

320809  
78  
251



# UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL TLALPAN

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ANALISIS JURIDICO DE LAS FORMALIDADES DE  
LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA SOBRE  
BIENES INMUEBLES. PROPUESTA DE REFORMA AL  
ARTICULO 2317 DEL C.C."

**T E S I S**  
Q U E P R E S E N T A :  
ELSA MAYA MONJE RIVAS  
PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO

ASESOR DE TESIS: LIC. SAMUEL ALVAREZ GARCIA

MEXICO, D. F.

1993

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis 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.

## I N D I C E

PROLOGO ..... I

INTRODUCCION ..... IV

### CAPITULO PRIMERO

#### NOCIONES FUNDAMENTALES DE LOS CONTRATOS

	Pág.
1.1. NATURALEZA JURIDICA DE LOS CONTRATOS .....	1
1.1.1. El contrato como fuente de las obligaciones .....	2
1.2. DEFINICION DE CONTRATO .....	5
1.3. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS .....	6
1.3.1. Unilaterales y Bilaterales .....	6
1.3.2. Onerosos y Gratuitos .....	7
1.3.2.1. Conmutativos .....	7
1.3.2.2. Aleatorios .....	7
1.3.3. Principales y Accesorios .....	8
1.3.4. Instantáneos y De tracto sucesivo .....	8
1.3.5. Preparatorios y Definitivos .....	9
1.3.6. Consensuales, Reales, Formales y Solemnes . .....	9
1.4. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ .....	9
1.4.1. Elementos de existencia .....	10
1.4.1.1. El consentimiento .....	10
1.4.1.2. Objeto, motivo o fin .....	11
1.4.2. Elementos de validez .....	11
1.4.2.1. La capacidad entre las partes .....	11

	Pág.
1.4.2.2. Ausencia de vicios en la voluntad ..	12
1.4.2.3. Licitud en el objeto .....	12
1.4.2.4. Forma .....	12
<b>1.5. LA FORMA EN EL CONTRATO .....</b>	<b>13</b>
1.5.1. Concepto de forma .....	13
1.5.2. Distinción entre forma y formalismos .....	13
1.5.3. Clasificación de los contratos atendiendo a su forma .....	14
1.5.3.1. Consensuales .....	15
1.5.3.2. Reales .....	15
1.5.3.3. Formales .....	15
1.5.3.4. Solemnes .....	16
1.5.4. Disposiciones normativas relativas a la la forma desde 1870 hasta nuestros días ...	16
<b>1.6. SANCIONES POR FALTA DE ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ .....</b>	<b>20</b>
1.6.1. Inexistencia .....	20
1.6.2. Nulidades .....	20
1.6.2.1. Nulidad absoluta .....	20
1.6.2.2. Nulidad relativa .....	21

## CAPITULO SEGUNDO

### LA COMPRA VENTA COMO CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO

2.1. INTRODUCCION A CAPITULO. ANTECEDENTES .....	22
2.2. DEFINICION DE COMPRA VENTA .....	24
2.2.1. Características .....	26
2.2.2. Clasificación .....	27
2.3. ELEMENTOS PERSONALES Y REALES .....	27
2.3.1. Elementos personales .....	28
2.3.2. Elementos reales .....	29
2.4. EL ELEMENTO FORMAL SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES .....	30
2.4.1. Concepto general de bien mueble .....	30
2.4.2. El consensualismo en las enajenaciones sobre bienes muebles .....	31

	Pág.
2.4.3. Concepto general de inmuebles .....	32
2.4.3.1. Clasificación .....	32
2.4.3.1.1. Por su naturaleza .....	32
2.4.3.1.2. Por su destino .....	32
2.4.3.1.3. Por el objeto al cual se aplican .....	33
2.4.4. Las formalidades sobre bienes inmuebles ...	33
2.4.4.1. Documento privado .....	33
2.4.4.2. Certificado de inscripción .....	34
2.4.4.3. Documento público .....	35
2.5. SANCIONES POR FALTA DE FORMA .....	36
2.6. JURISPRUDENCIA DEFINIDA SOBRE LA COMPRA VENTA ....	37

