CUANDO UNA PERSONA ESTABA IMPEDIDA, POR ENFERMEDAD O POR AUSENCIA, DE REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS A LA GESTIÓN DE SUS BIENES Y TIENE QUE RECURRIR A LA BUENA VOLUNTAD DE UN

TERCERO.

TODA CONVENCION QUE NO FIGURA EN ESTA ENUMERACION, NO ES UN CONTRATO; ES UN SIMPLE PACTO QUE NO PRODUCE EN PRINCIPIO NINGUNA OBLIGACION CIVIL.

ES DIFICIL PRECISAR EN QUE EPOCA SE HA HALLADO DEFINITIVAMENTE ESTABLECIDA ESTA LISTA DE CONTRATOS, PERO ES CIERTO QUE NO DATA DE LOS ORIGENES DE ROMA. EN UN PRINCIPIO DE COSTUMBRES SENCILLAS Y RUDAS, COMO LAS DE LOS ROMANOS DE LOS PRIMEROS SIGLOS, LOS PROCEDIMIENTOS EMPLEADOS PARA LIGAR A DOS PARTES QUE QUIEREN OBLIGARSE UNA CON RESPECTO A LA OTRA, DEBIERON SER POCO NUMEROSOS Y LLENOS DE FORMALISMOS QUE CARACTERIZA A LAS LEGISLACIONES MAS ANTIGUAS. NO ES SINO POR UN PROGRESO LENTO Y CONTINUO POR LO QUE LAS FORMALIDADES PRIMITIVAS DE QUE ESTABA RODEADA LA CONVENCION HAN DEBIDO SIMPLIFICARSE Y POR LO QUE TOCA AL DERECHO ROMANO, YA SEA POR EL PERFECCIONAMIENTO DE SUS PROPIAS INSTITUCIONES O POR PRESTACION DE LOS USOS COMUNES DE LOS PUEBLOS VECINOS (JUS GENTIUM), SE LLEGO A SANCIONAR LAS CUATRO CLASES DE CONTRATOS VIGENTES EN LA EPOCA CLASICA.

SE PUEDE HACER DE LOS CONTRATOS VARIAS DIVISIONES, UNAS ESTAN FORMULADAS EXPRESAMENTE POR LOS TEXTOS, OTRAS SE ENCUENTRAN EN ELLAS SOLAMENTE EN GERMEN. HE AQUI LAS PRINCIPALES;

1.- HEMOS DICHO QUE LOS CONTRATOS SE DIVIDEN EN CUATRO CLASES: RE, VERBIS, LITTERIS Y CONSENSU (YA MENCIONADOS).

2.- LOS CONTRATOS SON DE DERECHO ESTRICTO O DE BUENA FE (ESTA DIVISIÓN YA NO EXISTE EN NUESTRO DERECHO, DONDE, EN PRINCIPIO TODOS LOS CONTRATOS SON DE BUENA FE). LOS CONTRATOS DE DERECHO ESTRICTO, SON LOS QUE DERIVAN DEL DERECHO ROMANO PRIMITIVO, Y OFRECEN SU CARÁCTER RIGUROSO: MUTUUM, CONTRATOS LITTERIS Y LA ESTIPULACION.

3.- SE DISTINGUEN TAMBIÉN LOS CONTRATOS UNILATERALES Y SINALAGMATICOS. LOS CONTRATOS UNILATERALES NO ENGENDRAN NUNCA OBLIGACIONES MÁS QUE DE UN SOLO LADO DE LAS PARTES CONTRATANTES, SON LOS CONTRATOS DE DERECHO ESTRICTO. LOS CONTRATOS DE BUENA FE SON SINALAGMÁTICOS, ES DECIR QUE PRODUCEN OBLIGACIONES PARA TODAS LAS PARTES CONTRATANTES. LOS COMENTARISTAS LOS SUBDIVIDEN EN CONTRATOS SINALAGMÁTICOS PERFECTOS E IMPERFECTOS. LOS PRIMEROS SON AQUELLOS EN LOS CUALES TODAS LAS PARTES ESTÁN INMEDIATAMENTE OBLIGADAS DESDE QUE SE HA FORMADO EL CONTRATO; LO QUE OCURRE EN LA VENTA, ARRENDAMIENTO Y EN LA SOCIEDAD. EN LOS DEMÁS, NO HAY OBLIGACIONES MÁS QUE DE UN LADO EN EL MOMENTO EN QUE SE FORMA EL CONTRATO; PERO PUEDE SUCEDER QUE POSTERIORMENTE NAZCA DEL OTRO LADO UNA OBLIGACIÓN. SON SINALAGMÁTICOS IMPERFECTOS: EL COMODATO, EL DEPÓSITO, LA PRENDA Y EL MANDATO.

4.- POR ÚLTIMO, LOS CONTRATOS TAMBIÉN SE PUEDEN DIVIDIR EN DOS CLASES:

A) SEGÚN EL USO AL CUAL SE DESTINAN, SIRVE PARA REA

LIZAR OPERACIONES DETERMINADAS, Y CUYA NATURALEZA ESTÁ SUFICIENTEMENTE INDICADA POR EL NOMBRE MISMO DEL CONTRATO. CUANDO DOS PERSONAS HACEN UNA VENTA, UN DEPÓSITO, UN PRÉSTAMO, DE USO O DE CONSUMO, SE SABE DE ANTEMANO DE QUE CLASE DE NEGOCIO SE TRATA Y CADA UNO DE ESOS CONTRATOS NO PODRÍA TENER OTRO DESTINO.

B] POR EL CONTRARIO, LA ESTIPULACIÓN NO IMPLICA POR SÍ SOLA NINGUNA OPERACIÓN ESPECIAL. ESTA ES UNA MANERA DE CONTRATAR, UNA FORMA DE LA CUAL SE PUEDEN REVESTIR LAS CONVENCIONES PARA HACERLAS CIVILMENTE OBLIGATORIAS.

ALGUNOS TEXTOS, HACEN MENCIÓN A OTRO TIPO DE CONTRATOS LLAMADOS INNOMINADOS, QUE "SON AQUELLOS QUE PARA PERFECCIONARSE NECESITAN LA PRESTACIÓN DE CUALQUIERA DE LAS PARTES; FUERON RECONOCIDOS HASTA LA ÉPOCA DE JUSTINIANO Y SE AGRUPAN EN CUATRO:

- A] DOY PARA QUE DES.
- B] DOY PARA QUE HAGAS.
- C] HAGO PARA QUE DES.
- D] HAGO PARA QUE HAGAS.

SE MENCIONAN COMO FIGURAS MÁS FRECUENTES EN ESTOS CONTRATOS: LA PRENDA (TRANSFERIR LA PROPIEDAD DE UNA COSA, PARA OBTENER LA PROPIEDAD DE OTRA); EL AESTIMATUM (EL PROPIETARIO DE UNA COSA LA ENTREGA A OTRO, TASANDO SU VALOR PARA QUE LA VENDA Y DEVUELVA EL IMPORTE TASADO, QUEDÁNDOSE ÉL

CON LA DIFERENCIA, SI LA HUBO) Y PRECARIUM (A RUEGO DEL CLIENTE, SE LE PERMITÍA EL DISFRUTE DEL TERRENO CON REVOCACIÓN EN CUALQUIER MOMENTO)", (20)

### 3.4 RELACION CON LOS CONTRATOS ACTUALES.

EL CONTRATO SE DEFINE COMO UN ACUERDO DE VOLUNTADES PARA CREAR O TRANSMITIR DERECHOS Y OBLIGACIONES; ES UNA ESPECIE DENTRO DEL GÉNERO DE LOS CONVENIOS. EL CONVENIO ES UN ACUERDO DE VOLUNTADES PARA CREAR, TRANSMITIR, MODIFICAR O EXTINGUIR OBLIGACIONES Y DERECHOS REALES O PERSONALES; POR LO TANTO, EL CONVENIO TIENE DOS FUNCIONES: UNA POSITIVA, QUE ES CREAR O TRANSMITIR OBLIGACIONES Y DERECHOS Y OTRA NEGATIVA, - QUE ES MODIFICAR O EXTINGUIR OBLIGACIONES Y DERECHOS. PREFERIMOS DECIR DERECHOS REALES Y PERSONALES, Y NO DERECHOS PATRIMONIALES, YA QUE PUEDEN EXISTIR DERECHOS PERSONALES DE CONTENIDO EXTRAPATRIMONIAL.

DENTRO DE LA TERMINOLOGÍA JURÍDICA, SE HA HECHO UNA DISTINCIÓN ENTRE CONTRATOS Y CONVENIOS EN SENTIDO ESTRICTO:

- EL CONTRATO ES EL QUE CONTIENE LA FUNCIÓN POSITIVA, ES DECIR, EL ACUERDO DE VOLUNTADES PARA CREAR O TRANSMITIR DERECHOS Y OBLIGACIONES.

- EL CONVENIO EN SENTIDO ESTRICTO, CONTIENE LA FUN-

---

(20) COMPENDIO DE DERECHO ROMANO, BRAVO GONZÁLEZ, PÁG. 146

CIÓN NEGATIVA DE MODIFICAR O EXTINGUIR ESOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.

- EL CONVENIO LATO SENSU, COMPRENDE AMBAS FUNCIONES.

DE ACUERDO AL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES EN SU ART. 1792, NOS DICE " CONVENIO ES EL ACUERDO DE DOS O MÁS PERSONAS PARA CREAR, TRANSMITIR, MODIFICAR O EXTINGUIR OBLIGACIONES" Y EL ART. 1793 NOS SEÑA LA QUE "LOS CONVENIOS QUE PRODUCEN O TRANSFIEREN LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS TOMAN EL NOMBRE DE CONTRATOS".

"LAS CLASIFICACIONES DE LOS CONTRATOS, SE PRESENTAN EN LA DOCTRINA Y EN EL DERECHO POSITIVO, DESDE DIVERSESOS PUNTOS DE VISTA. SE DISTINGUEN LOS SIGUIENTES:

1.- CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES.- EL CONTRATO UNILATERAL, ES UN ACUERDO DE VOLUNTADES QUE ENGENDRA - SÓLO OBLIGACIONES PARA UNA PARTE Y DERECHOS PARA LA OTRA. EL CONTRATO BILATERAL ES EL ACUERDO DE VOLUNTADES QUE DAN NACIMIENTO A DERECHOS Y OBLIGACIONES EN AMBAS PARTES (ART. 1835 Y 1836 DEL C.C.),

2.- CONTRATOS ONEROSOS O GRATUITOS.- ES ONEROSO EL CONTRATO QUE IMPONE PROVECHOS Y GRAVÁMENES RECÍPROCOS. ES GRATUITO AQUEL EN QUE LOS PROVECHOS CORRESPONDEN A UNA DE LAS PARTES Y LOS GRAVÁMENES A LA OTRA.

ALGUNOS AUTORES AFIRMAN QUE, TODO CONTRATO BILATERAL ES ONEROSO Y TODO CONTRATO UNILATERAL ES GRATUITO, PERO PARA OTROS, NO ES VÁLIDO ESTE RAZONAMIENTO, YA QUE EXISTEN - CONTRATOS COMO EL COMODATO, EN EL QUE A PESAR DE QUE SE EN-- GENDRAN OBLIGACIONES PARA AMBAS PARTES, NO SE ORIGINAN GRAVÁ MENES RECÍPROCOS. ESTE TIPO DE CONTRATOS ESTÁN SANCIONADOS POR EL ART. 1837 DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL VIGENTE.

3.- CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS.- LOS CON TRATOS ONEROSOS SE SUBDIVIDEN EN CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS:

A) CONMUTATIVOS, CUANDO LOS PROVECHOS Y GRAVÁMENES SON CIERTOS Y CONOCIDOS DESDE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO; ES DECIR, CUANDO LA CUANTÍA DE LAS PRESTACIONES PUEDE DETERMINAR SE DESDE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO.

B) ALEATORIOS, CUANDO LOS PROVECHOS Y GRAVÁMENES DE PENDEN DE UNA CONDICIÓN O TÉRMINO, DE TAL MANERA QUE NO PUEDA DETERMINARSE LA CUANTÍA DE LAS PRESTACIONES EN FORMA EXACTA, SINO HASTA QUE SE REALICE LA CONDICIÓN O TÉRMINO.

EL ART. 1838 DEL CÓD. CIVIL, DICE: "EL CONTRATO ONE RO SO ES CONMUTATIVO CUANDO LAS PRESTACIONES QUE SE DEBEN LAS PARTES SON CIERTAS DESDE QUE SE CELEBRA EL CONTRATO, DE TAL - SUERTE QUE CAUSE ÉSTE. ES ALEATORIO CUANDO LA PRESTACIÓN DE BIDA DEPENDE DE UN ACONTECIMIENTO INCIERTO QUE HACE QUE NO SEA POSIBLE LA EVALUACIÓN DE LA GANANCIA, SINO HASTA QUE ESE ACON TECIMIENTO SE REALICE".

4.- CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.- Los CONTRATOS REALES SON AQUELLOS QUE SE CONSTITUYEN POR LA ENTREGA DE LA COSA. MIENTRAS NO SE EFECTÚE DICHA ENTREGA, SÓLO HAY UN ANTECONTRATO, LLAMADO TAMBIÉN CONTRATO PRELIMINAR O PROMESA DE CONTRATO.

SI LAS PARTES DE UN CONTRATO REAL PACTAN QUE EN EL FUTURO SE ENTREGARÁ LA COSA, NO HAY CELEBRACIÓN DE CONTRATO REAL, HAN CELEBRADO UNA PROMESA DE CONTRATO, PORQUE CUANDO SE ENTREGUE LA COSA, SE CONSTITUIRÁ PROPIAMENTE EL CONTRATO REAL.

EN EL MUTUO, EN EL COMODATO Y EN EL DEPÓSITO, SEGÚN EL DERECHO ROMANO Y NUESTRA LEGISLACIÓN ANTERIOR, ERA REQUISITO INDISPENSABLE HACER LA ENTREGA DE LA COSA PARA QUE SE CONSTITUYERA EL CONTRATO. ACTUALMENTE EL CÓD. CIVIL DE 1928 CAMBIA LA NATURALEZA DE ESOS CONTRATOS Y LOS CONSIDERA CONSENSUALES, ES DECIR, QUE EXISTE EL MUTUO, EL DEPÓSITO O EL COMODATO ANTES DE LA ENTREGA DE LA COSA, Y ES UNA OBLIGACIÓN NACIDA DEL CONTRATO. POR ESTO, DICHS CONTRATOS, ADEMÁS DE CAMBIAR DE REALES A CONSENSUALES, SE CAMBIAN DE UNILATERALES A BILATERALES, PORQUE YA HABRÁ OBLIGACIÓN EN UNA PARTE DE ENTREGAR Y EN LA OTRA DE RESTITUIR.

EN OPOSICIÓN A LOS CONTRATOS REALES, SE CITAN LOS CONSENSUALES, ES DECIR, QUE NO SE NECESITA LA ENTREGA DE LA COSA PARA QUE QUEDE CONSTITUIDO, Y AQUÍ SE ENCUENTRAN TODOS LOS QUE REGLAMENTAN NUESTRO DERECHO, RESPECTO A PRESTACIONES



DE COSAS, EXCEPTUANDO LA PRENDA, PORQUE EN NINGÚN CASO EXIGE EL CÓDIGO CIVIL LA ENTREGA DE LA COSA, PARA QUE SE PERFECIONEN O SE CONSTITUYAN.

5.- CONTRATOS FORMALES Y CONSENSUALES.- OTRA CLASIFICACIÓN MUY IMPORTANTE, POR LAS CONSECUENCIAS QUE TIENE EN CUANTO A LA VALIDEZ Y NULIDAD DE LOS CONTRATOS, ES LA QUE LOS DISTINGUE EN SOLEMNES, FORMALES Y CONSENSUALES:

A) SON CONTRATOS FORMALES AQUELLOS EN LOS QUE EL CONSENTIMIENTO DEBE MANIFESTARSE POR ESCRITO, COMO UN REQUISITO DE VALIDEZ, DE TAL MANERA QUE SI NO SE OTORGA EN ESCRITURA PÚBLICA O PRIVADA SEGÚN EL ACTO, EL CONTRATO ESTARÁ AFECTADO DE NULIDAD RELATIVA.

B) EL CONTRATO CONSENSUAL EN OPOSICIÓN AL FORMAL, ES AQUEL QUE PARA SU VALIDEZ NO REQUIERE QUE EL CONSENTIMIENTO SE MANIFIESTE POR ESCRITO Y, POR TAL RAZÓN, PUEDE SER VERBAL, O PUEDE TRATARSE DE UN CONSENTIMIENTO TÁCITO, MEDIANTE HECHOS QUE NECESARIAMENTE LO SUPONGAN. LA COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES ES UN CONTRATO CONSENSUAL; ES VÁLIDO SI SE MANIFIESTA VERBALMENTE EL CONSENTIMIENTO; O BIEN, POR MEDIO DE SEÑALES QUE ASÍ LO SUPONGAN.

C) SE DISTINGUEN, ADEMÁS DESDE ESTE PUNTO DE VISTA, LOS CONTRATOS SOLEMNES, QUE SON AQUELLOS EN QUE LA FORMA SE HA ELEVADO A UN ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO, DE TAL FORMA QUE, SI NO SE OBSERVA LA FORMA, EL CONTRATO NO EXISTE.

## 6.- CONTRATOS PRINCIPALES Y CONTRATOS DE GARANTIA

O ACCESORIOS .- LOS PRINCIPALES SON AQUELLOS -  
QUE EXISTEN POR SÍ MISMOS, MIENTRAS QUE LOS ACCESORIOS SON -  
LOS QUE DEPENDEN DE UN CONTRATO PRINCIPAL. LOS ACCESORIOS -  
SIGUEN LA SUERTE DE LOS PRINCIPALES PORQUE LA NULIDAD O LA -  
INEXISTENCIA DE LOS PRIMEROS ORIGINA A SU VEZ, LA NULIDAD O  
LA INEXISTENCIA DEL CONTRATO ACCESORIO.

ESTOS CONTRATOS ACCESORIOS SON LLAMADOS TAMBIÉN DE  
"GARANTÍA", PORQUE GENERALMENTE SE CONSTITUYEN PARA GARANTI-  
ZAR EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN QUE RESULTA DEL PRINCIPAL.

EN LOS CONTRATOS ACCESORIOS, LA REGLA DE QUE LO ACCESORIO SIGUE LA SUERTE DE LO PRINCIPAL, SUFRE EN CIERTOS CASOS EXCEPCIONES, COMO EJEMPLO EL DERECHO NOS PRESENTA CASOS EN QUE PUEDE HABER FIANZA, PRENDA O HIPOTECA, SIN QUE HAYA -  
TODAVÍA UNA OBLIGACIÓN PRINCIPAL, COMO OCURRE CUANDO SE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS O CONDICIONALES.

## 7.- CONTRATOS INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO.-

LOS INSTANTÁNEOS SON LOS CONTRATOS QUE SE CUMPLEN EN EL MISMO MOMENTO EN QUE SE CELEBRAN, DE TAL MANERA QUE EL PAGO DE LAS PRESTACIONES SE LLEVA A CABO EN UN SOLO ACTO; Y LOS DE TRACTO SUCESIVO SON AQUELLOS EN QUE EL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESTACIONES SE REALIZA EN UN PERÍODO DETERMINADO". (21)

---

(21) COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS, RAFAEL ROJINA VILLEGAS, PÁG. 9 A 18.

SON MUY DIVERSOS LOS CRITERIOS PROPUESTOS PARA CLASIFICAR LOS CONTRATOS, COMO YA SE HABÍA DICHO, PERO TODOS COINCIDEN EN QUE ES IMPORTANTE ESTUDIAR PRIMERO LAS CLASIFICACIONES ADOPTADAS POR NUESTRO CÓDIGO CIVIL Y DESPUÉS LAS CLASIFICACIONES DIDÁCTICAS Y POR ÚLTIMO OTRAS CLASIFICACIONES FUNDADAS EN LAS QUE PROPONEN LA DOCTRINA.

PARA TAL EFECTO, NUESTRO CÓDIGO CIVIL DIVIDE LOS CONTRATOS EN:

A.- Estrictamente jurídicos en unilaterales y bilaterales, que ya se han analizado con anterioridad. (ART. 1835 y 1836).

B.- Preponderantemente económicos en onerosos y gratuitos, también ya analizados (ART. 1837 ). DE DONDE SE DERIVAN LOS CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS, YA MENCIONADOS (ART. 1838).

ADEMÁS DE ESTA CLASIFICACIÓN GENERAL QUE EXPRESAMENTE CONTEMPLA NUESTRA LEGISLACIÓN POSITIVA, SE ENCUENTRAN ELEMENTOS PARA OTRAS CLASIFICACIONES DE INTERÉS:

1.- CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS O ATÍPICOS. - LOS NOMINADOS SON LOS ESTRUCTURADOS EXPRESAMENTE EN EL CÓDIGO CIVIL COMO LA COMPRAVENTA. LOS INNOMINADOS O ATÍPICOS, QUE NO ESTÁN ESPECÍFICAMENTE REGLAMENTADOS EN EL CÓDIGO CIVIL, SINO QUE SE RIGEN POR LAS REGLAS GENERALES DE LOS CONTRATOS, LAS ESTIPULACIONES DE LAS PARTES Y, EN LO QUE FUEREN OMISAS,

POR LAS DISPOSICIONES DEL CONTRATO CON EL QUE TENGA MÁS ANA-  
LOGÍA, DE LOS REGLAMENTADOS EN EL MISMO CÓDIGO CIVIL ( ART.-  
1858).

2.- CONSENSUALES Y FORMALES.- LOS CONTRATOS CONSEN-  
SUALES, NO REQUIEREN DE FORMALIDADES DETERMINADAS PARA SU VA-  
LIDEZ ( ART. 1832); Y LOS CONTRATOS FORMALES, QUE SON AQUE--  
LLOS A LOS QUE LA LEY EXIGE DETERMINADA FORMA PARA SU VALI--  
DEZ (ART. 1833 Y 1795).

3.- CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.- LOS CONTRA-  
TOS REALES, SON LOS QUE SE PERFECCIONAN CON LA ENTREGA DE -  
LA COSA, COMO OCURRE TODAVÍA CON LA PRENDA (ART. 2858); LOS  
CONTRATOS CONSENSUALES, QUE NO REQUIEREN DE LA ENTREGA DE -  
LA COSA PARA SU PERFECCIONAMIENTO, AUNQUE TAL ENTREGA PUEDA  
SER OBJETO DE UNA OBLIGACIÓN NACIDA DEL CONTRATO YA CELEBRA-  
DO.

4.- CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES O MIXTOS.- ES-  
TA DIVISIÓN ES DE GRAN TRASCENDENCIA PARA LOS EFECTOS PROCE-  
SALES, YA QUE SE DEBE DETERMINAR LA VÍA PROCESAL A SEGUIR PA-  
RA PLANTEAR ANTE LA AUTORIDAD JUDICIAL LAS CUESTIONES DERIVA-  
DAS DE UN CONTRATO SEGÚN SEA CIVIL, MERCANTIL O MIXTO ( ART.  
1050 DEL CÓD. DE COMERCIO) Y TAMBIÉN POR OTRAS RAZONES DE -  
FONDO COMO PUEDEN SER: CONTRATOS ENTRE AUSENTES, LA EXISTEN-  
CIA DE LESIÓN O BIEN EN FUNCIÓN DEL OBJETO DE LOS CONTRATOS  
(DAR, HACER O NO HACER).

PARA FINES DIDÁCTICOS, LOS CONTRATOS SE CLASIFICAN EN OCHO CATEGORÍAS:

- 1) CONTRATOS TRANSLATIVOS DE DOMINIO: COMPRAVENTA, PERMUTA, DONACIÓN Y MUTUO.
- 2) CONTRATOS TRANSLATIVOS DE USO Y DISFRUTE: ARRENDAMIENTO Y COMODATO.
- 3) CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS O DE GESTIÓN: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, DE OBRA A PRECIO ALZADO, TRANSPORTE Y MANDATO.
- 4) CONTRATOS ASOCIATIVOS O DE GESTIÓN COLECTIVA: ASOCIACIÓN CIVIL, SOCIEDAD CIVIL, APARCERÍA Y - SOCIEDAD CONYUGAL.
- 5) CONTRATOS DE CUSTODIA: DEPÓSITO, INCLUYENDO EL - SECUESTRO Y EN CIERTO SENTIDO EL HOSPEDAJE.
- 6) ALEATORIOS O DE SUERTE: JUEGO Y APUESTA, RENTA VITALICIA, COMPRA DE ESPERANZA Y DECISIÓN POR SUERTE.
- 7) DE GARANTÍA: FIANZA, PRENDA, HIPOTECA Y PROMESA.
- 8) DE AFIRMACIÓN, ESCLARECIMIENTO DE DERECHOS: - TRANSACCIÓN Y COMPROMISO ARBITRAL.

ES CONVENIENTE MENCIONAR OTRAS CLASIFICACIONES QUE SE HAN HECHO EN DOCTRINAS ACERCA DE LOS CONTRATOS EN GENERAL:

- A) CONTRATOS OBLIGATORIOS Y CON EFECTOS REALES; ARRENDAMIENTO Y COMPRAVENTA, EN ESE MISMO ORDEN.
- B) CONTRATOS DE EJECUCIÓN INMEDIATA Y DE EJECUCIÓN

DIFERIDA: COMPRAVENTA Y OBRA A PRECIO ALZADO.

C) CONTRATOS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA Y DURADEROS: LOS DE EJECUCIÓN DURADERA SE SUBDIVIDEN EN CONTRATOS DE EJECUCIÓN CONTINUADA Y CONTRATOS DE EJECUCIÓN PERIÓDICA O DE TRACTO SUCESIVO; COMPRAVENTA, ARRENDAMIENTO Y SUMINISTRO.

D) CONTRATOS DE ADHESIÓN Y PARITARIOS O NEGOCIADOS: EN LOS PRIMEROS NO SE DISCUTEN LAS CONDICIONES DEL CONTRATO - PARA PONERSE DE ACUERDO SOBRE ÉSTAS, MIENTRAS QUE EN LOS SEGUNDOS SÍ SE DISCUTEN O NEGOCÍAN.

E) CONTRATOS LIQUIDATIVOS: DIVISIÓN DE COSA COMÚN Y EL DE TRANSACCIÓN.

A MANERA DE PREÁMBULO PARA EL ESTUDIO DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR, TIENE UNA GRAN UTILIDAD PRÁCTICA LA EXPOSICIÓN DE LOS PRINCIPIOS COMUNES A TODOS LOS CONTRATOS, ASÍ COMO LAS REGLAS PROPIAS DE CADA DETERMINADO GRUPO DE CONTRATOS, YA QUE AL ESTUDIAR LA COMPRAVENTA, DEBE SIEMPRE TENERSE PRESENTE ESTOS PRINCIPIOS Y REGLAS, AUNQUE SE DEN POR PRESUPUESTAS.

ES ASÍ MISMO OPORTUNO UN ESTUDIO DE LOS CONTRATOS EN GENERAL PORQUE HA IDO CRECIENDO LA OPINIÓN DE QUE LA NOCIÓN Y LA UTILIDAD DEL CONTRATO TIENDEN A DESAPARECER POR LA INTERVENCIÓN CADA VEZ MAYOR DEL ESTADO EN EL CONTENIDO DE LOS CONTRATOS.

NO SE MENCIONAN AQUÍ LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO, YA QUE SE TRATARÁN MÁS AMPLIAMENTE EN EL CAPÍTULO SIGUIENTE.

#### IV LA COMPRAVENTA EN ROMA.

##### 4.1 DEFINICION Y EVOLUCION DE LA COMPRAVENTA.

NUESTRO CÓDIGO CIVIL DEFINE A LA COMPRAVENTA COMO UN CONTRATO POR EL QUE " UNO DE LOS CONTRATANTES SE OBLIGA A TRANSFERIR LA PROPIEDAD DE UNA COSA O DE UN DERECHO, Y EL OTRO A SU VEZ SE OBLIGA A PAGAR POR ELLOS UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO", (ART. 2248 DEL CÓD. CIVIL).

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN NUESTRO DERECHO, AL IGUAL QUE EN EL FRANCÉS, EXISTE, A CARGO DEL VENDEDOR, LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR LA COSA, PERO SIN QUE TAL ENTREGA SEA NECESARIA PARA TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA; POR ELLO EN EL DERECHO FRANCÉS Y EN EL NUESTRO, EL RIESGO O EL PELIGRO DE LA COSA LO CORRE EL COMPRADOR DESDE EL MOMENTO EN QUE SE PERFECCIONA EL CONTRATO, PORQUE A PARTIR DE ENTONCES SE TRANSMITE GENERALMENTE, POR VIRTUD DE ÉSTE, LA PROPIEDAD DE LA COSA (ESTO NO OCURRE, POR EXCEPCIÓN, EN LA VENTA CON RESEPYA DE LA PROPIEDAD, EN LA VENTA DE GÉNEROS, EN LA VENTA DE COSAS

FUTURAS, EN LA VENTA DE COSA ALTERNATIVA Y EN LA VENTA BAJO CONDICIÓN).

LA DEFINICIÓN DEL CÓDIGO CIVIL, FUE PUBLICADA EN 1928 Y TIENE TRES CARACTERÍSTICAS:

- A) COMPRENDE LA VENTA DE COSAS Y DERECHOS.
- B) MENCIONA LAS DOS ÚNICAS OBLIGACIONES ESENCIALES QUE NUNCA PUEDEN FALTAR EN LA COMPRAVENTA, QUE SON:
  - \* TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA O LA TITULARIDAD DEL DERECHO.
  - \* PAGAR EL PRECIO CIERTO Y EN DINERO.

C) PERO NO SE MENCIONAN AQUELLAS OBLIGACIONES QUE, AUNQUE ORDINARIAMENTE FORMAN PARTE DE LA COMPRAVENTA, PUEDEN NO INCLUIRSE, TALES COMO LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR Y LA DE RECIBIR LA COSA, QUE FALTAN ORDINARIAMENTE CUANDO SE TRATA DE VENTA DE DERECHOS, ASÍ COMO LA OBLIGACIÓN DE GARANTIZAR POR EVICCIÓN O POR VICIOS OCULTOS, QUE PUEDEN ELIMINARSE POR UN PACTO EN CONTRARIO.

ES SIN DUDA LA COMPRAVENTA EL MÁS IMPORTANTE Y EL MÁS FRECUENTE DE TODOS LOS CONTRATOS, RESULTÓ DE LA EVOLUCIÓN DEL TRUEQUE O PERMUTA, CUANDO APARECIÓ LA MONEDA COMÚN DENOMINADOR DE LOS VALORES DE CAMBIO.

LA VENTA ROMANA, A DIFERENCIA DEL DERECHO MODERNO, TENÍA ÚNICAMENTE EFECTOS OBLIGATORIOS; NO DERIVABA DE ELLA



NINGÚN DERECHO REAL A FAVOR DEL COMPRADOR, SINO SÓLO OBLIGACIONES RECÍPROCAS ENTRE LAS PARTES, NO ADQUIRÍA EL COMPRADOR EL =DOMINIUM= SOBRE LA COSA, SINO ÚNICAMENTE DERECHOS DE CRÉDITO QUE PODRÍAN HACERSE VALER EXCLUSIVAMENTE FRENTE AL VENDEDOR. QUEDABA ÉSTE OBLIGADO, ANTE TODO, A ENTREGAR LA COSA VENDIDA AL COMPRADOR, ENTREGA QUE ATRIBUÍA A ESTE ÚLTIMO LA PACÍFICA POSESIÓN DE LA COSA =HACERE LICERE=. ÉL VENDEDOR NO SE OBLIGABA A TRANSFERIR LA PROPIEDAD, SINO SÓLO A PROCURAR LA POSESIÓN PACÍFICA; NO ESTABA OBLIGADO A UN -DARE- SINO A UN -FACERE-, ESTO ES, A HACER QUE EL COMPRADOR SALIERA VICTORIOSO EN EL JUICIO POSESORIO QUE EVENTUALMENTE UN TERCERO LE PROMOVIERA EN SU CONTRA.

LA PACÍFICA POSESIÓN SE ATRIBUÍA MEDIANTE LA NUDA TRADITIO, LA CUAL SE DISTINGUÍA DE LA OTRA TRADITIO QUE IMPLICABA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD, PORQUE LA PRIMERA CONSISTÍA EN LA ENTREGA DE UNA ESCUETA POSESIÓN.

NATURALMENTE QUE CUANDO SE TRATABA DE -RES NEC MANCIPIO- EN EL DERECHO JUSTINIANO, LA TRADITIO HACÍA ADQUIRIR AL COMPRADOR EL DOMINIO SOBRE LA COSA, SIEMPRE QUE EL VENDEDOR FUERA EL PROPIETARIO DE ELLA.

PARA EVITAR LOS INCONVENIENTES DE ESTA SINGULAR ESTRUCTURA DE LA VENTA EN ROMA, SE CONCEDÍA LA "USUCAPIO" POR LA CUAL EL COMPRADOR, POSEYENDO SEGÚN LOS CASOS POR UN AÑO PARA BIENES MUEBLES Y POR DOS AÑOS PARA BIENES INMUEBLES, ADQUI--

RÍA EL DOMINIO SOBRE ELLA CON BASE EN EL TÍTULO -PRO EMPTORE- Y EN EL ÍNTERIN, EL PRETOR LE CONCEDÍA LA -ACTIO PUBLICIANA-, CUANDO LA COSA LE HABÍA SIDO ENTREGADA.

EN EL DERECHO MODERNO Y CONCRETAMENTE EN EL NUESTRO, LA TRANSLACIÓN DE PROPIEDAD SE VERIFICA ENTRE LOS CONTRATANTES POR MERO EFECTO DEL CONTRATO, SIN DEPENDENCIA DE TRADICIÓN YA SEA NATURAL, O YA SEA SIMBÓLICA (ART. 2014 DEL CÓD. CIVIL), - POR LO QUE GENERALMENTE LA COMPRAVENTA TIENE UNA EFICACIA REAL PUDIENDO SER COMPRAVENTA -OBLIGATORIA- CUANDO SE DIFIERE PARA DESPUÉS LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD EN LOS CASOS DE VENTA CON RESERVA DE DOMINIO, DE VENTA BAJO CONDICIÓN, DE VENTA DE COSA FUTURA, DE VENTA DE GÉNEROS Y DE VENTA DE COSA ALTERNATIVA, - COMO YA SE HABÍA MENCIONADO Y DE LAS CUALES SE HABLARÁ CON MA YOR AMPLITUD EN EL CAPÍTULO SIGUIENTE.

#### 4.2 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ROMA.

LA VENTA, CONTRATO CONSENSUAL, SE PERFECCIONA DESDE QUE EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR ESTÁN DE ACUERDO SOBRE LA COSA VENDIDA Y SOBRE EL PRECIO. NINGÚN ESCRITO SE EXIGE PARA LA - FORMACIÓN DEL CONTRATO. SI LAS PARTES HACEN REDACTAR UNO, NO ES ÚTIL MÁS QUE PARA LA PRUEBA, COMO TAMBIÉN LO SON LAS ARRAS (SE LLAMA ASÍ A UNA CANTIDAD DE DINERO O UN OBJETO PRECIOSO, COMO UN ANILLO, QUE UNA DE LAS PARTES, EL COMPRADOR USUALMENTE, ENTREGA AL OTRO COMO TESTIMONIO DE SU ACUERDO.

"ESTOS PRINCIPIOS QUEDARON EN VIGOR DURANTE TODA LA ÉPOCA CLÁSICA Y EN EL BAJO IMPERIO. PERO JUSTINIANO LOS HA MODIFICADO POR UNA CONSTITUCIÓN DEL AÑO 528, ( LA L. 17, C. EN LAS PALABRAS : SINE IN SCRIPTIS, SIVE SINE SCRIPTIS, SE REFIEREN A LA ENTREGA DE LAS ARRAS, QUE HA PODIDO SER O NO CONSTATA DA POR ESCRITO Y NO A LA VENTA). NADA HA CAMBIADO CUANDO SE TRATA DE UNA VENTA SIN ESCRITO. PERO CUANDO LAS PARTES HAN ENTENDIDO HACER CONSTAR LA VENTA POR ESCRITO, JUSTINIANO CONSAGRA UNA DOBLE INNOVACIÓN:

A) LA VENTA NO ES PERFECTA HASTA QUE EL ESCRITO HA SIDO REDACTADO Y REVESTIDO DE LA -SUSCRIPTIO- DE LOS CONTRATANTES, HASTA ENTONCES NO ESTÁN LIGADOS (CADA UNO PUEDE APARTARSE IMPUNEMENTE DEL CONVENIO ).

B) SIN EMBARGO, SI SE HAN DADO ARRAS, QUE ESTA ENTREGA SE HAYA O NO HECHO CONSTAR POR ESCRITO, NO TIENE IMPORTANCIA, YA QUE CON LA SOLA ENTREGA, LAS PARTES QUEDAN OBLIGADAS Y YA NO PUEDEN RETIRARSE DE SU CONSENTIMIENTO. EL QUE LAS HA DADO SÓLO PUEDE RETIRARSE PERDIÉNDOLAS, Y EL QUE LAS HA RECIBIDO, DEVOLVIENDO EL DUPLO", (22)

EL ACUERDO DE LAS PARTES, NECESARIO PARA LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO DE VENTA, DEBE RECAER SOBRE LA -COSA VENDIDA- Y SOBRE EL -PRECIO-, QUE SON EL OBJETO MISMO DE LA OBLIGACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, Y CONSTITUYEN POR CONSIGUIENTE ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO.

(22) ANOTACIONES Y COMENT. DE D. ROMANO, CHIBLY ABOUHAMA  
HOBACA, PÁG. 311

DE LA COSA VENDIDA.- TODAS LAS COSAS SUSCEPTIBLES DE ENTRAR EN EL PATRIMONIO DE LOS PARTICULARES PUEDEN SER OBJETO DE VENTA, ES DECIR COSAS QUE ESTÁN DENTRO DEL COMERCIO. SE PUEDE VENDER UNA COSA CORPORAL O UNA INCORPORAL; UNA SERVIDUMBRE, UN CRÉDITO, UNA HERENCIA (PERO NO UNA HERENCIA FUTURA).

EN ESTA ÉPOCA, LA VENTA DE LA COSA AJENA ES VÁLIDA, YA QUE EL EFECTO DE LA VENTA ES CREAR OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES. EL VENDEDOR ESTÁ SIMPLEMENTE OBLIGADO A PROCURAR LA COSA AL COMPRADOR Y NADA SE OPONE A QUE ESTA OBLIGACIÓN TENGA POR OBJETO LA COSA AJENA. ADEMÁS LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO NO SON SACRIFICADOS; PERMANECE DUEÑO DE REIVINDICAR SU COSA - CONTRA EL COMPRADOR. SIN DUDA, ÉSTE PUEDE USUCAPIR, SI NO SE TRATA DE UNA COSA ROBADA Y SI ES DE BUENA FE, PUES POSEE EN - VIRTUD DE UN JUSTO TÍTULO. -PRO EMPTORE-; PERO UN PROPIETARIO PUEDE REIVINDICAR ANTES DE LA TERMINACIÓN DE LA USUCAPIÓN, AUN SI LA USUCAPIÓN ES CUMPLIDA, EL ANTIGUO PROPIETARIO CONSERVA - CONTRA EL VENDEDOR, QUE HA CESADO DE POSEER POR DOLO, EL DERECHO DE OBTENER DAÑOS E INTERESES, MEDIANTE LA =REI VINDICATIO= O LA ACCIÓN =AD AXHIBENDUM=.