### CAPITULO TERCERO

#### EL DOCUMENTO PRIVADO Y EL DOCUMENTO PUBLICO. EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA

3.1. DISPOSICIONES GENERALES .....	40
3.1.1. Concepto de documento .....	41
3.1.2. El documento como prueba para acreditar la calidad de propietario .....	42
3.2. EL DOCUMENTO PRIVADO .....	43
3.2.1. Concepto de documento privado .....	43
3.2.2. Requisitos legales .....	43
3.2.3. Estructura de la escritura privada .....	45
3.2.4. Casos en que se aplica el documento privado en las enajenaciones de bienes inmuebles ..	46
3.2.5. Otros casos en los que se puede aplicar un contrato privado de compra venta .....	47
3.3. EL DOCUMENTO PUBLICO .....	49
3.3.1. Concepto de documento público .....	50
3.3.2. Características .....	50
3.3.3. Participación del funcionario público llamado notario en este tipo de documentos .....	50
3.3.4. Requisitos de la escritura pública .....	51
3.3.5. Estructura de la escritura pública .....	52

	Pág.
3.3.5.1. Proemio .....	52
3.3.5.2. Antecedentes .....	52
3.3.5.3. Cláusulas .....	52
3.3.5.4. Representación .....	53
3.3.5.5. Certificaciones .....	53
3.3.5.6. Generales .....	53
3.3.5.7. Autorización .....	53
3.3.6. La aplicabilidad del documento público en los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles .....	54
3.3.6.1. Disposiciones relativas a la escritura pública en el Código Civil para el Distrito Federal .....	54
3.3.6.2. Disposiciones en la Ley del Notariado para el Distrito Federal .....	54
3.4. LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS Y PUBLICOS. LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURIDICA. ....	56
3.4.1. El Registro Público de la Propiedad .....	56
3.4.2. Importancia de la publicidad en los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles .....	57
3.5. LA INSEGURIDAD JURIDICA EN LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA VENTA .....	60
3.5.1. Concepto de seguridad jurídica .....	60
3.5.2. Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica para la transmisión de inmuebles mediante documento privado....	60

#### CAPITULO CUARTO

#### LA OBSOLESCENCIA DEL VALOR PECUNIARIO QUE DETERMINA LA FORMA QUE DEBEN REVESTIR LAS ENAJENACIONES DE BIENES INMUEBLES

4.1. MARCO TEORICO. CONSIDERACIONES PREVIAS .....	63
4.2. PRECEPTOS DE REFORMAS .....	64
4.2.1. Reformas al artículo 2317 del Código Civil .....	65
4.2.2. Apartados anexos a lo dispuesto al valor económico que se considera para celebrar un documento público .....	70

	Pág.
4.2.2.1. Artículo 2320 del Código Civil para el Distrito federal .....	71
4.2.2.2. Artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal .....	72
4.3. ANALISIS JURIDICO AL VALOR PECUNIARIO QUE RIGE ACTUALMENTE EN EL DISTRITO FEDERAL PARA DETERMINAR LA FORMA PRIVADA O PUBLICA EN LA COMPRA VENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. CRITICA .....	74
4.4. LA NECESIDAD DE UNA ESCRITURA OTORGADA ANTE UN NOTARIO PUBLICO .....	76
4.5. LEGISLACION COMPARADA. COMENTARIOS .....	78
4.5.1. Legislación de diferentes Estados de la República Mexicana en las que consideran todavía a la escritura privada .....	79
4.5.1.1. Código Civil para el Estado de Colima .....	80
4.5.1.2. Código Civil para el Estado de Campeche .....	80
4.5.1.3. Código Civil para el Estado de Baja California .....	81
4.5.2. Legislación de diferentes Estados de la República Mexicana en la que ya no consideran a la escritura privada, sino solamente a la pública .....	82
4.5.2.1. Código Civil para el Estado de Aguascalientes .....	83
4.5.2.2. Código Civil para el Estado de Chiapas .....	84
4.5.2.3. Código civil para el Estado de Guanajuato .....	84
 C O N C L U S I O N E S .....	 86
 B I B L I O G R A F I A .....	 88
 L E G I S L A C I O N    C O N S U L T A D A .....	 89
 J U R I S P R U D E N C I A .....	 90
 H E M E R O G R A F I A .....	 91
 O T R A S    P U B L I C A C I O N E S .....	 92

## P R O L O G O

Hoy en día una de las actividades que más se desarrolla en la sociedad es la celebración de los contratos de compra venta ya sea de bienes muebles o inmuebles.

Acto con el cual estoy totalmente de acuerdo en el sentido de que es el medio para transmitir la propiedad de un bien de una persona a otra, por un precio. Sin embargo considero que la forma como se lleva a cabo hoy en día no es aplicable, toda vez que se presta a dar una inseguridad jurídica a dicho contrato, y más tratándose de enajenaciones de sobre bienes inmuebles.

Problema que estimo se deriva en su mayor parte por la celebración de los contratos privados de compra venta.

Lo anterior en razón de que aunque el acto sea totalmente existente y válido, en la actualidad ya no hace prueba plena de confiabilidad; es interesante observar como en la realidad, para acreditar nuestra calidad de propietarios siempre se nos requiere una escritura pública y no un contrato privado de compra venta, lo cual no tendría función de ser, toda vez que ambas tienen la misma legalidad, pero al parecer no es así.



## II

El haber trabajado en una notaria me motivó a desarrollar esta tesis, ya que me permitió percatarme de que usualmente la mayoría de nosotros cuando deseamos ya sea vender o comprar un bien inmueble, celebramos un simple contrato privado de compra venta independientemente de que si se tiene que llevar a cabo mediante una escritura pública en razón del valor del inmueble; con el cual efectivamente se verifica la operación, pero ya sea por ingnorancia o en la mayoría de los casos por negligencia no le damos a dicho contrato la formalidad exigida por la ley, derivándose de ello controversias, tales como la comisión de fraudes, evasión de impuestos entre otros.

Toda vez que aunque se trate de un documento privado deberá ser ratificado ante un notario, juez, o registrador; pero principalmente de que sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con lo cual no solamente va a producir efectos entre las partes contratantes, sino también su publicidad, la cual consiste en hacer del conocimiento público el estado que guarda un bien inmueble .

Formalidad que me parece que ya no es del todo privado, sino al contrario pública por la participación de dichos funcionarios, con la finalidad de dar certeza y publicidad al acto jurídico, por lo que creo que esta forma privada no tendría razón de ser.

### III

Además de que si consideramos el valor pecuniario que se maneja para determinar en que casos las enajenaciones de bienes inmuebles se tienen que celebrar mediante un documento privado o público, prácticamente si no todos, la mayoría se harían bajo esta última forma, por lo obsoleto de la cantidad con la realidad socio-económica actual.

#### IV

### I N T R O D U C C I O N

Para el desarrollo de este trabajo relativo a la forma que revisten los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles, fue necesario la aplicación primeramente del método deductivo, seguido de otros tales como el científico, exegético, histórico, sistemático y social, así como de la técnica requerida en estos casos; con los cuales me permitió llegar a la consecución del objeto de esta investigación.

Además quisiera señalar que en múltiples ocasiones se ha hecho alusión a distintas experiencias personales que he tenido y se han dado en la práctica social, haciendo de ello también una investigación de campo.

En consecuencia la fuente de investigación a la que se recurrió fué a la documental consistente en: bibliografía, legislación, hemerografía nacional, que entorno a este tema se ha aplicado; pero además se ha hecho uso de los distintos criterios que han pronunciado nuestros máximos tribunales.

Ahora bien por cuestiones de metodología y mejor exposición se ha dividido este trabajo en cuatro capítulos a saber:

Capítulo Primero.- Dentro de este punto se destaca principalmente todo lo relativo a los contratos, ya que antes de hablar del contrato de compra venta se tenía que precisar lo que es un contrato, es decir, lo que se debe de entender por ello, su naturaleza, elementos de existencia y de validez, su clasificación, etc.

Desde el inicio de este capítulo se recurrió a lo que dispone nuestra legislación civil, preceptos que en algunos casos se tuvo que remitir al lector a la propia fuente por ser parte integral y de interés, sin embargo en otros ocasiones no fué necesario por lo que solamente fueron enunciados.