EL PRECIO.- PARA QUE LA VENTA SEA VALEDERA, ES PRECISO QUE EL PRECIO SEA EN DINERO ACUÑADO, QUE SEA CIERTO Y SERIO.

A) EL EQUIVALENTE QUE EL COMPRADOR DEBE DAR AL VENDEDOR A TÍTULO DE PRECIO, NO PUEDE CONSISTIR EN UNA COSA CUALQUIERA, ES PRECISO QUE EL PRECIO SEA EN DINERO ACUÑADO, - PECUNIA - -NUMERATA-, POR ESTE CARÁCTER ES POR LO QUE SE DISTINGUE LA VEN

TA DEL CAMBIO.

B) EL PRECIO DEBE SER CIERTO, ES DECIR, DETERMINADO, O AL MENOS SUSCEPTIBLE DE SERLO. ASÍ LA VENTA ES VÁLIDA SI ES HECHA POR EL DINERO QUE EL COMPRADOR TIENE EN SU CAJA, PUES ES ES UNA CANTIDAD CIERTA AUNQUE DESCONOCIDA DE LAS PARTES. ES IGUALMENTE VÁLIDA, (SEGÚN PRÓCULO) SI LOS CONTRATANTES HAN RE-MITIDO LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO AL ARBITRIO DE UNA PERSONA DESIGNADA, ENTONCES ES UNA VENTA CONDICIONAL QUE NO PRODUCE EFECTO, SÓLO QUE EL TERCERO FIJE EL PRECIO.

C) EL PRECIO DEBE SER SERIO, =VERUM=, ÉSTO QUIERE DECIR, QUE SI EL VENDEDOR NO TIENE INTENCIÓN DE EXIGIR EL PRECIO, LA VENTA ES NULA, YA QUE SE TRATA DE UNA DONACIÓN, O BIEN CUANDO EL PRECIO FIJADO ES INSIGNIFICANTE CON RELACIÓN AL VALOR DE LA COSA VENDIDA.

#### 4.3 EFECTOS DE LA COMPRAVENTA EN ROMA.

LA VENTA, COMO TODOS LOS CONTRATOS, SÓLO TIENE POR EFECTO, CREAR OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES. DESDE EL INSTANTE EN QUE SE FORMA, ORIGINA OBLIGACIONES DE AMBOS LADOS, A CARGO DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR:

##### 4.3.1 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR:

LA PRIMERA Y PRINCIPAL OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR,

CONSISTE EN QUE DEBE TRANSMITIR AL COMPRADOR LA COSA VENDIDA, PROCURANDOLE SU DISFRUTE COMPLETO Y DURADERO. EN EL CUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN, TIENE QUE ABSTENERSE DE TODO DOLO, LO QUE ES REGLA COMÚN A TODOS LOS CONTRATOS DE BUENA FE.

EL CONTRATO DE VENTA NO OBLIGA AL VENDEDOR A TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA. SIN EMBARGO, EL COMPRADOR, QUE ADQUIERE EL GOCE COMPLETO Y DURADERO DE LA COSA, OBTIENE EN SUMA LAS VENTAJAS DE LA PROPIEDAD; ÉSE ES EL FIN DEL CONTRATO, Y LA VENTA ES UNA JUSTA CAUSA DE ADQUISICIÓN. ESTA ANOMALÍA APARENTE, SE EXPLICA POR LA NATURALEZA Y EXTENSIÓN DE LAS APLICACIONES DE LA VENTA CONSENSUAL.

DESDE QUE EL DERECHO CIVIL HA SANCIONADO A LA VENTA, ÉSTA HA SIDO UNA INSTITUCIÓN DE DERECHO DE GENTES ACCESIBLE A LOS PEREGRINOS COMO A LOS CIUDADANOS. DESDE ENTONCES, SI EL VENDEDOR ESTUVIERA OBLIGADO A TRANSFERIR LA PROPIEDAD AL COMPRADOR, ESTA OBLIGACIÓN NO PODÍA REALIZARSE EN MUCHOS CASOS PARA CON LOS PEREGRINOS QUE NO TENÍAN EL -COMMERCIIUM-. POR OTRA PARTE, EL ALCANCE DEL CONTRATO SERÍA RESTRINGIDO EN CUANTO A SU OBJETO; NO PUDIENDO APLICARSE NI A LOS FUNDOS PROVINCIALES SOBRE LOS CUALES LOS MISMOS CIUDADANOS NO TENÍAN VERDADERA PROPIEDAD, NI A LAS COSAS QUE SE TENÍAN -IN BONIS-, NI A LOS CRÉDITOS, NI A LAS HERENCIAS, DE LAS QUE EL VENDEDOR NO PUEDE ESTAR OBLIGADO MÁS QUE A PROCURARSE LA RETRIBUCIÓN, NI A LA COSA AJENA

EL VENDEDOR DEBE HACER CUANTO DE ÉL DEPENDA PARA QUE

EL DISFRUTE DEL COMPRADOR SEA COMPLETO Y PACÍFICO, DEBE ABANDONARLE TODOS SUS DERECHOS SOBRE LA COSA VENDIDA; POR CONSIGUIENTE, SI ES PROPIETARIO, DEBE TRANSFERIRLE LA PROPIEDAD, PERO SI AL CONTRARIO, HAY VENTA DE COSA AJENA, EL VENDEDOR SATISFACE SU OBLIGACIÓN ENTREGANDO AL COMPRADOR LA LIBRE Y PACÍFICA POSESIÓN DE LA COSA VENDIDA. EL COMPRADOR, A QUIEN NO ES TRANSFERIDA LA PROPIEDAD, Y QUE NO ES MÁS QUE POSEEDOR DE LA COSA AJENA, NO TIENE DERECHO A QUEJARSE MIENTRAS GOCE PACÍFICAMENTE DE LA COSA, PUES EL VENDEDOR NO LE DEBE MÁS. NO PUEDE RECURRIR CONTRA EL VENDEDOR MÁS QUE SI ES DESPOSEÍDO POR EL PROPIETARIO. SIN EMBARGO, HAY UN CASO EN QUE EL COMPRADOR TIENE DERECHO DE OBRAR CONTRA EL VENDEDOR Y RECLAMARLE INDEMNIZACIÓN AÚN ANTES DE SER DESPOSEÍDO Y ESTO ES CUANDO HA COMPRADO DE BUENA FE LA COSA DE OTRO A UN VENDEDOR DE MALA FE QUE SABÍA QUE NO ERA EL PROPIETARIO Y HA FALTADO A SU OBLIGACIÓN DE ABSTENERSE DE TODO DOLO.

EN CONCLUSIÓN, PODEMOS DECIR QUE LA OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR SE TRADUCE EN TRES ELEMENTOS:

- 1) QUE LE ENTREGUE LA POSESIÓN.
- 2) QUE LE GARANTICE CONTRA LA EVICCIÓN.
- 3) QUE LE GARANTICE CONTRA LOS DEFECTOS OCULTOS DE LA COSA.

#### 4.3.2 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR:

EL COMPRADOR DEBE PAGAR AL VENDEDOR EL PRECIO

CONVENIDO, CON LOS INTERESES A CONTAR DEL DÍA QUE HA ENTREGADO EL DISFRUTE DE LA COSA VENDIDA, E INDEMNIZARLE DE LOS GASTOS HECHOS PARA EL SOSTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA COSA - HASTA LA TRADICIÓN.

CONTRA EL COMPRADOR, EL VENDEDOR TIENE LA ACCIÓN - =VENDITI=, NO PUEDE OBLIGARLO A PAGAR MÁS QUE AL VENCIMIENTO, Y SI ÉL MISMO CUMPLE SU OBLIGACIÓN ENTREGANDO LA COSA VENDIDA. ESTA ACCIÓN NO OFRECÍA AL VENDEDOR NINGUNA GARANTÍA CONTRA UN COMPRADOR INSOLVENTE, ERA NECESARIO QUE TUVIERA OTROS RECURSOS PARA ASEGURARSE CONTRA EL PELIGRO DE PERDER A LA VEZ LA - COSA Y EL PRECIO. EL DERECHO ROMANO LE PERMITÍA:

1.- DERECHO DE RETENCIÓN.- CUANDO EL VENDEDOR NO HA HECHO TRADICIÓN DE LA COSA VENDIDA, SU INTERÉS ESTÁ SALVAGUARDADO POR EL DERECHO DE RETENCIÓN Y PUEDE NEGARSE A ENTREGAR - MIENTRAS NO LE HAYA PAGADO. ES PRECISO, QUE LAS DOS OBLIGACIONES SEAN EXIGIBLES; ESTE MEDIO DE DEFENSA, NO PUEDE SER USADO POR EL VENDEDOR SI HA DADO UN TÉRMINO AL COMPRADOR PARA PAGAR, SIN RESERVARSE EL MISMO PLAZO PARA ENTREGAR.

2.- DERECHO DE REIVINDICACIÓN.- SI EL VENDEDOR HACE ENTREGA ANTES DE SER PAGADO, Y SI ES PROPIETARIO DE LA COSA - VENDIDA, PUEDE RETENER SU DERECHO DE PROPIEDAD Y LA REIVINDICACIÓN, QUE ES LA SANCIÓN APLICABLE A LOS SIGUIENTES CASOS:

A) CUANDO SE TRATA DE UNA VENTA AL CONTADO, EN LA - QUE SÓLO SE TRANSFIERE LA PROPIEDAD MEDIANTE EL PAGO DEL PRECIO



Y PUEDE REIVINDICAR LA COSA CONTRA ÉL O CONTRA CUALQUIERA QUE LA TENGA EN POSESIÓN.

B) CUANDO EL VENDEDOR HA FIADO AL COMPRADOR, CONCEDIÉNDOLE UN TÉRMINO PARA EL PAGO, LA TRADICIÓN TRANSFIERE EN PRINCIPIO LA PROPIEDAD, PERO COMO EL EFECTO DE LA TRADICIÓN DEPENDE EN GRAN MEDIDA DE LA INTENCIÓN DE LAS PARTES, EL VENDEDOR PUEDE IMPEDIR ESTE RESULTADO ENTREGANDO LA COSA A TÍTULO DE PRECARIO, ES DECIR, SÓLO SE CONCEDE AL COMPRADOR UN DISFRUTE Y ÉL PERMANECE DUEÑO DE REVOCAR A SU GUSTO.

### 3.- DERECHO DE RESERVARSE HIPOTECA SOBRE LA COSA

VENDIDA.- ÉL VENDEDOR, AL HACER AL COMPRADOR UNA TRADICIÓN TRANSLATIVA DE PROPIEDAD, PUEDE TAMBIÉN RESERVARSE UNA GARANTÍA DE OTRO ORDEN, CONVINIENDO CON ÉL QUE TENDRÁ HIPOTECA SOBRE LA COSA VENDIDA, PARA SEGURIDAD DE SU CRÉDITO. ESTE PROCEDIMIENTO DA AL VENDEDOR LA ACCIÓN HIPOTECARIA EN CASO DE NO PAGAR EL PRECIO.

4.- "LEX COMMISSORIA".- ES UNA CONVENCION ESPECIAL HECHA EN EL MOMENTO DE LA VENTA, EN VIRTUD DE LA CUAL EL VENDEDOR SE RESERVABA EL DERECHO DE RESOLVER EL CONTRATO SI EL COMPRADOR NO PAGABA EL PRECIO EN DETERMINADO PLAZO.

### 4.3.3 VICIOS OCULTOS:

EL VENDEDOR ES EL QUE TIENE LA OBLIGACION DE DAR GARANTIA AL COMPRADOR, EN RAZON DE LOS DEFECTOS OCULTOS, QUE -

PUDIERA AFECTAR A LA COSA VENDIDA Y DISMINUIR SU VALOR.

ES DIFÍCIL SABER CUÁL FUE A ESTE RESPECTO EL ESTADO PRIMITIVO DEL DERECHO, CUANDO LA VENTA SE REALIZABA AL CONTADO. MÁS TARDE, EL COMPRADOR PUDO GARANTIZARSE CONTRA LOS DEFECTOS OCULTOS, MEDIANTE EL -CONTRATO VERBIS-, HACIÉNDOSE -PROMETER POR EL VENDEDOR QUE LA COSA ESTABA EXENTA DE ELLOS. ESTA PROMESA OBLIGABA AL VENDEDOR A INDEMNIZAR AL COMPRADOR POR DEFECTOS DESCUBIERTOS DESPUÉS DE LA VENTA. ESTABA UNIDA ORDINARIAMENTE A LA ESTIPULACIÓN =REM LICERE HABERE=. CON FRECUENCIA TAMBIÉN ESTABA INCORPORADA A LA ESTIPULACIÓN DEL DOBLE DEL PRECIO EN CASO DE EVICCIÓN, DE MANERA QUE EL CONJUNTO ERA DESIGNADO CON EL NOMBRE DE =STIPULATIO DUPLAE=.

EN EL CASO DE NO EXISTIR LAS ESTIPULACIONES ANTERIORES, SE LEVANTABAN FRECUENTEMENTE DISPUTAS, SOBRE TODO EN LAS VENTAS PÚBLICAS DE ESCLAVOS Y ANIMALES.

LOS EDILES CURULES, ERAN LOS ENCARGADOS DE LA JURISDICCIÓN RESPECTO DE ESTAS VENTAS, TOMARON MEDIDAS EN INTERÉS DE LOS COMPRADORES (SON REFERIDAS POR ULPIANO):

A) EL VENDEDOR DEBE CONOCER LOS DEFECTOS DE QUE ADOLECE LA COSA. QUE SEA DE BUENA FE, SI NO LOS HA DECLARADO AL COMPRADOR O SI HA AFIRMADO CUALIDADES QUE NO TIENEN, LOS EDILES DAN CONTRA ÉL DOS ACCIONES, ENTRE LAS CUALES EL COMPRADOR PUEDE ESCOGER SEGÚN SU INTERÉS:

\* LA ACCION REDHIBITORIA.- QUE TIENDE A LA RESOLUCIÓN DE LA VENTA. PUEDE SER EJERCITADA DURANTE SEIS MESES - ÚTILES A CONTAR DEL CONTRATO, Y TIENDE A UNA ESPECIE DE =IN INTEGRUM RESTITUTIO=, EL COMPRADOR DEVUELVE LA COSA CON LOS ACCESORIOS Y LOS FRUTOS, Y EL VENDEDOR DEBE RESTITUIR EL PRECIO CON LOS INTERESES, ADEMÁS, LA ACCIÓN PARECE HABER TENIDO UN CARÁCTER PENAL, PUES SI EL VENDEDOR SE NIEGA A HACER LAS RESTITUCIONES, ES CONDENADO AL DUPLO, Y SI LAS EJECUTA, ES CONDENADO AL SIMPLE.

\* LA ACCION AESTIMATORIA O QUANTI MINORIS.- TIENE POR OBJETO OBTENER UNA DISMINUCIÓN DEL PRECIO. PUEDE SER EJERCITADA VARIAS VECES, A MEDIDA QUE EL COMPRADOR DESCUBRE NUEVOS DEFECTOS, PERO SOLAMENTE DURANTE UN AÑO ÚTIL A PARTIR DE LA VENTA.

B) EL EDICTO HACE OBLIGATORIA PARA EL VENDEDOR LA -STIPULATIO DUPLAE-, PARA GARANTIZAR AL COMPRADOR CONTRA LOS VICIOS Y CONTRA LA EVICCIÓN. SI REHUSA HACER ESTA PROMESA, EL COMPRADOR TIENE DOS MESES PARA EJERCITAR CONTRA ÉL LA ACCIÓN, EN RESOLUCIÓN DE LA VENTA, O SEIS MESES PARA RECLAMAR, SI LO PREFIERE, UNA INDEMNIZACIÓN -QUANTI INTERSIT-.

LAS DISPOSICIONES DEL EDICTO DE LOS EDILES FUERON AMPLIADAS A TODAS LAS VENTAS DESDE EL PRINCIPIO DEL IMPÉRIO, POR OTRA PARTE, LA VENTA SE HABÍA CONVERTIDO EN ESTA ÉPOCA EN CONTRATO CONSENSUAL DE BUENA FE, Y EL COMPRADOR ENCONTRÓ EN LA

ACCIÓN -EMPTI- UN NUEVO RECURSO CONTRA LOS DEFECTOS DE LA COSA.

EN EL CASO DEL DOLO, LOS ROMANOS DISTINGUÍAN EL -DOLUS MALUS- DEL -DOLUS BONUS-, EL DOLO BUENO, ERA PERMITIDO, YA QUE CUALQUIER PERSONA CON UN POCO MÁS DE DILIGENCIA LO HUBIÉRA DISCERNIDO, EN CUANTO AL DOLO MALO, EL PRETOR ORGANIZÓ EN INTERÉS DE LAS DOS PARTES, UN SISTEMA DE PROTECCIÓN COMPLETO QUE - COMPRENDÍA:

1) UNA ACCIÓN ESPECIAL LA ACCIÓN DE DOLO, QUE LLEVABA CONSIGO LA NOTA DE =INFAMIA= Y QUE LA PARTE PERJUDICADA EJERCITABA CUANDO LA OBLIGACIÓN HABÍA SIDO CUMPLIDA PARA OBTENER REPARACIÓN Y SÓLO EN EL CASO DE NO TENER NINGUNA OTRA ACCIÓN.

2) UN MEDIO DE DEFENSA LO CONSTITUÍA LA EXCEPTIO DOLI, QUE UTILIZABA EL DEUDOR VÍCTIMA DEL DOLO Y SE EMPLEABA CUANDO NO SE HABÍA CUMPLIDO LA OBLIGACIÓN.

3) OTRA DEFENSA ERA LA IN INTEGRUM RESTITUTIO, POR LA CUAL LA COSA SE ESTABLECE NUEVAMENTE EN EL ESTADO QUE GUARDABA ANTES DEL CONTRATO.

" ES PRECISO DISTINGUIR SI EL DOLO VIENE DE UNA DE LAS PARTES O DE UN TERCERO, YA QUE EN EL CASO DE EMANAR DE UN TERCERO, LA PARTE QUE HA SIDO ENGAÑADA NO TENÍA DEFENSA EN EL CONTRATO PORQUE LA ACCIÓN DE DOLO SÓLO PODÍA EJERCITARSE CONTRA EL AUTOR DEL MISMO, PARA OBTENER DAÑOS Y PERJUICIOS". (23)

---

(23) EL DIGESTO, JUSTINIANO, GAYO L.8 DEL DOLO MALO, IV,3

#### 4.4 MODALIDADES Y CLAUSULAS RESOLUTORIAS.

LAS MODALIDADES, SON DETERMINADAS CLÁUSULAS PARTICULARES QUE PUEDEN AFECTAR LA EXISTENCIA, LOS ELEMENTOS O BIEN LA EJECUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN. ENTRE LAS MODALIDADES, LAS MÁS IMPORTANTES SON: EL TÉRMINO Y LA CONDICIÓN, AUNQUE TAMBIÉN SE CONOCEN EL LUGAR, LA ALTERNATIVA Y LA ACCESSIO. (NO TODOS LOS CONTRATOS LAS COMPRENDEN, PERO EN EL CASO DE LA COMPRAVENTA SÍ).