Capítulo Segundo.- En este apartado ya concretamente se refiere en particular a la compra venta como un contrato traslativo de dominio y concretamente a la forma que nuestro ordenamiento jurídico establece al respecto cuando, se trate de enajenaciones sobre bienes muebles o inmuebles.

Capítulo Tercero.- Específicamente dentro de este capítulo se pone de manifiesto el problema de inseguridad jurídica que se presenta con respecto a la forma en la que se debe llevar a cabo las enajenaciones sobre bienes inmuebles, mediante una celebración de escritura privada, a diferencia de una escritura pública, así como sus efectos y consecuencias de cada una de ellas.

Capítulo Cuarto.- En este último punto con el cual se concluye, se destaca y comprueba esta tesis, al manifestarse la propuesta de reforma al artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal así como sus correlativos en toda la República Mexicana, en cuanto a la formalidad que se debe dar en las enajenaciones sobre bienes inmuebles.

Así mismo se termina este trabajo exponiendo las conclusiones a las que se han llegado.

El estudio de este tema no solo es de importancia teórica sino también práctica, ya que los temas a tratar se presentan día a día, momento a momento en cualquier operación de contrato de compra venta sobre bienes inmuebles.

## CAPITULO PRIMERO

### NOCIONES FUNDAMENTALES DE LOS CONTRATOS

#### SUMARIO:

1.1. Naturaleza jurídica de los contratos.  
1.1.1. El contrato como fuente de las obligaciones.  
1.2. Definición de contrato. 1.3. Clasificación de los contratos. 1.3.1. Unilaterales y Bilaterales. 1.3.2. Onerosos y Gratuitos. 1.3.2.1. Comutativos. 1.3.2.2. Aleatorios. 1.3.3. Principales y Accesorios. 1.3.4. Instántaneos y De tracto sucesivo. 1.3.5. Preparatorios y Definitivos. 1.3.6. Consensuales, Reales, Formales y Solemnes. 1.4. Elementos de existencia y de validez. 1.4.1. Elementos de existencia. 1.4.1.1. El consentimiento. 1.4.1.2. Objeto, motivo o fin. 1.4.2. Elementos de validez. 1.4.2.1. La capacidad entre las partes. 1.4.2.2. Ausencia de vicios en la voluntad. 1.4.2.3. Licitud en el objeto. 1.4.2.4. Forma. 1.5. La forma en el contrato. 1.5.1 Concepto de forma. 1.5.2. Distinción entre forma y formalismos. 1.5.3. Clasificación de los contratos atendiendo a su forma. 1.5.3.1. Consensuales. 1.5.3.2. Reales. 1.5.3.3. Formales. 1.5.3.4. Solemnes. 1.5.4. Disposiciones normativas relativas a la forma desde 1870 hasta nuestros días. 1.6. Sanciones por falta de elementos de existencia y de validez. 1.6.1. Inexistencia. 1.6.2. Nulidades. 1.6.2.1. Nulidad absoluta. 1.6.2.2. Nulidad relativa.

Debemos considerar antes de empezar con nuestro objeto de estudio en lo relativo a la forma que revisten las enajenaciones sobre bienes inmuebles, la naturaleza jurídica de los contratos, y en particular lo referente a la compra venta.

#### 1.1. NATURALEZA JURIDICA DE LOS CONTRATOS.

Para determinar la naturaleza jurídica de los contratos tenemos que hablar de los hechos y actos jurídicos.

Se dice que un hecho jurídico en lato sensu es aquel acontecimiento natural o del hombre previsto en la norma como supuesto para producir consecuencias de derecho, y se divide en actos y hechos jurídicos en estricto sensu.

El acto jurídico es una manifestación de la voluntad que tiene por objeto crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, es decir que la voluntad se ejecuta con intención de realizar consecuencias.

Los actos jurídicos se clasifican a su vez en unilaterales, que son aquellos en los que sólo procede la voluntad de una de las partes como es en el caso del testamento; son bilaterales o plurilaterales cuando se presenta la voluntad de dos o mas personas, como en los convenios y los contratos.