**TERMINO.**- CONSISTE EN UNA FECHA O EN UN ACONTECIMIENTO FUTURO Y CIERTO, ES DECIR, QUE DEBE ACONTECER CIERTAMENTE Y EN DÍA FIJO. EL TÉRMINO PUEDE SER EXTINTIVO O SUSPENSIVO:

- A) EXTINTIVO, CUANDO EL DEUDOR DEJA DE ESTAR OBLIGADO A LA LLEGADA DEL TÉRMINO.
- B) SUSPENSIVO, ES EL VENCIMIENTO QUE HAN FIJADO LAS PARTES PARA QUE SE CUMPLA LA OBLIGACIÓN.

**CONDICION.**- CONSISTE EN UN ACONTECIMIENTO INCIERTO, AL CUAL, EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR HAN SUBORDINADO LA EXISTENCIA DEL CONTRATO.

LA INCERTIDUMBRE ES EL ELEMENTO CARACTERÍSTICO DE LA CONDICIÓN; NO SOLAMENTE NO SE SABE SI SE REALIZARÁ, SINO QUE, SI SE REALIZA, NO SE SABE EN QUE ÉPOCA PRECISA SE LLEVARÁ A CABO EL ACONTECIMIENTO. SE CONOCEN TRES TIPOS DE CONDICIONES:

- A) POSIBLES O IMPOSIBLES, IMPOSIBLES CUANDO NO SE PUEDE REALIZAR A CAUSA DE UN OBSTÁCULO QUE RESULTA DE LA MISMA

NATURALEZA DE LA CONDICIÓN O BIEN DE LA LEY, CUANDO ÉSTO OCURRE, EL CONTRATO ES NULO. SIN EMBARGO, CUANDO LA CONDICIÓN - IMPOSIBLE ESTÁ FORMULADA NEGATIVAMENTE, EL CONTRATO ES VÁLIDO COMO PURO Y SIMPLE.

B) LÍCITAS O ILÍCITAS, LA CONDICIÓN ILÍCITA CONSISTE EN UN HECHO CUYA REALIZACIÓN ES MATERIAL Y JURÍDICAMENTE POSIBLE, PERO QUE ESTÁ REPROBADO POR LA LEY Y LAS BUENAS COSTUMBRES.

C) POTESTATIVAS, CASUALES O MIXTAS, UNA CONDICIÓN ES POTESTATIVA, CUANDO DEPENDE DE LA VOLUNTAD DE UNA DE LAS PARTES Y UN POCO DE AZAR; ES CASUAL, CUANDO CONSISTE EN UN ACONTECI-- MIENTO INDEPENDIENTE DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES Y MIXTA CUAN-- DO DEPENDE DE LA VOLUNTAD DE UNA DE LAS PARTES Y DE LA DE UN - TERCERO. ES IMPORTANTE ACLARAR QUE EXISTEN CONDICIONES LLAMADAS PURAMENTE POTESTATIVAS, QUE HACEN DEPENDER LA FORMACIÓN DEL CON-- TRATO ÚNICAMENTE DE LA VOLUNTAD DE UNA DE LAS PARTES O DE LA DE UN TERCERO.

EL TÉRMINO SÓLO SUSPENDE LA EXIGIBILIDAD DE LAS OBLI-- GACIONES NACIDAS DE LA VENTA, LA CONDICIÓN, SUSPENDE LA EXIS-- TENCIA MISMA DEL CONTRATO, DE DONDE RESULTA QUE SI EL VENDEDOR HA ENTREGADO LA COSA VENDIDA, EL COMPRADOR NO PUEDE USUCAPIR NI HACER LOS FRUTOS SUYOS, PORQUE CARECE DE JUSTO TÍTULO, Y SI PA-- GA EL PRECIO POR ERROR, ÉSTE NO ES VÁLIDO HASTA QUE LA CONDI-- CIÓN SE CUMPLA, SIEMPRE Y CUANDO LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL - CONTRATO SUBSISTAN TODAVÍA.

LA VENTA TAMBIÉN PUEDE ESTAR AFECTADA DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA, ÉSTO ES QUE LAS PARTES PUEDEN UNIR AL CONTRATO, EN EL MOMENTO MISMO DE SU FORMACIÓN, UNA CLÁUSULA EN VIRTUD DE LA CUAL SERÁ RESUELTO SI SE REALIZA DETERMINADA CONDICIÓN. LA VENTA ES ENTONCES CONSIDERADA COMO PURA Y SIMPLE; PRODUCE INMEDIATAMENTE SUS EFECTOS ORDINARIOS, PERO ESTÁ SUJETA A UNA RESOLUCIÓN CONDICIONAL, LAS MÁS USUALES SON:

A) CUANDO LAS PARTES CONVIENEN AL HACER LA VENTA QUE SI, EN CIERTO PLAZO, UN TERCERO OFRECE CONDICIONES MÁS VENTAJOSAS AL VENDEDOR, QUEDARÁ RESUELTO EL CONTRATO, EL VENDEDOR DEBE INFORMAR AL COMPRADOR QUE TIENE LA PREFERENCIA DE LA MEJOR OFERTA QUE LE HAYAN HECHO, Y SI EL COMPRADOR NO HACE USO DE ESTA INFORMACIÓN, EL VENDEDOR PUEDE TENER EL CONTRATO POR RESUELTO.

B) EL VENDEDOR SE RESERVA EL DERECHO DE RESOLVER LA VENTA, RESTITUYENDO EL PRECIO AL COMPRADOR EN CIERTO PLAZO, O AUN EN CUALQUIER ÉPOCA, HOY SE CONOCE COMO PACTO DE RETROVENTA.

C) LA LEX COMMISSORIA, CUANDO SE CONVIENE QUE SERÁ RESUELTA LA VENTA SI EL COMPRADOR NO PAGA EL PRECIO EN UN PLAZO DETERMINADO.

CONSIDERAMOS QUE DE ACUERDO A LO AQUÍ EXPUESTO, LAS MODALIDADES Y LAS CLÁUSULAS RESOLUTORIAS QUE LOS ROMANOS IMPRIMIERON A SUS CONTRATOS DE VENTA, SON EL ORIGEN MÁS DIRECTO DE LO QUE CONOCEMOS COMO : PROMESA DE VENTA.

#### 4.5 RIESGO DE LA VENTA EN ROMA.

EXISTEN DOS TIPOS DE RIESGOS, QUE SON: CUANDO SE TRATA CUERPO CIERTO O BIEN CUANDO LA VENTA TIENE POR OBJETO COSAS IN GENERE.

1.- CUERPO CIERTO: CUANDO LA VENTA TIENE POR OBJETO UN CUERPO CIERTO Y ÉSTE PERECE POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR ANTES DE QUE EL VENDEDOR HAYA HECHO TRADICIÓN Y SIN QUE HAYA CAÍDO EN DEMORA, SE DAN LOS SIGUIENTES CASOS:

A) SI EL COMPRADOR HA QUEDADO OBLIGADO A PAGAR EL PRECIO, ÉL ES QUIEN EXPERIMENTA EL PERJUICIO.

B) SI EL COMPRADOR ESTÁ LIBRE DE SU OBLIGACIÓN, ES EL VENDEDOR QUIEN SOPORTA LA PÉRDIDA.

C) POR REGLA GENERAL, LAS COSAS PERECEN PARA SU DUEÑO.

2.- COSAS IN GENERE: EL VENDEDOR ES SIEMPRE QUIEN SOPORTA LA PÉRDIDA, YA QUE AUNQUE LA COSA HAYA PERECIDO, ESTÁ OBLIGADO A RESTITUIRLA POR OTRA EN IGUAL CANTIDAD Y ESPECIE.

EXISTEN OTROS FACTORES QUE TAMBIÉN AFECTAN A LA VENTA, EN CUANTO A LA DETERMINACIÓN DE QUIÉN CORRE CON EL RIESGO, ESTE ES EL CASO DE SI LA VENTA ES PURA Y SIMPLE O TIENE UNA MODALIDAD DE TÉRMINO O CONDICIÓN.

1.- VENTA PURA Y SIMPLE O A TÉRMINO: LOS RIESGOS SON PARA EL COMPRADOR ACREEDOR DE LA COSA VENDIDA, PERO SI LA COSA



PERECE O SE DETERIORA POR CASO FORTUITO, EL COMPRADOR DEBE SIEMPRE SU PRECIO, AUNQUE NO RECIBA NADA EN CAMBIO O NO OB Tenga más que una cosa cuyo valor está aminorado, ya que si la cosa aumenta de precio el provecho sería para el comprador.

POR EXCEPCIÓN, LOS RIESGOS SON A CARGO DEL VENDEDOR, SI SE HA ENCARGADO POR UNA CLÁUSULA EXPRESA O SI LA PÉRDIDA FORTUITA SOBREVIENE DESPUÉS DE HABER CAÍDO EN DEMORA DE HACER LA TRADICIÓN.

2.- VENTA CONDICIONAL: LOS RIESGOS SON PARA EL COMPRADOR EN CASO DE PÉRDIDA PARCIAL, Y PARA EL VENDEDOR EN CASO DE PÉRDIDA TOTAL. EN ESTOS CONTRATOS, LA CONDICIÓN SUSPENDE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO Y PARA QUE ÉSTE SE REALICE CUANDO SE CUMPLA LA CONDICIÓN, ES PRECISO QUE TODOS LOS ELEMENTOS DE LA VENTA SUBSISTAN TODAVÍA, Y CUANDO LA COSA SE HA PERDIDO, YA NO HAY OBJETO EN LA VENTA.

"EL QUE COMPRA A SABIENDAS OBJETOS SAGRADOS, RELIGIOSOS O PÚBLICOS, POR EJEMPLO, UN FORUM, UNA BASÍLICA, EJECUTA UN ACTO NULO. PERO SI, ENGAÑADO POR EL VENDEDOR, LOS HA COMPRADO CREYÉNDOLOS PROFANOS O PRIVADOS, TENDRÁ LA ACCIÓN DE COMPRA, FUNDADA EN QUE NO SE HALLABA EN EL CASO DE NO HABER LA COSA, A FIN DE OBTENER DE ESTA MANERA LA INDEMNIZACIÓN DEL INTERÉS QUE TENÍA EN NO SER ENGAÑADO. LO MISMO SUCEDE SI HA COMPRADO UN HOMBRE LIBRE CREYÉNDOLO ESCLAVO", (24)

---

(24) INSTITUCIONES DE JUSTINIANO, ED. BILINGÜE, PÁG. 264.

## V LA COMPRAVENTA EN NUESTRO DERECHO POSTIVO MEXICANO.

### 5.1 CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

YA SE HA DICHO QUE LA COMPRAVENTA ES UN CONTRATO POR MEDIO DEL CUAL UNO DE LOS CONTRATANTES SE OBLIGA A TRANSFERIR LA PROPIEDAD DE UNA COSA O DE UN DERECHO, Y EL OTRO A SU VEZ SE OBLIGA A PAGAR POR ELLOS UN PRECIO CIERTO Y EN DINERO, SEGÚN LO ESTIPULA EL ART. 2248 DEL CÓD. CIVIL Y DE ACUERDO AL MISMO CÓDIGO, ENCONTRAMOS UNA CLASIFICACIÓN MUY COMPLETA QUE SIRVE COMO - MODELO PARA MUCHOS OTROS CONTRATOS, EN PRIMER LUGAR LO PODEMOS CLASIFICAR COMO:

- 1.- SINALAGMÁTICO.
- 2.- ONEROSO.
- 3.- CONMUTATIVO. (SALVO LA COMPRA DE ESPERANZA QUE ES ALEATORIO)
- 4.- DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA. (EN LA MAYORÍA DE LAS VECES )
- 5.- DE EJECUCIÓN DIFERIDA. ( VENTA A PLAZOS)

- 6.- DE EJECUCIÓN ESCALONADA. (VENTA EN ABONOS)
- 7.- CONSENSUAL. (CUANDO RECAE SOBRE BIENES MUEBLES)
- 8.- FORMAL. (CUANDO SE TRATA DE BIENES INMUEBLES)
- 9.- DE ADHESIÓN. (ES MUY COMÚN EN NUESTROS DÍAS)
- 10.- TRANSLATIVO DE PROPIEDAD.
- 11.- PRINCIPAL.

LA PRUEBA DE QUE LA COMPRAVENTA ES UN VERDADERO CONTRATO-TIPO, LA ENCONTRAMOS EN LA APLICACIÓN DE VARIOS DE SUS EFECTOS COMO PRINCIPIOS GENERALES A TODOS LOS CONTRATOS SINAGMÁTICOS, ONEROSOS Y CONMUTATIVOS Y AUN EN MATERIA DE OBLIGACIONES COMO SE PUEDE OBSERVAR EN EL ART. 2120 Y 2142 DEL CÓD. - CIVIL, QUE ES EL CASO DE SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y POR VICIOS OCULTOS QUE HOY DÍA ES UNA RESPONSABILIDAD GENERAL QUE SE IMPONE AL ENAJENANTE A TÍTULO ONEROSO EN TODOS LOS CASOS DE ENAJENACIÓN CONTRACTUAL DE BIENES, ÉSTE ES SIMILAR A LA RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE DE UN CRÉDITO RESPECTO DE LA EXISTENCIA O LEGITIMIDAD COMO LO SEÑALA EL ART. 2042 DEL PROPIO CÓDIGO.

TAMBIÉN PODEMOS HACER UNA CLASIFICACIÓN DE LAS DIFERENTES ESPECIES DE COMPRAVENTA QUE AHORA EXISTEN, A SABER:

1.- COMPRAVENTA CIVIL Y COMPRAVENTA MERCANTIL.- TIENE ESPECIAL IMPORTANCIA ESTA CLASIFICACIÓN, PORQUE EN LAS COMPRAS MERCANTILES NO SE DA LA LESIÓN A CAUSA DEL PROPÓSITO DE - ESPECULACIÓN, EXPRESO O PRESUNTO, QUE PERSIGUEN LAS PARTES, - ADEMÁS EN LAS COMPRAVENTAS MERCANTILES, SON MUY BREVES LOS PLA

ZOS PARA RECLAMAR LOS DEFECTOS DE CALIDAD O DE CANTIDAD O LOS VICIOS OCULTOS DE LAS COSAS VENDIDAS, DEBIDO A LA MAYOR RAPIDEZ Y A LA MAYOR SEGURIDAD QUE RECLAMAN LAS TRANSACCIONES MERCANTILES, POR OTRO LADO LA COMPRAVENTA ENTRE AUSENTES, SE PERFECCIONA POR LA EXPEDICIÓN DE ACEPTACIÓN POR EL DESTINATARIO DE LA OFERTA Y NO HASTA EL MOMENTO EN QUE LO RECIBE EL POLICITANTE COMO OCURRE EN LA COMPRAVENTA CIVIL.

LAS BASES DE ESTA CLASIFICACIÓN LAS ENCONTRAMOS EN EL CÓDIGO DE COMERCIO, PRINCIPALMENTE EN LOS SIGUIENTES ARTÍCULOS: ART. 75 - I, II, III, XIX Y XX ; Y ART. 371 DEL MISMO CÓDIGO, EN DONDE SE ESTIPULA QUE LA COMPRAVENTA MERCANTIL, SE DA CUANDO SE HACE CON EL PROPÓSITO DIRECTO Y PREFERENTE DE TRAFICAR O ESPECULAR, O CUANDO ESTA COMPRAVENTA SE CELEBRA ENTRE COMERCIANTES Y LAS QUE TENGAN POR OBJETO TÍTULOS DE CRÉDITO, COMO ACCIONES, OBLIGACIONES, ETC.

2.- COMPRAVENTA PÚBLICA Y COMPRAVENTA PRIVADA.- SERÁ PRIVADA CUANDO EL VENDEDOR LA CONTRATA CON UN COMPRADOR A SU ELECCIÓN, Y PÚBLICA CUANDO LA COSA SEA LLEVADA A UNA ALMONEDA PARA ADJUDICARLA AL QUE OFREZCA MEJOR PRECIO.

3.- COMPRAVENTA JUDICIAL Y COMPRAVENTA EXTRAJUDICIAL. SEGÚN SI INTERVIENE O NO LA AUTORIDAD JUDICIAL EN LA VENTA DE LA COSA

4.- COMPRAVENTA COMUN Y COMPRAVENTA ORDINARIA.- LA COMPRAVENTA COMÚN SE RIGE POR LAS DISPOSICIONES GENERALES EN MATERIA DE LA MISMA Y LA COMPRAVENTA ESPECIAL, QUE NO SE AJUSTA A LAS CARACTERÍSTICAS GENERALES Y SE RIGE POR DISPOSICIONES ESPECIALES. (VENTA CON RESERVA DE DOMINIO O VENTA CON CLÁUSULA RESOLUTORIA).

5.- COMPRAVENTA VOLUNTARIA Y COMPRAVENTA NECESARIA.- LA PRIMERA, CUANDO EXISTE LA VOLUNTAD DEL VENDEDOR Y COMPRADOR Y LA SEGUNDA CUANDO HAY UNA NECESIDAD O COMPULSIÓN JURÍDICA COMO EN EL CASO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA, LA VENTA DE COSA INDIVISA, LA VENTA EN REMATE JUDICIAL, LA VENTA DE LOS BIENES DEL QUEBRADO Y LA VENTA QUE SE HAGA EN CUMPLIMIENTO DE UNA PROMESA DE VENTA.

ES INDISPENSABLE HACER NOTAR LA ENORME COMPLEJIDAD QUE HA TOMADO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN NUESTROS DÍAS Y QUE UN ANÁLISIS DEL MISMO NO ES NADA FÁCIL DE REALIZARSE, YA QUE SE EXTIENDE EN UN SENTIDO AMPLIO A TODAS LAS ÁREAS DEL DERECHO POR LAS REPERCUSIONES QUE ÉSTE TIENE EN EL DERECHO PENAL, DERECHO ADMINISTRATIVO, DERECHO MERCANTIL, DERECHO INTERNACIONAL, ETC. , COMO TAMBIÉN ES CONVENIENTE SEÑALAR EL VALOR INESTIMABLE DEL DERECHO ROMANO QUE SIGUE CONSERVANDO SUS PRINCIPIOS GENERALES EN LA BASE DE ESTE CONTRATO Y TODAVÍA REGRESAMOS A LA CREACIÓN DE INSTITUCIONES QUE PROTEGEN AL COMPRADOR COMO ES EL CASO DE LA PROCURADURÍA DEL CONSUMIDOR.

## 5.2 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

ES BIEN SABIDO, QUE TODO CONTRATO CONTIENE ELEMENTOS ESENCIALES QUE SE COMPONEN DEL CONSENTIMIENTO Y EL OBJETO; Y - EN ELEMENTOS DE VALIDEZ QUE ESTÁN INTEGRADOS PRINCIPALMENTE POR LA CAPACIDAD Y LA FORMA, PERO EN ESTA OCASIÓN HAREMOS UN AGRUPAMIENTO DIFERENTE DE LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO, CON EL FIN DE - PODER SEGUIR UNA LÍNEA COMPARATIVA CON EL DERECHO ROMANO Y REALIZAR ALGUNAS APORTACIONES QUE SE CONSIDERAN PERTINENTES, PARA TAL EFECTO LAS CLASIFICAMOS EN:

1.- ELEMENTOS PERSONALES, EN DONDE SE CITARÁN ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ QUE COMPETEN ÚNICAMENTE A LAS PERSONAS DEL CONTRATO, ESTO ES, COMPRADOR Y VENDEDOR.

2.- ELEMENTOS REALES, DONDE SE MENCIONARÁ TODO LO RELACIONADO CON LA COSA.

3.- ELEMENTOS FORMALES, EN DONDE UBICAREMOS TODO LO RELACIONADO CON LA FORMALIDAD DEL CONTRATO.

EN UN AFÁN POR ABARCAR TODOS LOS ASPECTOS DE LA COMPRAVENTA, SE HACE UNA EXPOSICIÓN NORMATIVA EN BASE A CÓDIGOS Y REGLAMENTOS QUE PROHIBEN LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, LO INVALIDAN O BIEN LO DEJAN SIN EFECTO (INEXISTENCIA O NULIDAD), SIGUIENDO EL PRINCIPIO DE DERECHO QUE NOS DICE:

" LO QUE NO ESTÁ PROHIBIDO, ESTÁ PERMITIDO ".

### 5.2.1 ELEMENTOS PERSONALES.

LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, SON

LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN ÉL, QUE SON EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR, PARA CELEBRAR ESTE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DE LO DISPUESTO POR EL ART. 1798 DEL CÓD. CIVIL " SON HÁBILES PARA CONTRATAR TODAS LAS PERSONAS NO EXCEPTUADAS POR LA LEY", DE DONDE SE DERIVAN LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES:

I.- TODOS AQUELLOS QUE TIENEN INCAPACIDAD LEGAL O NATURAL ART. 450 DEL CÓD. CIVIL.

I. LOS MENORES DE EDAD.

II. LOS MAYORES DE EDAD PRIVADOS DE INTELIGENCIA POR LOCURA, IDIOTISMO, IMBECILIDAD, AUN CUANDO TENGAN INTERVALOS LÚCIDOS.

III. LOS SORDO-MUDOS QUE NO SABEN LEER NI ESCRIBIR.

IV. LOS EBRIOS CONSUEUDINARIOS Y LOS QUE HABITUALMENTE HACEN USO INMODERADO DE DROGAS ENERVANTES.

EL MENOR EMANCIPADO NO TIENE UNA CAPACIDAD NATURAL Y LEGAL COMPLETA O PERFECTA Y SÓLO POR ESA RAZÓN CARECE DE LA CAPACIDAD PARA DISPONER LIBREMENTE DE SUS BIENES INMUEBLES, YA QUE REQUIERE DE LA "FORMALIDAD HABILITANTE" CONSISTENTE EN LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL ( ART. 643-11 DEL CÓD. CIVIL),

2.- EXISTE TAMBIÉN COMO REGLA GENERAL LA LIBERTAD PARA VENDER O PARA COMPRAR, PERO AL LADO DE ESA LIBERTAD, SE DAN DIVERSAS RESTRICCIONES, UNAS DE CARÁCTER CONVENCIONAL, - OTRAS DE CARÁCTER LEGAL Y EN MENOR NÚMERO LAS DE CARÁCTER JU-

DICIAL.

COMO CASOS DE RESTRICCIONES CONVENCIONALES, O QUE DERIVAN DE UN PACTO EXPRESO ENTRE LAS PARTES, PUEDEN MENCIONARSE:

- A) EL PACTO PARA NO VENDER A DETERMINADA PERSONA,
- B) EL PACTO DE PREFERENCIA.
- C) LA EXISTENCIA DE UNA PROMESA ANTERIOR DE COMPRA VENTA.
- D) LOS DIVERSOS PACTOS DE EXCLUSIVA, YA SEA PARA NO VENDER A CIERTAS PERSONAS, PARA NO COMPRAR A DETERMINADAS PERSONAS, PARA NO VENDER FUERA DE CIERTA ZONA O PARA NO VENDER A UN PRECIO DISTINTO O INFERIOR AL ACORDADO.

LAS RESTRICCIONES DE CARÁCTER LEGAL, QUE SON MÁS NUMEROSAS Y TIENEN SU FUENTE EN DISPOSICIONES DEL LEGISLADOR, SON IMPUESTAS GENERALMENTE, O POR EL DERECHO ADMINISTRATIVO O POR EL DERECHO CIVIL, COMO PUEDEN SER:

A) LA FIJACIÓN DE PRECIOS TOPE PARA LA VENTA DE ARTÍCULOS DE PRIMERA NECESIDAD.

B) LA VENTA A PLAZO DE SEMILLAS O CEREALES PARA EL CONSUMO DEL COMPRADOR QUE NO SEA COMERCIANTE, O LA PROHIBICIÓN DE QUE EL PRECIO CONVENIDO NO PUEDE EXCEDER DEL PRECIO CORRIENTE DESDE LA ENTREGA DE ESOS BIENES HASTA EL FIN DE LA COSECHA SIGUIENTE.



LAS RESTRICCIONES DE CARÁCTER CIVIL, TIENEN SU ORIGEN FRECUENTEMENTE EN UNA FALTA DE LEGITIMACIÓN PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE QUE SE TRATA.

" LOS CASOS DE FALTA DE LEGITIMACIÓN O DE INCAPACIDAD ESPECIAL, EN MATERIA DE COMPRAVENTA ESTABLECIDAS POR NUESTRO DERECHO CIVIL, SON LAS SIGUIENTES:

A) LA INCAPACIDAD ESPECIAL DE LOS EXTRANJEROS PARA COMPRAR BIENES INMUEBLES DENTRO DE LA ZONA PROHIBIDA, QUE ES UN CASO EVIDENTE DE NULIDAD ABSOLUTA.

B) LA DE LOS EXTRANJEROS PARA COMPRAR INMUEBLES FUERA DE LA ZONA PROHIBIDA, QUE REQUIEREN COMO FORMALIDAD HABILITANTE EL PERMISO ADMINISTRATIVO DE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, PREVIA LA RENUNCIA CONVENCIONAL MATERIAL DE LA LLAMADA CLAUSULA CALVO, LA FALTA DE ESTE PERMISO ENTRAÑA TAMBIÉN NULIDAD ABSOLUTA.

C) LOS CONSORTES ENTRE SÍ NO PUEDEN CELEBRAR LA COMPRAVENTA, A MENOS QUE TENGAN ENTRE ELLOS EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES (TAMBIÉN EN EL CASO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, PERO RESPECTO DE UN BIEN NO INCLUIDO DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL) Y REQUIEREN ADEMÁS LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL.

D) LAS INCAPACIDADES ESPECIALES DE MAGISTRADOS, ABOGADOS, JUECES, PERITOS, DEFENSORES, AGENTES DEL MINISTERIO PÚBLICO, LOS PROCURADORES, QUE ESTÁN IMPEDIDOS PARA COMPRAR LOS BIENES QUE SON OBJETO DE LOS JUICIOS EN QUE POR RAZÓN DE SU RESPECTIVA FUNCIÓN DICHA PERSONA INTERVENGA A MENOS QUE SE

TRATE DE ADQUIRIR LA PORCIÓN HEREDITARIA DE UN COHEREDERO O DERECHOS QUE AFECTEN A BIENES DE LA PROPIEDAD DE AQUÉLLOS.

E) LOS MANDATARIOS, TUTORES, CURADORES, ADMINISTRADORES, ALBACEAS, INTERVENTORES, PERITOS, CORREDORES Y LOS EMPLEADOS PÚBLICOS; QUE NO PUEDEN COMPRAR LOS BIENES DE CUYA VENTA ESTÉN ENCARGADOS.

F) EN LOS CASOS DE DERECHO AL TANTO A FAVOR DE LOS DEMÁS COPROPIETARIOS, COHEREDEROS, DEL INQUILINO DE UNA LOCALIDAD EN CONDOMINIO O CONDÓMINO Y A FAVOR DE LOS DEMÁS SOCIOS EN UNA SOCIEDAD CIVIL, SI LA VENTA SE HACE A UN TERCERO SIN RESPETAR AQUEL DERECHO, LA SANCIÓN ES UNA NULIDAD PORQUE SE CONCEDE AL PRETERIDO UN DERECHO DE RETRACTO, ES DECIR UNA ACCIÓN PARA QUE QUEDE SIN EFECTO LA VENTA HECHA AL TERCERO Y SE SUBROGUE DICHO PRETERIDO EN LUGAR DEL TERCERO EN LAS MISMAS CONDICIONES EN QUE SE HIZO LA VENTA INDEBIDA". (25)

COMO EJEMPLO DE RESTRICCIONES DE CARÁCTER JUDICIAL, ESTO ES, DE LIMITACIONES IMPUESTAS POR EL JUEZ A PROPÓSITO DE LA COMPRAVENTA, PUEDE CITARSE EL CASO DEL HEREDERO AL QUE SE LE HAN ADJUDICADO BIENES Y A QUIEN EL JUEZ LE PROHIBE ENAJENARLOS, CUANDO SU COHEREDERO EN LO TOCANTE A OTROS BIENES HEREDADOS ES EMBARGADO O VENCIDO EN UN JUICIO POR HECHO O CAUSA ANTERIOR A LA MUERTE DEL AUTOR DE LA HERENCIA, CUYA SITUACIÓN BIEN PODRÍA EXTENDERSE POR ANALOGÍA A OTROS CASOS SIMILARES.

---

(25) DE LOS CONTRATOS CIVILES, RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, PÁG.126 Y 127

### 5.2.2 ELEMENTOS REALES.

LOS ELEMENTOS REALES, SE COMPONEN DE "EL PRECIO" Y "LA COSA", EN LO QUE SE REFIERE A LA COSA, ENCONTRAMOS CUATRO SUPUESTOS:

A) QUE LA COSA EXISTA, SEA CORPÓREA O INCORPÓREA, COMO DERECHO DE CRÉDITO O ENERGÍA (ELECTRICIDAD, ENERGÍA ATÓMICA).

B) QUE LA COSA SEA SUSCEPTIBLE DE SER VENDIDA.

C) QUE LA COSA SEA DETERMINADA O DETERMINABLE.

D) QUE LA COSA NO SEA AJENA.

I. QUE LA COSA EXISTA.- SI LA COSA PERECIÓ ANTES DEL CONTRATO, ÉSTE ES NULO POR FALTA DE OBJETO Y EL COMPRADOR PUEDE EXIGIR LA DEVOLUCIÓN DEL PRECIO QUE HUBIERE PAGADO. SI LA PÉRDIDA DE LA COSA ES PARCIAL, EL CÓD. CIVIL DE 1884 - (ART.2236) EXPRESAMENTE PERMITÍA AL COMPRADOR O DESISTIR DEL CONTRATO O MANTENER EL CONTRATO RESPECTO DE LA PARTE DE LA COSA QUE AÚN SUBSISTE, CON REDUCCIÓN DEL PRECIO EN FORMA PROPORCIONAL. AUNQUE EL CÓDIGO VIGENTE NO CONTIENE UNA DISPOSICIÓN SEMEJANTE, LA SOLUCIÓN A ESTE CASO DEBE SER LA MISMA QUE EN EL CÓDIGO ANTERIOR POR SER LA QUE OFRECE MAYOR PROTECCIÓN A LA PARTE MÁS PERJUDICADA QUE ES EL COMPRADOR, OTORGÁNDOLE UN DERECHO DE OPCIÓN DEL CUAL PUEDE HACERSE USO PARA ELEGIR EL DESENLACE QUE LE RESULTE MENOS PERJUDICIAL, DE ACUERDO CON LOS ART.20 Y 1857 DEL CÓD. CIVIL VIGENTE. PARA ROJINA VILLEGAS, ÉSTO

ES CAUSA DE RESCISIÓN DEL CONTRATO.

TAMBIÉN LAS COSAS FUTURAS PUEDEN SER VENDIDAS, CON EXCEPCIÓN DE LA SUCESIÓN DE UNA PERSONA VIVA. A ESTE RESPECTO, SE DEBE TENER BUEN CUIDADO DE NO CONFUNDIR EL CONTRATO - QUE SE ESTÉ EFECTUANDO, COMO SERÍA EL CASO DE UNA PERSONA QUE A CAMBIO DE UN DETERMINADO PRECIO, SE COMPROMETE A CONSTRUIR O A HACER UNA DETERMINADA COSA, CON MATERIALES PROPIOS Y BAJO SU PROPIA DIRECCIÓN, ÉSTA NO SERÍA UNA VENTA DE COSA FUTURA, SI NO UN CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO.

TAMBIÉN HAY QUE DISTINGUIR LA COMPRA DE COSA ESPERADA, EN DONDE EL RIESGO DE QUE NO EXISTA LA COSA FUTURA CORRE A CARGO DEL VENDEDOR, DE LA COMPRA DE ESPERANZA QUE ES UN CONTRATO ALEATORIO EN LA QUE EL COMPRADOR TOMA EL RIESGO DE QUE LA - COSA NO LLEGUE A EXISTIR.

II.- QUE SEA SUSCEPTIBLE DE SER VENDIDA.- ACTUAL-- MENTE SE HABLA MUCHO DE LA LLAMADA "PROPIEDAD ILÍCITA DE BIENES CULTURALES" (EJ. CUADROS O LAS OBRAS DE ARTE ROBADAS DE MUSEOS O COLECCIONES PÚBLICAS O PRIVADAS), A QUE SE REFIERE "LA CONVENCION SOBRE LAS MEDIDAS QUE DEBEN ADOPTARSE PARA PROHIBIR E IMPEDIR LA EXPORTACION Y LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDADES ILÍCITAS DE BIENES CULTURALES, APROBADA POR LA CONFERENCIA GENERAL DE LA ORGANIZACION DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA EDUCACION, LA CIENCIA Y LA CULTURA ( UNESCO ).

QUE APROBÓ EL GOBIERNO DE MÉXICO EN 1972.

A ESTE MISMO REQUISITO, TAMBIÉN SE HAN AUMENTADO LA VENTA DE CLIENTELA QUE ESTÁ PERMITIDA CUANDO SE VENDE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL, ASÍ COMO ÚLTIMAMENTE EN LA JURISPRUDENCIA FRANCESA, LA VALIDEZ DE LA CESIÓN DE CLIENTELA POR PARTE DE UN MÉDICO.

TAMBIÉN PUEDEN SER OBJETO DE COMPRAVENTA, SÓLO ALGUNOS DE LOS LLAMADOS =DERECHOS DE LA PERSONALIDAD= (LOS DERECHOS DE AUTOR, CIERTOS ÓRGANOS Y TEJIDOS HUMANOS, ETC.) , MIENTRAS QUE LOS DERECHOS LIGADOS A LA PERSONA DEL TITULAR Y QUE NO PUEDEN SER CEDIDOS A OTRAS PERSONAS SON: LOS DERECHOS YA CONSTITUIDOS DE USO O DE HABITACIÓN, NI TAMPOCO LAS SERVIDUMBRES YA CONSTITUIDAS.

PUEDEN VENDERSE LAS COSAS O DERECHOS LITIGIOSOS, SIEMPRE Y CUANDO EL VENDEDOR ADVIERTA AL COMPRADOR DE LA EXISTENCIA DEL LITIGIO, YA QUE DE NO HACERLO QUEDA OBLIGADO A PAGAR DAÑOS Y PERJUICIOS COMO ENAJENANTE DE MALA FE, EN CASO DE PRODUCIRSE LA EVICCIÓN, Y ASÍ MISMO PUEDE SER SANCIONADO COMO RESPONSABLE DEL DELITO DE FRAUDE, SEGÚN EL ART. 387-II DEL CÓD. PENAL., ADEMÁS ESTA MISMA VENTA PODRÍA SER IMPUGNADA DE NULA POR EL DOLO O MALA FE DEL VENDEDOR QUE NO DIO A CONOCER AL COMPRADOR LA EXISTENCIA DEL LITIGIO Y LO INDUJO A UN ERROR PROVOCADO.

NO PUEDE VENDERSE EL DERECHO A ALIMENTOS FUTUROS, NI

EL PATRIMONIO DE FAMILIA.

III.- QUE SEA DETERMINADA O DETERMINABLE.- ESTO ES EN CUANTO A SU CUOTA O CANTIDAD Y A SU ESPECIE, DEBIENDO TENERSE EN CUENTA LOS REQUISITOS DEL CONTRATO.

LA DETERMINACIÓN DE LA COSA NO REPRESENTA NINGÚN PROBLEMA CUANDO SE TRATA DE VENTA DE UN CUERPO CIERTO, DE UNA COSA CIERTA; PERO CUANDO RECAE SOBRE GÉNEROS HAY QUE LLEVAR A CABO LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LA COSA CON CONOCIMIENTO DEL COMPRADOR, PARA TRANSMITIR A ÉSTE LA PROPIEDAD DE LA COSA Y LOS RIESGOS DE LA MISMA. ESTA INDIVIDUALIZACIÓN SE LLEVA A CABO A TRAVÉS DE UNA OPERACIÓN MATERIAL DE PESAR, CONTAR O MEDIR, SEGÚN DE LA COSA QUE SE TRATE.

LA DETERMINACIÓN DE LA COSA PUEDE HACERSE A BASE DE MUESTRAS QUE COMPRADOR Y VENDEDOR TENGAN A LA VISTA AL CELEBRAR EL CONTRATO O BIEN A BASE DE REFERENCIA EXPRESA QUE LOS MISMOS CONTRATANTES HAGAN A CALIDADES DE ARTÍCULOS PERFECTAMENTE CONOCIDOS EN EL COMERCIO (EJ. UN CIENTO DE KILOS DE AZÚCAR REFINADA DE PRIMERA CLASE). SI SURGIERAN DESAVENENCIAS POSTERIORES A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO ENTRE LAS PARTES, LAS DIFERENCIAS SE DIRIMEN A TRAVÉS DE UN PERITO NOMBRADO POR CADA CONTRATANTE Y EN CASO DE DISCREPANCIA ENTRE ELLOS, CON UN PERITO TERCERO EN DISCORDIA NOMBRADO POR AQUELLOS PERITOS.

IV.- QUE NO SEA AJENA.- ES DECIR, QUE EL VENDEDOR SEA O LLEGUE A SER EL TITULAR DEL DERECHO QUE VAYA A TRANSMITIR POR MEDIO DE LA VENTA, DERECHO QUE PUEDE SER REAL, PERSONAL O DE CRÉDITO.

SIN EMBARGO, CONSIDERAMOS QUE ESTE REQUISITO NO ES - ABSOLUTAMENTE INDISPENSABLE, YA QUE NO EN TODOS LOS CASOS AFECTA DE NULIDAD AL CONTRATO. SABEMOS QUE EL CÓDIGO NAPOLEÓNICO, EN CONTRADICCIÓN CON EL DERECHO ROMANO, SE PRONUNCIÓ DECLARAMENTE POR LA NULIDAD DE LA VENTA DE COSA AJENA Y ASÍ PASÓ AL CÓDIGO CIVIL FRANCÉS DE DONDE LO TOMA NUESTRO CÓDIGO CIVIL EN SU ART. 2270.

NOS ATREVEMOS A HACER ESTA CONSIDERACIÓN, YA QUE ENCONTRAMOS EJEMPLOS QUE NOS INDICAN QUE LA SENTENCIA GENERAL DE QUE = LA VENTA DE COSA AJENA ES NULA = ES INEXACTA.

LA VENTA QUE HACE EL REPRESENTANTE, CON FACULTADES DE DISPOSICIÓN, RESPECTO DE UN BIEN DE SU REPRESENTADO, ES VÁLIDA, AL IGUAL QUE LA VENTA QUE EFECTÚA EL ACREEDOR PRENDARIO RESPECTO DE LA COSA PIGNORADA, CUANDO SE PACTÓ LA POSIBILIDAD DE LA VENTA EXTRAJUDICIAL DE LA MISMA COMO LO INDICA EL ART. 2884 DE NUESTRO CÓDIGO CIVIL, ÉSTE ES UNO DE LOS CASOS DE ACTOS VÁLIDOS SOBRE EL PATRIMONIO AJENO, DENTRO DE LOS CUALES PODEMOS CITAR TAMBIÉN LA VENTA QUE REALIZA EL SÍNDICO Y LA VENTA QUE EFECTÚA EL ALBACEA, LOS CUALES NO SON REPRESENTANTES SINO SUSTITUTOS.