Por otra parte se dice que un hecho jurídico en estricto sensu se clasifica en hechos naturales ( físicos ) y

del hombre ( jurídicos ). Los primeros son aquellos fenómenos de la naturaleza relacionados o no con el hombre como por ejemplo, el nacimiento de un hijo, y los segundos son los que intervienen en la voluntad, pero no se tiene la intención de producir consecuencias de derecho, pero sin embargo por su realización se originan, siendo el caso de un robo u homicidio.

1.1.1. El contrato como fuente de las obligaciones.

El contrato es considerado doctrinariamente como una de las fuentes de las obligaciones, por lo que es necesario definir lo que es una obligación para después considerar al contrato como fuente de las mismas.

Partiendo de la época del Derecho Romano, diremos que según García del Corral, a la obligación se le definía como: " Un vínculo de derecho, por el que somos constreñidos con la necesidad de pagar alguna cosa según las leyes de nuestra ciudad. " (1)

Así mismo de acuerdo con la definición que establece Borja Soriano en su obra Teoría General de las Obligaciones, podemos decir que por obligación se entiende actualmente como:

---

(1) García del Corral, citado por BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 10ª Ed. México. Porrúa. 1985. P. 69.



" La relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas, llamada deudor, queda sujeta para con otra, llamada acreedor a una prestación o abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir al deudor." (2)

De lo anterior expuesto entendemos que toda obligación está integrada por tres elementos a saber: el primero de ellos son los sujetos que intervienen, uno activo y otro pasivo; el segundo es que exista una relación jurídica entre dichos sujetos; y el tercer y último elemento es el objeto de esa relación consistente en una prestación que puede ser de dar o hacer, o de una abstención consistente en no hacer, de carácter patrimonial es decir que pueda ser apreciable en dinero.

Nuestro código civil, para el Distrito Federal en vigor ( en lo sucesivo, únicamente c.c. ), al respecto no da una definición precisa de lo que son las obligaciones, ya que a lo único a que se remite es hablar de las fuentes de las mismas, entre las que destaca el convenio, y como ya habíamos dicho anteriormente el contrato.

Una vez determinado lo precedente, debemos precisar que hecho o acto son la causa eficiente, o generadora de las obligaciones. ( Fuente Jurídica ).

Las diversas fuentes de las obligaciones se han clasificado partiendo de punto de vista distintos, hasta llegar

---

(2) BORJA SORIANO, Manuel. Op. Cit. P. 71.

a lo que se le conoce ahora como la clasificación moderna entre las que destaca el CONTRATO.

Esta clasificación moderna se basa en la teoría de Bonnacase sobre las consecuencias del acto y del hecho jurídico, que concurriendo con la ley originan los efectos de derecho. (3)

El contrato como fuente de las obligaciones es un acto jurídico plurilateral; se dice que es un acto, en virtud de que la voluntad se ejecuta con la intención de realizar consecuencias de derecho o efectos jurídicos tales como son crear o transmitir derechos y obligaciones; por otra parte es plurilateral porque hay una manifestación del acuerdo de voluntades que jurídicamente se le conoce como consentimiento.

Es por ello que nuestro derecho considera al contrato como una fuente importantísima de las obligaciones, en virtud de la autonomía privada, en donde el ordenamiento jurídico atribuye a las partes la facultad de acordar lo que deseen dentro de los límites establecidos por la ley.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación señala que las obligaciones contractuales sólo existen y se demuestran por medio del contrato y no por la confesión de un hecho determinado, a no ser que éste sea precisamente el de haberse celebrado el contrato, y eso cuando no se trata de aquellos que

---

(3) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Teoría General de las Obligaciones o Derechos de Crédito. México. Ed. del Nacional. 1943. P. 367.

requieren como requisito esencial determinada forma o solemnidad. (4)

#### 1.2. DEFINICION DE CONTRATO.

La palabra contrato puede entenderse primeramente como el acuerdo de dos o mas voluntades con la finalidad de producir efectos jurídicos o consecuencias de derecho, y en segundo lugar como el instrumento para el tráfico jurídico es decir, el documento que contiene el acto y con el cual nos sirve como medio probatorio.