TAMBIÉN PODEMOS HABLAR DE LA VENTA QUE SE HACE A UN COMPRADOR DE BUENA FE SOBRE UN BIEN INMUEBLE QUE ESTÁ INSCRITO A NOMBRE DEL VENDEDOR Y CUYO TÍTULO ES DECLARADO NULO POSTERIOR MENTE, DE ACUERDO AL ART. 3009 DEL CÓD. CIVIL.

Y DE LA VENTA QUE LLEVA A EFECTO EL HEREDERO APARENTE DE UN BIEN QUE LE HA SIDO ADJUDICADO EN UNA SUCESIÓN Y AL CUAL POSTERIORMENTE SE LE DECLARA INCAPAZ DE HEREDAR DE ACUERDO AL ART. 1343 DE NUESTRO CÓDIGO, COMO UNA APLICACIÓN A NUESTRO DERECHO CIVIL DEL PRINCIPIO "ERROR COMMUNIS FACIT JUS".

PODRÍAMOS CITAR MÁS EJEMPLOS, PERO CON UNA EXCEPCIÓN QUE EXISTA YA NO SE CUMPLE LA SENTENCIA GENERAL DE =LA VENTA DE COSA AJENA ES NULA=

UNA ÚLTIMA CONFIRMACIÓN DE QUE LA VENTA DE COSA AJENA NO ES NULA, LA OFRECE EL CASO DE AQUEL COMPRADOR QUE EN LA MISMA COMPRAVENTA ADQUIERE CON CONOCIMIENTO DE LOS RIESGOS DE UNA POSIBLE EVICCIÓN Y SE SOMETE A SUS CONSECUENCIAS (ART. 2123 DEL CÓD. CIVIL) EN CUYO SUPUESTO DESAPARECE EN SU TOTALIDAD LA OBLIGACIÓN DE RESTITUIR EL PRECIO, LO CUAL SERÍA INCONCEBIBLE SI REALMENTE HUBIERA UNA VERDADERA NULIDAD.

EL OTRO ELEMENTO REAL, ES EL PRECIO CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

A) EL PRECIO DEBE SER CIERTO.

B) EL PRECIO DEBE SER EN DINERO.



C) EL PRECIO DEBE SER JUSTO.

D) EL PRECIO DEBE SER REAL Y SERIO.

POR PRECIO SE ENTIENDE EL QUE ESTÁ PRECISADO O PUEDE DETERMINARSE MATEMÁTICAMENTE, ES DECIR, EN TANTO QUE LA COSA PUEDE SER SEÑALADA EN SU INDIVIDUALIDAD O EN SU ESPECIE, EL PRECIO, COMO DEBE SER DINERO, NO ADMITE MÁS QUE UNA FORMA DE DETERMINACIÓN Y ÉSTA DEBE SER PRECISA, EXACTA Y MATEMÁTICA YA QUE ES UN REQUISITO O ELEMENTO DE VALIDEZ.

I.- PRECIO CIERTO.- LO PUEDEN FIJAR LAS PARTES O UN TERCERO, O QUE LO REFIERAN A OTRA COSA CIERTA (EL PRECIO CORRIENTE EN DETERMINADA FECHA, O BIEN, VENDIDO POR OTRA PERSONA). LA INTERVENCIÓN DEL TERCERO EN CUESTIÓN SE IDENTIFICA COMO LA DE UN -MANDATARIO IRREVOCABLE- DE AMBAS PARTES, QUE NIVELA CON EQUIDAD LA DIFERENCIA DE OPINIÓN, SI EL TERCERO SE REHUSA A FIJAR EL PRECIO EL CONTRATO ES NULO Y NO CABE ACUDIR AL JUEZ PARA QUE LO FIJE, A MENOS QUE AMBAS PARTES ASÍ LO ACUERDEN.

II.- EN DINERO.- SIEMPRE EN MONEDA NACIONAL, SI LA MAYOR PARTE ES UNA COSA Y LA OTRA PARTE MENOR ES EN DINERO, SE TIENE LA PERMUTA Y NO LA COMPRAVENTA COMO CONTRATO. PUEDE PAGARSE EL PRECIO EN UNA O VARIAS EXHIBICIONES, PERO CUANDO ES UNA CANTIDAD PERIÓDICA O PENSIÓN, REFERIDA A LA DURACIÓN DE LA VIDA DE UNA PERSONA, SE TRATA DE UN CONTRATO DE RENTA VITALICIA Y NO DE UNA COMPRAVENTA.

III.- PRECIO JUSTO.- SÓLO EN CASOS EXCEPCIONALES - PUEDE CONFIGURARSE LA LESIÓN EN PERJUICIO DEL VENDEDOR, ESTO ES, CUANDO EL COMPRADOR PAGA UN PRECIO EVIDENTEMENTE DESPROPORCIONADO AL VALOR DE LA COSA, APROVECHÁNDOSE DE LA SUMA IGNORANCIA, DE LA NOTORIA INEXPERIENCIA O DE LA EXTREMA MISERIA DEL VENDEDOR, SEGÚN EL ART. 17 DEL CÓD. CIVIL.

EL PRECIO DE LOS ARTÍCULOS DE CONSUMO GENERALIZADO HA SIDO SUBSTRÁIDO A LA LIBERTAD CONTRACTUAL POR LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, YA QUE ES LA SECRETARÍA DE COMERCIO LA QUE DEBE FIJAR TALES PRECIOS.

IV.- PRECIO REAL Y SERIO.- ESTO ES CUANDO EL VENDEDOR VERDADERAMENTE LO VA A EXIGIR Y NO A REMISIONAR.

HAY PRECIO IRRISORIO SI NO EXISTE PROPORCIÓN ENTRE EL PRECIO Y EL VALOR REAL DE LA COSA VENDIDA, EN TAL CASO SE TRATARÁ DE UNA DONACIÓN.

### 5.2.3 ELEMENTOS FORMALES.

LA VENTA SOBRE MUEBLES ES CONSENSUAL, PUES NO REQUIERE FORMALIDAD LEGAL SEGÚN EL ART. 2316 DEL CÓD. CIVIL; PERO EN CAMBIO, CUANDO RECAE SOBRE BIENES INMUEBLES ES FORMAL Y REQUIERE DE :

- \* ESCRITURA PRIVADA, CUANDO EL VALOR NO EXCEDE DE 500.00 .
- \* FIRMADA POR COMPRADOR Y VENDEDOR.

- \* DOS TESTIGOS.
- \* ESCRITURA PÚBLICA, SI EL VALOR ES MAYOR DE 500.00.
- \* INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

EN CASO DE LA ESCRITURA PRIVADA, DEBE HACERSE POR DUPLICADO, PARA QUE UN TANTO QUEDE EN PODER DEL COMPRADOR Y OTRO PARA EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DEBIENDO TAMBIÉN EN ESTE CASO RATIFICARSE LAS FIRMAS ANTE EL REGISTRADOR, ANTE EL JUEZ DE PAZ O ANTE NOTARIO O CORREDOR PÚBLICO PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

### 5.3 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

SE PUEDEN CONCRETIZAR EN SEIS LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR:

- 1.- CONSERVAR LA COSA HASTA EL MOMENTO DE ENTREGARLA.
- 2.- HACER ENTREGA DE LA COSA.
- 3.- TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA.
- 4.- GARANTIZAR POR EL HECHO PERSONAL.
- 5.- GARANTIZAR POR LOS VICIOS OCULTOS DE LA COSA.
- 6.- GARANTIZAR POR LA EVICCIÓN.

ESTAS TRES ÚLTIMAS OBLIGACIONES, SON LAS QUE CONSTITUYEN LA LLAMADA "ENTREGA CONTINUADA", YA QUE CON EL CUMPLIMIENTO DE ESTAS TRES OBLIGACIONES SE DA AL COMPRADOR UNA POSESIÓN PACÍFICA, ÚTIL, EXCENTA DE PERTURBACIONES Y LIBRE DE VI-

CIOS.

LA OBLIGACIÓN FUNDAMENTAL Y ESENCIAL DERIVADA DE LA COMPRAVENTA A CARGO DEL VENDEDOR, ES EL DEBER DE TRANSMITIR - AL COMPRADOR LA PROPIEDAD DE LA COSA O LA TITULARIDAD DEL DERECHO, YA QUE TODAS LAS DEMÁS OBLIGACIONES SON DERIVADAS DE LA PRINCIPAL Y ADEMÁS PUEDEN MODIFICARSE CON PACTOS ESPECIALES Y EN OCASIONES HASTA SUPRIMIRSE.

1.- CONSERVAR LA COSA HASTA EL MOMENTO DE ENTREGARLA MATERIALMENTE AL COMPRADOR.- ESTA OBLIGACIÓN DE CUIDAR O - CUSTODIAR LA COSA SE ENCUENTRA RECONOCIDA EN DOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL:

A) ART. 2284 "DESDE EL MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR - ACEPTE QUE LA COSA VENDIDA QUEDE A SU DISPOSICIÓN, SE TENDRÁ - POR VIRTUALMENTE RECIBIDO DE ELLA, Y EL VENDEDOR QUE LA CONSERVE EN SU PODER TENDRÁ LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE UN DEPOSITARIO".

B) ART. 2292 " SI EL COMPRADOR SE CONSTITUYÓ EN MORA DE RECIBIR, EL VENDEDOR QUEDARÁ DESCARGADO DEL CUIDADO ORDINARIO DE CONSERVAR LA COSA, Y SOLAMENTE SERÁ RESPONSABLE DEL DOLLO O DE LA CULPA GRAVE".

SE DICE QUE POR TRATARSE DE UN DEBER ANÁLOGO A LOS DE UN DEPOSITARIO, EL VENDEDOR TAMBIÉN TIENE LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA LA CONSERVACIÓN MATERIAL DE LA

COSA VENDIDA, ADEMÁS DE SU CONSERVACIÓN JURÍDICA, YA SE TRATE DE UNA COSA O DE UN DERECHO, RESPONDIENDO EL VENDEDOR POR LOS MENOSCABOS, DAÑOS Y PERJUICIOS QUE SUFRIERE LA COSA O EL DERECHO, POR SU MALICIA O NEGLIGENCIA.

2.- HACER ENTREGA DE LA COSA AL COMPRADOR.- HAY TRES FORMAS DE HACER LA ENTREGA QUE SON:

A) LA ENTREGA REAL (ART. 2284 C.CIVIL) "CONSISTE EN LA ENTREGA MATERIAL DE LA COSA VENDIDA O EN LA ENTREGA DEL TÍTULO SI SE TRATA DE UN DERECHO".

B) LA ENTREGA JUDICIAL (ART. 2284 C.CIVIL) "CUANDO - AÚN SIN ESTAR ENTREGADA MATERIALMENTE LA COSA, LA LEY LA CONSIDERA RECIBIDA POR EL COMPRADOR".

C) LA ENTREGA VIRTUAL (ART. 2284 C.CIVIL) "CUANDO EL COMPRADOR ACEPTA QUE LA COSA VENDIDA QUEDE A SU DISPOSICIÓN", PUDIENDO CONSIDERARSE TAMBIÉN COMO ENTREGA VIRTUAL DE UN DERECHO INCORPÓREO, EL HECHO DE QUE EL COMPRADOR HAGA USO DE TAL DERECHO CON LA CONFORMIDAD DEL VENDEDOR.

EN CUANTO A LA FORMA O ESTADO EN QUE DEBE ENTREGARSE LA COSA, EL VENDEDOR ESTÁ OBLIGADO A ENTREGAR LA COSA VENDIDA EN EL ESTADO EN QUE SE HALLABA ÉSTA AL PERFECCIONARSE EL CONTRATO, INCLUYENDO ADEMÁS TODOS LOS FRUTOS, RENDIMIENTOS, ACCESIONES Y TÍTULOS DE LA MISMA COSA O DERECHO A PARTIR DEL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, DADO QUE SI EL COMPRADOR, EN LA COMPRAVENTA REAL, SOPORTA EL RIESGO DE LA COSA, ES JUSTO QUE TAMBIÉN

OBTENGA LAS VENTAJAS DE LA MISMA COSA.

EN CUANTO AL LUGAR EN QUE DEBE HACERSE LA ENTREGA DE LA COSA, EL VENDEDOR ESTÁ OBLIGADO A HACERLO EN EL LUGAR CONVENIDO Y A FALTA DE PACTO EXPRESO, EN EL LUGAR EN QUE SE ENCONTRABA LA COSA EN LA ÉPOCA EN QUE SE VENDIÓ, SIENDO LOS GASTOS DE ENTREGA DE LA COSA POR CUENTA DEL VENDEDOR, NO ASÍ LOS DEMÁS GASTOS PARA TRASLADAR O TRANSPORTAR DICHA COSA DE TAL LUGAR A OTRO DIFERENTE, SALVO PACTO EN CONTRARIO.

EN CUANTO AL MOMENTO EN QUE DEBE ENTREGARSE LA COSA, EL VENDEDOR ESTÁ OBLIGADO A HACERLO ( SI NO HAY PLAZO CONVENIDO) SIMULTÁNEAMENTE AL MOMENTO EN QUE RECIBA EL PAGO DEL PRECIO, PUES TIENE EL MISMO VENDEDOR UN DERECHO DE RETENCIÓN SOBRE LA COSA MIENTRAS NO SE LE HAYA PAGADO EL PRECIO, SIN QUE PUEDA SOSTENERSE QUE PRIMERO DEBE EL COMPRADOR PAGAR EL PRECIO Y DESPUÉS EL VENDEDOR DEBE ENTREGAR LA COSA.

3.- TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA O DEL DERECHO-AL COMPRADOR.- POR LO GENERAL, ESTA TRANSMISIÓN SE REALIZA SIMULTÁNEAMENTE A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO Y POR MERO EFECTO DE ÉSTE EN LA COMPRAVENTA REAL; PERO PUEDE DICHA TRANSMISIÓN DIFERIRSE PARA UN MOMENTO POSTERIOR, EN LA COMPRAVENTA OBLIGATORIA, (VENTA DE COSA FUTURA O VENTA CONDICIONADA), PERO SI NO LLEGA A TRANSMITIRSE, TENDRÁ LUGAR EL INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR, CON DERECHO PARA EL COMPRADOR DE OPTAR, SEGÚN EL CASO, POR

LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, O BIEN POR EL CUMPLIMIENTO FORZOSO DEL MISMO CONTRATO, CUANDO ÉSTO FUERA POSIBLE.

AUNQUE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD SE PRODUCE POR EFECTO MISMO DEL CONTRATO ENTRE LAS PARTES, SIN EMBARGO, PARA QUE TAL TRANSMISIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES PRODUZCA EFECTOS CONTRA TERCEROS ES NECESARIO, LA INSCRIPCIÓN DE LA VENTA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

A ESTA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA, PUEDEN AGREGÁRSELE DOS CLÁUSULAS QUE SON:

- A) EN FAVOR DE UN TERCERO QUE INTERVENGA EN EL MISMO CONTRATO.
- B) EN FAVOR DE UN TERCERO QUE DESIGNARÁ DESPUÉS EL COMPRADOR.

4.- GARANTÍA DEL HECHO PERSONAL.- CONSISTE EN LA OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR DE ABSTENERSE DE TODA CLASE DE PERTURBACIONES DE HECHO O DE DERECHO QUE EN ALGUNA FORMA MENOSCABEN O ALTEREN LA POSESIÓN DEL COMPRADOR SOBRE LA COSA, YA QUE ÉSTO SERÍA CONTRARIO A LA BUENA FE DEL CONTRATO, ES DECIR, EN ESTA OBLIGACIÓN SE FUNDA LA IMPOSIBILIDAD DE QUE EL VENDEDOR TRATE DE REIVINDICAR EN CONTRA DEL COMPRADOR LA COSA QUE LE VENDIÓ, CUANDO DICHA COSA NO ERA DE LA PROPIEDAD DEL VENDEDOR AL MOMENTO DE LA VENTA, PERO QUE LA ADQUIRIÓ POSTERIORMENTE.

5.- GARANTÍA POR VICIOS OCULTOS.- SE CONSIDERAN COMO

VICIOS OCULTOS TODOS AQUELLOS DEFECTOS NO MANIFESTADOS DE LA COSA VENDIDA Y ANTERIORES AL CONTRATO QUE HAGAN INSERVIBLE LA COSA O BIEN DISMINUYAN DE TAL MANERA SU USO, QUE DE HABERLOS CONOCIDO EL COMPRADOR NO HUBIERA HECHO LA ADQUISICIÓN O HUBIERA PAGADO MENOS PRECIO POR LA COSA, EN LA INTELIGENCIA DE QUE EL VENDEDOR NO RESPONDE NI DE LOS DEFECTOS MANIFIESTOS O QUE ESTÉN A LA VISTA, NI DE AQUELLOS QUE SIENDO OCULTOS, EL COMPRADOR ESTUVO EN APTITUD DE CONOCERLOS, POR SER ÉL UN PERITO, QUE POR RAZÓN DE SU OFICIO O PROFESIÓN, PUDO FÁCILMENTE DESCUBRIR.

PARA QUE ESTOS VICIOS O DEFECTOS ENGENDREN RESPONSA BILIDAD, DEBEN REUNIR CUATRO REQUISITOS:

- A) QUE SEAN OCULTOS O NO MANIFIESTOS.
- B) QUE SEAN IGNORADOS POR EL COMPRADOR.
- C) QUE PERJUDIQUEN LA UTILIDAD PROPIA DE LA COSA.
- D) QUE SEAN ANTERIORES A LA VENTA.

LA RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR SE TRADUCE EN ESTOS CASOS EN EL DERECHO ALTERNATIVO PARA EL COMPRADOR, BIEN SEA PARA SOLICITAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO Y EL PAGO DE DAÑOS Y - PERJUICIOS, O BIEN PARA OBTENER LA REDUCCIÓN PROPORCIONAL EN EL PRECIO, FIJADO A JUICIO DEL PERITO, SEGÚN NOS INDICA EL ART. 2144 DEL CÓD. CIVIL, DERECHOS QUE CONSTITUYEN LAS LLAMADAS ACCIONES REDHIBITORIA Y QUANTI MINORIS.

ESTAS DOS ACCIONES SE EXTINGUEN POR PRESCRIPCIÓN NEGAA



TIVA, SEIS MESES DESPUÉS DE LA ENTREGA DE LA COSA.

COMO YA VIMOS EN EL CAPÍTULO ANTERIOR, EL ANTECEDENTE DE ESTA GARANTÍA SE ENCUENTRA EN EL DERECHO ROMANO, EN EL EDICTO DE LOS ÉDILES, QUIENES TENÍAN JURISDICCIÓN SOBRE LOS MERCADOS Y REGLAMENTARON LAS VENTAS DE ESCLAVOS Y DE BESTIAS DE CARGA Y SE EXTENDIERON POR JURISPRUDENCIA A TODAS LAS DEMÁS VENTAS, POR ESTA CAUSA A LAS DOS ACCIONES YA MENCIONADAS SE LES LLAMA "ACCIONES EDILICIAS".

NUEVAS Y MÁS GRAVES RESPONSABILIDADES IMPONE AL VENDEDOR LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, TALES COMO LA DE SOMETER EL TEXTO DE LA PUBLICACIÓN A LA PREVIA APROBACIÓN DE LA SECRETARÍA DE COMERCIO, QUE CONSISTE EN DECLARAR YA SEA EN ANUNCIOS, ENVOLTURAS, ETIQUETAS, EMPAQUES, ETC. TODOS LOS PORMENORES DEL ARTÍCULO COMO PUEDEN SER: PRECIO DE FÁBRICA, PRECIO DE CONTADO, TASA DE INTERÉS QUE SE CARGA, ORIGEN, COMPONENTES, MATERIALES, SUBSTANCIAS, INGREDIENTES, USOS, CARACTERÍSTICAS, PROPIEDADES DE LOS OBJETOS, ETC. , ADEMÁS DE RESPONDER NO SÓLO POR VICIOS OCULTOS Y DEFECTOS DE CALIDAD O DE CANTIDAD DE LOS ARTÍCULOS VENDIDOS, SINO DE RESPONDER TAMBIÉN DURANTE UN TIEMPO DE DOS MESES POR DEFICIENCIAS DE FABRICACIÓN, ELABORACIÓN, ESTRUCTURA, CALIDAD O CONDICIONES SANITARIAS Y POR FALTA DE CONCORDANCIA EXACTA EN LO QUE SE REFIERE A SUBSTANCIAS E INGREDIENTES; LA DE AJUSTARSE AL MONTO DE LOS PRECIOS DE PRODUCTOS DE CONSUMO GENERALIZADO Y A LA TASA DE INTERÉS PARA LA VENTA EN BONOS QUE AL EFECTO DEBERÁ FIJAR LA CITADA SECRETARÍA.

6.- GARANTIZAR LA EVICCIÓN.- QUE CONSISTE EN LA OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO PARA EL CASO DE QUE EL COMPRADOR SUFRA - EVICCIÓN TOTAL O PARCIAL DE LA COSA VENDIDA.

EL CONCEPTO ESTRICTO DE EVICCIÓN SE REDUCE A LOS CASOS EN LOS QUE EL COMPRADOR FUERE PRIVADO DE TODO O PARTE DE - LA COSA EN VIRTUD DE UNA SENTENCIA QUE HAYA CAUSADO EJECUTORIA Y EN RAZÓN DE UN DERECHO ANTERIOR A LA COMPRA; PERO GENERALMENTE EN LA DOCTRINA SE EQUIPARA A LA EVICCIÓN OTROS CASOS COMO: EL DEL COMPRADOR QUE PIERDE EL JUICIO REIVINDICATORIO QUE HA INTENTADO EN CONTRA DEL TERCERO QUE TIENE EN SU PODER LA COSA, O EL DEL COMPRADOR QUE CONSERVA LA COSA NO POR LA COMPRA QUE HIZO, SINO EN VIRTUD DE OTRO TÍTULO, COMO CUANDO HEREDA LA COSA DEL VERDADERO PROPIETARIO, O TAMBIÉN EL COMPRADOR QUE SE ALLANA A LA DEMANDA REIVINDICATORIA PARA EVITAR UN PROCESO INÚTIL, SI EL DERECHO DEL PROPIETARIO QUE LE RECLAMA LA COSA ES TAN EVIDENTE, POR ÚLTIMO CITAREMOS EL DEL ACREEDOR HIPOTECARIO ANTERIOR A LA VENTA QUE DEMANDA EL PAGO AL COMPRADOR, QUIEN LE PAGA EL CRÉDITO PARA CONSERVAR LA COSA.

LA EVICCIÓN ES TOTAL SI LA SENTENCIA FIRME DECLARA PROPIETARIO AL TERCERO SOBRE LA COSA VENDIDA; PERO LA EVICCIÓN PARCIAL EXISTE CUANDO LA PÉRDIDA POR SENTENCIA FIRME RECAIGA - ÚNICAMENTE SOBRE UNA PARTE DE LA COSA VENDIDA O BIEN CUANDO LA COSA VENDIDA ESTABA YA GRAVADA ANTES DEL CONTRATO CON UNA PRENDA O HIPOTECA O TENÍA CONSTITUIDO UN DERECHO REAL DE USUFRUCTO

O DE USO DE HABITACIÓN, TENÍA UNA SERVIDUMBRE VOLUNTARIA NO APARENTE. EN ESTOS CASOS DE EVICCIÓN PARCIAL, LOS DERECHOS DEL COMPRADOR PERJUDICADO SON: LA ACCIÓN REDHIBITORIA, PARA RESCINDIR EL CONTRATO O LA ACCIÓN QUANTI MINORIS, PARA REDUCIR EL PRECIO, PARA QUE SE FINQUE ESTA RESPONSABILIDAD A CARGO DEL VENDEDOR ES SUFICIENTE EL HECHO DE QUE "NO SE HAYA MENCIONADO EN LA ESCRITURA", AUNQUE EL COMPRADOR HAYA TENIDO CONOCIMIENTO YA QUE DEBE REGISTRARSE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

LA EXISTENCIA DE UN ARRENDAMIENTO ANTERIOR, AÚN DE AQUELLOS QUE DEBAN INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, NO CONSTITUYE UNA EVICCIÓN PARCIAL, A PESAR DE QUE EL COMPRADOR DEBA CONTINUAR EN CALIDAD DE ARRENDADOR CON DICHO ARRENDAMIENTO. SIN EMBARGO, NADA IMPEDIRÍA QUE EN LA COMPRAVENTA EN QUE SE HUBIERE HECHO LA MENCIÓN EXPRESA DE QUE EL BIEN NO SE ENCUENTRA DADO EN ARRENDAMIENTO, CUANDO DICHA MENCIÓN FUERA FALSA, LA CORRESPONDIENTE ACCIÓN DE NULIDAD DEL CONTRATO CON PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, SE HACE EFECTIVA A CONSECUENCIA DEL DOLLO CON QUE ACTUÓ EL VENDEDOR QUE OCULTÓ EL ARRENDAMIENTO.

LA EVICCIÓN GENERALMENTE SÓLO SE PRODUCE POR UNA CAUSA ANTERIOR A LA VENTA, PERO, POR EXCEPCIÓN, TAMBIÉN PUEDE TENER LUGAR POR UNA CAUSA POSTERIOR AL CONTRATO, CUANDO AQUÉLLA SE DEBE A UNA EXPROPIACIÓN INMINENTE AL CELEBRARSE EL CONTRATO; O A UNA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA A FAVOR DE TERCERO QUE SE CONSUMÓ INMEDIATAMENTE DESPUÉS DE LA VENTA; O CUANDO LA EVICCIÓN SE DE-

BA A UN HECHO POSTERIOR DEL MISMO VENDEDOR, COMO ACONTECE -  
CUANDO HA EFECTUADO ÉL UNA DOBLE VENTA.

LA RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR, AL PRODUCIRSE LA EVICCIÓN TOTAL SE TRADUCE EN LA OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR AL COMPRADOR, DEPENDIENDO DE LA GRAVEDAD SEGÚN SE HAYA ACTUADO DE BUENA O DE MALA FE POR PARTE DEL VENDEDOR, PERO QUE EN NINGÚN CASO SE REDUCE A LA DEVOLUCIÓN DEL PRECIO COMO OCURRIRÍA SI REALMENTE FUERA NULA LA VENTA DE UNA COSA AJENA.

DENTRO DE ESTA OBLIGACIÓN DE GARANTIZAR LA EVICCIÓN, QUEDA COMPRENDIDA LA OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR DE "SALIR AL PLEITO DE EVICCIÓN" PARA PROTEGER AL COMPRADOR DEL LITIGIO, QUEDA OBLIGADO A DENUNCIAR EL PLEITO AL VENDEDOR LUEGO QUE SEA EMPLAZADO, O SEA ANTES DE CONTESTAR LA DEMANDA Y SI EL MISMO VENDEDOR ACEPTA NO TENER MEDIOS DE DEFENSA Y DEVUELVE O CONSIGNA EL PRECIO, PUEDE EVITAR SER CONSIDERADO COMO VENDEDOR DE MALA FE.

LAS DOS ÚLTIMAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR PARA GARANTIZAR POR VICIOS OCULTOS Y POR LA EVICCIÓN AL COMPRADOR, SON EFECTOS NATURALES, PERO NO ESENCIALES DE LA COMPRAVENTA, YA QUE PUEDEN MODIFICARSE Y AÚN SUPRIMIRSE MEDIANTE PACTO EXPRESO ENTRE LAS PARTES, LO QUE DEMUESTRA QUE LA VENTA DE COSA AJENA NO ES NULA, YA QUE SI LO FUERA NO PODRÍA ADMITIRSE LA RENUNCIA VÁLIDA AL SANEAMIENTO POR CAUSA DE EVICCIÓN.

#### 5.4 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

SON DOS LAS PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL COMPRADOR,  
A SABER:

- 1) OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO.
- 1) OBLIGACIÓN DE RECIBIR LA COSA.

POR LO QUE SE REFIERE A LA OBLIGACIÓN DEL PAGO DE LA ESCRITURA Y DEL REGISTRO, ASÍ COMO EL PAGO DE CIERTOS IMPUESTOS COMO EL IVA, O EL DE TRANSACIÓN DE DOMINIO O CUALQUIERA QUE SE REFIERA AL FISCO, NO SE CONSIDERAN OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO, SINO OBLIGACIONES QUE IMPONEN LAS RESPECTIVAS LEYES FISCALES. ADEMÁS, ESTAS CARGAS TRIBUTARIAS TIENEN COMO ACREEDOR AL FISCO Y POR TAL RAZÓN EL INCUMPLIMIENTO DE ELLAS NO DA DERECHO A LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, YA QUE AL NO CUMPLIR CON ESTAS OBLIGACIONES, EL ESTADO PUEDE EJERCITAR LA VÍA ECONÓMICA-COACTIVA PARA EL COBRO DE LOS IMPUESTOS RESPECTIVOS.

"LOS PAGOS HECHOS EN EXCESO DEL PRECIO LEGALMENTE AUTORIZADO O EN SU CASO, DEL ESTIPULADO, SON RECUPERABLES POR EL CONSUMIDOR, Y CAUSARÁN EL MÁXIMO DE LOS INTERESES MORATORIOS A QUE SE REFIERE EL ART. 23 . LA ACCIÓN PARA SOLICITAR ESTOS PAGOS, PRESCRIBE EN UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA EN QUE TUVO LUGAR EL EFECTUADO". (26)

---

(26) ART. 30 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

1.- PAGAR EL PRECIO CONVENIDO.- YA SE HA DICHO QUE EL PRECIO DEBE SER CIERTO Y EN DINERO, ADEMÁS DE QUE EL PRECIO DEBE SER PAGADO EN MONEDA NACIONAL DEL CURSO CORRIENTE AL MOMENTO DE HACER EL PAGO, POR LO QUE HACE FALTA SEÑALAR QUE POR REGLA GENERAL NO DEBEN PAGARSE SOBRE EL PRECIO, NI EN LAS COMPRAS AL CONTADO NI EN LAS VENTAS A PLAZOS, NINGÚN TIPO DE INTERÉS.

POR EXCEPCIÓN, EL COMPRADOR DEBE PAGAR INTERESES EN LOS CUATRO CASOS SIGUIENTES:

- A) SI ASÍ SE CONVINO EXPRESAMENTE ENTRE LAS PARTES.
- B) SI LA VENTA NO SE HIZO A PLAZO Y MEDIÓ UN TIEMPO ENTRE LA ENTREGA DE LA COSA Y EL PAGO DEL PRECIO, Y DICHA COSA PRODUCE FRUTOS O RENTA.
- C) SI EL COMPRADOR SE CONSTITUYÓ EN MORA POR NO HABER PAGADO EL PRECIO EN EL PLAZO PACTADO.
- D) SI CON POSTERIORIDAD A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO SE LE CONCEDIÓ AL COMPRADOR UN PLAZO PARA EL PAGO DEL PRECIO, SALVO PACTO EN CONTRARIO.

EN TODOS ESTOS CASOS, EL INTERÉS QUE DEBE PAGARSE ES EL INTERÉS LEGAL DEL 9% ANUAL QUE MARCA EL ART. 2395 DEL CÓD. CIVIL, SALVO QUE SE PACTE ENTRE LAS PARTES OTRO TIPO DE INTERÉS, PERO NUNCA OTRA PRESTACIÓN MÁS ONEROSA PARA EL COMPRADOR COMO ES EL HECHO DE AGREGAR UNA SUMA DETERMINADA AL INTERÉS QUE SE DEBA PAGAR.

SI LA COSA PERECE DESPUÉS DE CELEBRADA LA VENTA Y TRANSMITIDA LA PROPIEDAD, PERO ANTES DE LA ENTREGA DE LA COSA, HAY OBLIGACIÓN EN EL COMPRADOR DE PAGAR EL PRECIO, POR LA APLICACIÓN DE LA TEORÍA DE RIESGO, SALVO PACTO EN CONTRARIO.

2.- RECIBIR LA COSA.- SE ENCUENTRA ESTABLECIDA ESTA OBLIGACIÓN EN EL ART. 2292 DEL CÓD. CIVIL.

LA FALTA DE RECEPCIÓN OPORTUNA DE LA COSA POR PARTE DEL COMPRADOR NO FACULTA AL VENDEDOR A DEMANDAR LA RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA, YA QUE PUEDE COBRAR AL COMPRADOR EL REEMBOLSO DEL ALQUILER DE BODEGAS O DE VASIJAS UTILIZADAS DURANTE EL TIEMPO QUE PERDURE LA MORA DE RECIBIR LA COSA, PERO ÉSTO PRESENTA UNA GRAN DESVENTAJA PARA EL VENDEDOR, YA QUE SE PUEDEN DAR CASOS COMO LOS SIGUIENTES EN LOS QUE AL VENDEDOR NO LE CONVenga ESPERAR EL TIEMPO QUE TARDE EL LITIGIO PARA SER REEMBOLSADO:

A) SI A UN VENDEDOR DE CIERTO NÚMERO DE CABEZAS DE GANADO, NO LE RECIBE EL COMPRADOR OPORTUNAMENTE DICHOS ANIMALES, NO SERÍA JUSTO OBLIGARLO A ESPERAR LOS AÑOS QUE DURE EL LITIGIO Y TENER QUE SOSTENER LOS ANIMALES Y ALQUILAR LOS POTREROS ADECUADOS DURANTE TODO ESE TIEMPO, AUNQUE DESPUÉS TUVIERA DERECHO A RECLAMAR EL REEMBOLSO DE TALES EROGACIONES, CONSIDERANDO ADEMÁS EL RITMO DE CRECIMIENTO DE LA ESPIRAL INFLACIONARIA DE NUESTRO PAÍS.

B) A UN VENDEDOR DE DETERMINADO NÚMERO DE KILOS DE CARNE FRESCA, NO SE LE PUEDE OBLIGAR A QUE LLEVE A UNA REFRIGERACIÓN PROLONGADA DICHA CARNE, PARA ESPERAR LA DURACIÓN DEL LITIGIO POR VIRTUD DEL CUAL SE LE PAGUE EL IMPORTE DE LOS ALQUILERES DE LA CÁMARA DE REFRIGERACIÓN.

Y COMO ESTOS EJEMPLOS, PODEMOS ENCONTRAR MUCHOS OTROS Y TAL VEZ DE MAYOR PÉRDIDA PARA EL VENDEDOR Y SE ADVIERTE LA - CONVENIENCIA DE RECONOCER LA FACULTAD AL VENDEDOR PARA OPTAR POR LA RESCINSIÓN DE LA VENTA RESPECTIVA COMO LA INDICA EL ART. 1949 DE NUESTRO CÓD. CIVIL.

## 5.5 MODOS DE TERMINACION.

LA COMPRAVENTA PUEDE TERMINAR DE TRES FORMAS:

- 1.- POR EL CÚMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.
- 2.- EN VIRTUD DE HECHOS O CIRCUNSTANCIAS CONTEMPORÁNEAS A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO QUE IMPIDEN QUE SE PRODUZCAN LOS EFECTOS PROPIOS DE LA COMPRAVENTA.

AQUÍ SE AGRUPAN TODOS AQUELLOS QUE SON AFECTADOS DE "NULIDAD" POR DIVERSAS CAUSAS:

A) POR INCAPACIDAD GENERAL PARA CONTRATAR DE UNO O DE AMBOS CONTRATANTES.

B) POR UNA INCAPACIDAD ESPECIAL O UNA INCAPACIDAD DE DERECHO O UNA FALTA DE LEGITIMACIÓN PARA CELEBRAR LA COM-



PRAVENTA DE QUE SE TRATE.

C) POR CAUSA DE LESIÓN EN EL COMPRADOR O EN EL VENDEDOR, O POR ALGÚN VICIO DEL CONSENTIMIENTO EN ALGUNA DE LAS PARTES.

D) POR LA ILICITUD EN EL OBJETO O EN EL FIN DE LA -  
COMPRAVENTA.

E) POR NO ESTAR EN EL COMERCIO EL OBJETO VENDIDO.

3.- EN VIRTUD DE HECHOS O CIRCUNSTANCIAS POSTERIORES A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO, QUE EXIGEN LOS EFECTOS DERIVADOS DE LA COMPRAVENTA VÁLIDAMENTE CELEBRADA.

AQUÍ SE AGRUPAN TODOS AQUELLOS QUE SON RESUELTOS O RESCINDIDOS POR DIVERSAS CAUSAS:

A) POR INCUMPLIMIENTO DE ALGUNA DE LAS PARTES.- EL INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR, SIEMPRE DA DERECHO AL COMPRADOR A PEDIR LA RESCINSIÓN DEL CONTRATO Y EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, PERO EL INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR, REQUIERE DE LA CLÁUSULA - RESOLUTORIA IMPLÍCITA EN TODOS LOS CONTRATOS BILATERALES, Y ES PARA LOS DOS, CUANDO EL COMPRADOR INCUMPLE SUS OBLIGACIONES DE PAGO DEL PRECIO EN LA VENTA EN ABONOS; PERO PARA QUE TAL RESCISIÓN PRODUZCA EFECTOS CONTRA TERCEROS SE REQUIERE DOS COSAS, A SABER:

- \* QUE EN ESAS COMPRAVENTAS SE HAYA CONVENIDO EL PACTO COMISORIO EXPRESO.
- \* QUE SE HAYA INSCRITO EN EL REG. PUB. DE LA PROP.

B] OTRA PECULIARIDAD MÁS DE LA RESOLUCIÓN O RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA A PLAZO O EN ABONOS, SEA DE MUEBLES O DE INMUEBLES, CONSISTE EN QUE SE REGLAMENTA DE MANERA IMPERATIVA LA FORMA EN QUE SE DETERMINA LA DEVOLUCIÓN DE LAS RESPECTIVAS PRESTACIONES, YA QUE EL COMPRADOR DEBE PAGAR, POR EL USO DE LA COSA, UN ALQUILER O RENTA QUE FIJEN LOS PERITOS DE AMBAS PARTES Y UNA INDEMNIZACIÓN POR EL DETERIORO SUFRIDO POR LA COSA, QUE FIJARÁN TAMBIÉN DICHS PERITOS Y A SU VEZ, EL COMPRADOR TIENE DERECHO A OBTENER LA DEVOLUCIÓN DE LAS CANTIDADES PAGADAS Y DE LOS INTERESES LEGALES.

LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, OTORGA AL COMPRADOR EN ABONOS QUE HA PAGADO MÁS DE LA MITAD DEL PRECIO, CUANDO HA SIDO DEMANDADO POR EL VENDEDOR, EL DERECHO DE OPTAR ÉL, A PESAR DE SER EL COMPRADOR EL DEUDOR EN MORA, O POR EL CUMPLIMIENTO TARDÍO DEL CONTRATO, O POR LA RESCISIÓN DEL MISMO, SEGÚN EL ART. 29 DE ESTA LEY.

CONCLUSIONES.

I. LA EXPOSICIÓN DE LOS PRINCIPIOS COMUNES A TODOS LOS CONTRATOS, TIENE UNA GRAN UTILIDAD PRÁCTICA, YA QUE SIEMPRE DEBEN TENERSE PRESENTES, AUNQUE SE DEN POR SUPUESTOS.

ES ASÍ MISMO OPORTUNO, SEÑALARLOS, YA QUE HA IDO CRECIENDO LA OPINIÓN DE QUE LA NOCIÓN Y LA UTILIDAD DEL CONTRATO SE VE AFECTADA POR LA CONSTANTE INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN EL CONTENIDO DEL MISMO, POR LA PREVALENCIA DE LOS INTERESES SOCIALES SOBRE LOS INTERESES INDIVIDUALES. SE ESCUCHAN TÉRMINOS COMO: "LA DECADENCIA DEL CONTRATO", "EL DIRIGISMO CONTRACTUAL", "LA PUBLICIZACIÓN DEL CONTRATO", QUERIENDO DAR A ENTENDER CON TALES EXPRESIONES QUE HOY DÍA LA VOLUNTAD DE LAS PARTES JUEGA UN PAPEL MUY LIMITADO Y SECUNDARIO EN LA FORMACIÓN DEL CONTRATO.

ES IMPORTANTE HACER NOTAR QUE AÚN EN LA UNIÓN SOVIÉTICA, LAS EMPRESAS DEL SECTOR NACIONALIZADO, QUE SÓLO CUMPLEN

CON LOS PLANES QUINQUENALES, LLEVAN A EFECTO CONTRATOS UNAS CON OTRAS, EL MANTENIMIENTO DEL CONTRATO SE HA ESTIMADO INDISPENSABLE CONSIDERANDO EL VALOR Y EL RESPETO DE LA PALABRA HABLADA QUE ES UNA GARANTÍA MEJOR QUE LA SIMPLE SUMISIÓN A LA LEY.

POR LO QUE CREEMOS CONVENIENTE AFIRMAR QUE EL CONTRATO COMO TAL NO PODRÁ DESAPARECER Y PARA QUE ÉSTO PUEDA CUMPLIRSE ES NECESARIO INSERTAR EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL FEDERAL, EN UN APARTADO DE "REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON LOS CONTRATOS", ALGUNOS PRECEPTOS QUE DEN FUERZA AL CONTRATO; PARA LO CUAL SE PROPONEN LOS SIGUIENTES:

ART. 1797- SE ADICIONA EL ARTÍCULO 1797 DEL CÓDIGO - VIGENTE PARA QUEDAR COMO SIGUE:

ART. 1797- LAS DISPOSICIONES DE ESTE ARTÍCULO SON DE ORDEN PÚBLICO E INTERÉS SOCIAL. POR TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, CUALQUIER ESTIPULACIÓN EN CONTRARIO SE TENDRÁ POR NO PUESTA.

ART. 1797 A- LA VALIDEZ Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS NO PUEDE DEJARSE AL ARBITRIO DE UNO DE LOS CONTRATANTES, AUNQUE ESTA PARTE LA CONSTITUYA EL ESTADO.

ART. 1797 B- EL ESTADO ESTÁ OBLIGADO A RESPETAR LA LIBRE VOLUNTAD DE CONTRATAR Y SÓLO PODRÁ INTERVENIR, CUANDO LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO LESIONEN LOS INTERESES DE LA SOCIEDAD.

II. EN LA ÉPOCA DE LOS ROMANOS, LA VENTA DE LA COSA AJENA FUE VÁLIDA, YA QUE EL EFECTO DE LA VENTA ES CREAR OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES, NO SE DERIVABA DE ELLA NINGÚN DERECHO REAL A FAVOR DEL COMPRADOR, YA QUE ÉSTE NO ADQUIRÍA EL DOMINIO SOBRE LA COSA, SÓLO SE LE OTORGABA EL DERECHO DE CRÉDITO QUE PODÍA HACERSE VALER FRENTE AL VENDEDOR. EL CÓDIGO NAPOLEÓNICO, EN CONTRADICCIÓN CON EL DERECHO ROMANO, SE PRONUNCIÓ DECLARADAMENTE POR LA NULIDAD DE LA VENTA DE LA COSA AJENA Y ASÍ PASÓ AL CÓDIGO CIVIL FRANCÉS DE DONDE LO TOMA NUESTRO CÓDIGO CIVIL EN SU ART. 2270.

LA SENTENCIA GENERAL DE QUE "LA VENTA DE COSA AJENA ES NULA", ES INEXACTA, YA QUE EN NUESTRO CÓDIGO CIVIL ENCONTRAMOS CASOS COMO EL DEL ART. 2123, EN EL CUAL NO SE CUMPLE ESTE PRECEPTO, ( CONSULTAR PÁG. 83 Y 84 )

III. EN NUESTRO DERECHO POSITIVO, YA NO SE INCLUYE A LA "USU CAPIO" COMO UN ELEMENTO DE LA COMPRAVENTA, ACTUALMENTE RECIBE EL NOMBRE DE "PRESCRIPCIÓN" Y FORMA UN APARTADO DISTINTO EN EL CÓDIGO CIVIL QUE SE UBICA EN EL TÍTULO SÉPTIMO.

IV. LAS MODALIDADES Y LAS CLÁUSULAS RESOLUTORIAS QUE LOS ROMANOS IMPRIMÍAN A SUS CONTRATOS DE VENTA, SON EL ORIGEN MÁS DIRECTO DE LO QUE AHORA CONOCEMOS COMO "PROMESA DE VENTA", Y QUE SIRVIÓ DE BASE PARA LA REGLAMENTACIÓN DEL CONTRATO PREPARATORIO EN GENERAL, QUE ES EL QUE APARECE EN NUESTRO ACTUAL CÓDIGO CIVIL.

A ESTE RESPECTO SE HACE EL SIGUIENTE COMENTARIO:

EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE DE 1928 REGLAMENTÓ YA EN FORMA GENERAL EL CONTRATO PREPARATORIO DE PROMESA, PERO A PROPÓSITO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, ESTABLECIÓ UNA DISPOSICIÓN EQUÍVOCA Y CONFUSA EN EL SENTIDO DE QUE "POR REGLA GENERAL LA VENTA ES PERFECTA Y OBLIGATORIA PARA LAS PARTES CUANDO SE HA CONVENIDO SOBRE LA COSA Y SU PRECIO, AUNQUE LA PRIMERA NO HAYA SIDO ENTREGADA NI EL SEGUNDO SATISFECHO" (ART. 2249 C. CIVIL).

ESTA DISPOSICIÓN DA LUGAR A CONFUNDIR LA PROMESA DE COMPRAVENTA CON LA COMPRAVENTA MISMA, YA QUE SE TRATA DE UN CONTRATO CONSENSUAL; POR LO TANTO CONSIDERAMOS QUE DEBERÍA SER DEROGADO ESTE ARTÍCULO, PARA DAR FUERZA AL CONTRATO DE PROMESA.

V. EL EDICTO DE LOS EDILES, ES EL ANTECEDENTE MÁS ANTIGUO DE LO QUE HOY CONOCEMOS COMO "LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR" QUE DA FUERZA A LA PROCURADURÍA DEL CONSUMIDOR QUE LLEVA DIEZ AÑOS DE HABERSE CREADO EN MÉXICO. A

ESTE RESPECTO, QUEREMOS HACER LA SIGUIENTE OBSERVACIÓN AL ART. 31 DE LA PROPIA LEY QUE SE REFIERE A LA EXISTENCIA DE DEFECTOS O VICIOS OCULTOS EN EL BIEN OBJETO DEL CONTRATO, QUE LO HAGAN IMPROPIO PARA LAS USOS A QUE SE DESTINE O QUE DISMINUYAN SU CALIDAD, DA DERECHO AL CONSUMIDOR PARA:

- 1) PEDIR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.
- 2) LA REDUCCIÓN DE SU PRECIO Y EN AMBOS CASOS, LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS.

ESTE PRECEPTO QUE REGLAMENTA LA ACCIÓN REDHIBITORIA Y LA QUANTI MINORIS, SÓLO SIRVE COMO ELEMENTO DE CONFUSIÓN YA QUE EL ART. 33 DE LA MISMA LEY CONCEDE AL CONSUMIDOR DERECHO A LA REPARACIÓN GRATUITA DEL BIEN O SU REPOSICIÓN Y A LA RESCISIÓN DEL CONTRATO, EN ESTE ORDEN, CUANDO CUALQUIER PRODUCTO POR DEFICIENCIA DE FABRICACIÓN, ESTRUCTURA, CALIDAD, CONDICIONES SANITARIAS NO SEA APTO PARA EL USO AL CUAL ESTÁ DESTINADO.

ASÍ TENEMOS QUE EL CONSUMIDOR FRENTE A UN CASO DE DEFICIENCIA DEL PRODUCTO ADQUIRIDO, PUEDE OPTAR POR EL ART. 31 O EL ART. 33 Y ES CLARO QUE EN CASO DE QUE EL CONSUMIDOR PIDIERA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR VICIOS REDHIBITORIOS, - EL PROVEEDOR SE ACOGERÁ AL ART. 33 CUANDO SE TRATE DE ARTÍCULOS FABRICADOS O EN ALGUNA FORMA SOMETIDOS A PROCESOS DE ELABORACIÓN O PREPARACIÓN.

UNA COLUCIÓN A ESTE CONFLICTO SERÍA LA SIGUIENTE:

QUE EL ART.33 SE DEROGE Y AL ART.31 SE LE AGREGUE LA SIGUIENTE CLÁUSULA:

I. LOS CONSUMIDORES PODRÁN OPTAR, EN CASO QUE ASÍ LO DESEEN, POR LA REPARACIÓN GRATUITA DEL BIEN Y CUANDO ELLO NO SEA POSIBLE, POR SU REPOSICIÓN, CONSERVANDO EN AMBOS CASOS EL DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS.

VI. LOS EDILES CURULES, CREARON UNA SERIE DE MEDIDAS EN INTERÉS DEL COMPRADOR, QUE LO PROTEGÍAN DE LOS VICIOS OCULTOS, MUCHAS DE LAS CUALES ENCONTRAMOS ACTUALMENTE EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, COMO LO VIMOS EN LA CONCLUSIÓN ANTERIOR AL HABLAR DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA Y LA QUANTI MINORIS.

VII. POR LO QUE SE DESPRENDE DEL ANÁLISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, TANTO EN ROMA COMO EN NUESTRO DERECHO POSITIVO, EL COMPRADOR SIEMPRE SE HA CONSIDERADO LA PARTE MÁS DÉBIL DEL CONTRATO, YA QUE PARA ÉL SE HAN CREADO MUCHOS MEDIOS DE DEFENSA QUE PUEDEN EJERCITAR HASTA EN FORMA GRATUITA, TESIS CON LA QUE NO ESTAMOS DE ACUERDO YA QUE COMO SE PUEDE OBSERVAR EN ESTE ESTUDIO, EL VENDEDOR TAMBIÉN PUEDE ESTAR EN POSICIÓN DE DESVENTAJA, YA QUE NADA LO PUEDE AYUDAR CONTRA UN COMPRADOR INSOLVENTE.



ES BIEN SABIDO POR LOS ECONOMISTAS QUE UNA DE LAS ACTIVIDADES PRINCIPALES DE LOS PAÍSES DESARROLLADOS ES EL COMERCIO, EN DONDE SE DA A MAYOR ESCALA LA COMPRAVENTA Y SI NUESTRO PAÍS PRETENDE SALIR DEL SUBDESARROLLO EN QUE NOS ENCONTRAMOS ES INDISPENSABLE CONSIDERAR LA IGUALDAD DE CONDICIONES QUE DEBEN TENER LOS ELEMENTOS PERSONALES EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, DE TAL FORMA QUE NO LE RESULTE AL VENDEDOR MÁS COMPLICADO QUE AL COMPRADOR SU MEDIO DE DEFENSA.

VIII. LA DISTINCIÓN QUE LOS ROMANOS HACÍAN DEL DOLO BUENO Y DEL DOLO MALO, FUE MUY ACERTADA Y DEBERÍA REGLAMENTARSE EN NUESTRO DERECHO YA QUE SE EVITARÍAN MUCHOS JUICIOS QUE CON UN POCO MÁS DE DILIGENCIA POR PARTE DEL COMPRADOR SE HUBIERA EVITADO EL DOLO, Y YA QUE ACTUALMENTE SOMOS UN PAÍS SUMAMENTE POBLADO Y LA PROCURADURÍA DEL CONSUMIDOR DEBE - ATENDER UNA GRAN CANTIDAD DE DILIGENCIAS, ÉSTO VENDRÍA A - DISMINUIRLAS.

IX. COMO CONCLUSIÓN FINAL, SERÍA CONVENIENTE QUE AL IGUAL QUE LO HICIERON LOS ROMANOS, NUESTRO CÓDIGO CONTEMPLARA ALGÚN ARTÍCULO EN EL QUE SE OBLIGARA AL VENDEDOR A PROCURAR EL DISFRUTE COMPLETO Y DURADERO, YA QUE AL INCLUIR ESTA OBLIGACIÓN, SE PODRÍA LIBERAR AL CONTRATO DE MUCHAS CLÁUSULAS QUE RESULTARÍAN INNECESARIAS, ADEMÁS DE PROPORCIONAR MAYOR SEGURIDAD AL COMPRADOR.

BIBLIOGRAFIA.

LIBROS.

- \* ANOTACIONES Y COMENTARIOS DE DERECHO ROMANO II,  
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES TOMO II,  
CHIBLY ABOUHAMAD HOBAICA,  
ED. JURÍDICA VENEZOLANA.
  
- \* APUNTES DE DERECHO ROMANO, AGUILAR GÓMEZ GREGORIO,  
UNAM, FACULTAD DE LEYES, MÉXICO 1954
  
- \* CIENCIAS SOCIALES, QUINTO GRADO, S.E.P. , 1984
  
- \* COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, TEORÍA GRAL. DE LAS OBLIGACIONES,  
TOMO III, RAFAEL ROJINA VILLEGAS,  
ED. PORRÚA S.A. , 8A. ED., 1978

- \* COMPENDIO DE DERECHO ROMANO, LIC. A. BRAVO GONZÁLEZ,  
LIC. SARA BIALOSTOSKI,  
ED. PAX-MÉXICO, ARGENTINA-MÉXICO, 1975
  
- \* COMPENDIO DE HISTORIA DEL DERECHO, LOMBARDO GONZÁLEZ DÍAZ,  
MÉXICO, 1975.
  
- \* CONTRATO DE COMPRAVENTA, FEDERICO WEBER PONCE DE LEÓN,  
ED. JURÍDICA, MÉXICO 1973.
  
- \* CURSO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, RUPERT NAVARRO ZAMORANO,  
Y OTROS, TOMO I, MADRID 1842
  
- \* DE LOS CONTRATOS CIVILES, RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL,  
ED. PORRÚA S.A. 7A. ED. 1984
  
- \* DERECHO CIVIL MEXICANO, OBLIGACIONES VOL. II, TOMO V  
RAFAEL ROJINA VILLEGAS,  
ED. PORRÚA S.A., 3A. ED. 1976
  
- \* DERECHO ROMANO, GUILLERMO F. MARGADANT S.  
ED. ESFINGE S.A.
  
- \* DERECHO ROMANO, ENSEÑANZA DEL DERECHO, GUILLERMO F. MARGADANT,  
ED. UNAM, MÉXICO 1960

- \* DERECHO ROMANO, INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO, JUAN IGLESIAS,  
ED. ARIEL, BARCELONA, 6A. ED., 1972
  
- \* EL DIGESTO, JUSTINIANO, VERSIÓN CASTELLANA, POR A.D'ORS,  
F. HERNÁNDEZ-TREJO, M. GARECA GARRIDO Y J.BURILLO,  
ED. ARANZADI, PAMPLONA, 1972
  
- \* INSTITUCIONES DE JUSTINIANO, EDICIÓN BILINGÜE,  
ED. HELIASTA S.R.L.
  
- \* INSTITUTAS, GAIMS, TRADUCIDO POR ALFREDO DI PIETRO,  
ED. LIBRERÍA JURÍDICA, 1967
  
- \* INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, EDUARDO GARCÍA MÁYNEZ,  
ED. PORRÚA S.A. 1977
  
- \* INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, MIGUEL VILLORO TORANZO,  
ED. PORRÚA S.A. ARGENTINA - MÉXICO, 1974
  
- \* LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO Y SU EVOLUCION HISTORICA  
JUAN JOSÉ RAMÍREZ MORENO,  
ED. UNAM, MÉXICO 1970
  
- \* LOS ROMANOS, VARROW R.H.(TRAD. DE MARGARITA V. DE ROBLES).  
ED. FONDO DE CULTURA ECONÓMICA, 3A. ED. MÉXICO 1960

- \* PRINCIPIOS METAFISICOS DE LA DOCTRINA DEL DERECHO,  
EMMANUEL KANT,  
ED. UNAM, MÉXICO 1966
- \* TRATADO DE DERECHO CIVIL, OB. EN GRAL., LUIS DE GASPERI,  
ED. TIPOGRÁFICA ARGENTINA.
- \* TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, EUGENE PETIT,  
ED. EPOCA S.A. 1977

LEGISLACIÓN.

- \* CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- \* CODIGO CIVIL, PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- \* CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS.
- \* CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.
- \* LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, COMENTADA POR EL  
LIC. MARIO D. MONTERRUBIO,  
ED. TEXTOS UNIVERSITARIOS, S.A.

OTRAS FUENTES.

- \* DERECHO ROMANO, DICCIONARIO, FERNÁNDEZ DE LEÓN,  
ED. S.E.A.

## INDICE

	PÁGINA
PROLOGO.....	V
CAPITULOS	
I GENERALIDADES.....	1
1.1 DEFINICIÓN DE DERECHO.....	1
1.2 IMPORTANCIA DEL DERECHO ROMANO.....	4
1.3 BREVE INTRODUCCIÓN HISTÓRICA.....	7
1.4 RELACIÓN DEL DERECHO ROMANO Y EL DERECHO POSITIVO MEXICANO.....	14
II FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.....	15
2.1 DEFINICIÓN.....	17
2.2 CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES..	18

	PÁGINA
III LOS CONTRATOS COMO FUENTE	
DE LAS OBLIGACIONES.....	22
3.1 DEFINICIÓN DE CONTRATO EN ROMA.....	22
3.2 EVOLUCIÓN DEL CONTRATO.....	23
3.3 LOS CONTRATOS EN ROMA.....	27
3.4 RELACIÓN CON LOS CONTRATOS ACTUALES..	41
IV LA COMPRAVENTA EN ROMA.....	51
4.1 DEFINICIÓN Y EVOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA.....	51
4.2 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ROMA.....	54
4.3 EFECTOS DE LA COMPRAVENTA EN ROMA....	57
4.3.1 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.....	57
4.3.2 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.....	59
4.3.3 VICIOS OCULTOS.....	61
4.4 MODALIDADES Y CLÁUSULAS RESOLUTORIAS.	65
4.5 RIESGO DE LA VENTA EN ROMA.....	68
V LA COMPRAVENTA EN NUESTRO DERECHO POSITIVO MEXICANO.....	70
5.1 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	70
5.2 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	74
5.2.1 ELEMENTOS PERSONALES.....	74
5.2.2 ELEMENTOS REALES.....	79
5.2.3 ELEMENTOS FORMALES.....	86

	PÁGINA
5.3 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.....	87
5.4 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.....	97
5.5 MODOS DE TERMINACIÓN.....	100
CONCLUSIONES.....	103
BIBLIOGRAFIA.....	110