Esas consecuencias de derecho son de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

Nuestra legislación de 1928 define, al convenio y al contrato de acuerdo con la doctrina; disposición que está en vigor hasta nuestros días, y que al tenor se indica:

Artículo ( en lo sucesivo art.) 1792 c.c. para el Distrito Federal estipula que: " El convenio es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. "

Y " Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos." Según el art. 1793 c.c. (5)

(4) Semanario Judicial de la Federación. Tomo. LXIV. Ed. Modelo de México, citado por Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano. México. Cárdenas Editor. 1971. Tomo III. P. 35.

(5) México, Congreso de la Unión. Código Civil para el Distrito Federal. 61ª Ed. México. Porrúa 1993. P. 325.

De lo anterior podemos determinar que dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción precisa entre lo que es un contrato y un convenio, dándole al primero un sentido positivo, mientras que al segundo en estricto sensu una función negativa, es por eso que se dice que éste en lato sensu es el género y aquella la especie.

### 1.3. CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

Hablar de contratos es un término demasiado amplio, por lo que muchos autores para su estudio y comprensión los han clasificado desde diversos puntos de vista, ya sea atendiendo a su naturaleza, objeto, fines, forma entre otras características.

El Código Civil vigente para el Distrito Federal por su parte clasifica a los contratos de la siguiente forma:

#### 1.3.1. Unilaterales y Bilaterales.

El contrato es considerado unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. Art.1835 c.c.

El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente. Art.1836 c.c.

Es decir, un contrato unilateral consiste en el acuerdo de voluntades en la que engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra, como por ejemplo tenemos

el caso del contrato de donación; mientras que el bilateral da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes, como lo es la compra venta.

### 1.3.2. Onerosos y Gratuitos.

Es contrato oneroso aquel en que se estipula provechos y gravámenes recíprocos. Art. 1837 c.c., como lo es en el contrato de mutuo con interés por mencionar un ejemplo.

Este tipo de contrato a su vez se subdivide en comutativos y aleatorios.

#### 1.3.2.1. Comutativos.

El contrato oneroso es comutativo cuando las prestaciones que se deben las partes, son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que aquéllas pueden apreciar indirectamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Art. 1838 c.c.

Es decir que los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato.

#### 1.3.2.2. Aleatorios.

Es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice . ( bajo el mismo ordenamiento que la

anterior ). Como ejemplo de este caso tenemos a los contratos de seguros y de renta vitalicia.

Por otra parte un contrato gratuito es aquel " En que el provecho es solamente de una de las partes, de las dos que intervienen. " Art. 1837 c.c.

Es decir que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra, como es en el contrato de comodato.

Independientemente de lo anterior se desprende doctrinariamente otra clasificación de los contratos, misma que a continuación veremos.

#### 1.3.3. Principales y Accesorios.

Los contratos principales son aquellos que existen por sí mismos y tienen fin propio, independiente de los demás, tal es el caso por mencionar algunos ejemplos el contrato de compra venta y de arrendamiento. Por otra parte se dice que un contrato es accesorio cuando sólo puede existir por consecuencia de otros, es decir dependen de un contrato principal, dentro de este tipo de contratos se encuentran los de garantía tales como: fianza, hipoteca, entre otros.

#### 1.3.4. Instantáneos y De tracto sucesivo.

Los contratos instantáneos son aquéllos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, es decir el

pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto, mientras los que de tracto sucesivo el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado.

#### 1.3.5. Preparatorios y Definitivos.

Los contratos preparatorios tienen como finalidad crear un estado de derecho preliminar necesarios para la celebración de contratos posteriores, siendo estos últimos llamados también contratos definitivos. Como ejemplo de un contrato preparatorio tenemos el contrato de promesa de compra venta cuya finalidad es crear posteriormente un contrato definitivo, y dentro de los contratos traslativos de dominio entre los que destaca la compra venta entre otros.

#### 1.3.6. Consensuales, Reales, Formales y Solemnes.

Esta clasificación es atendiendo a su forma y se refiere a su modo de formación de los contratos, es decir cómo se va exteriorizar y perfeccionar la manifestación de la voluntad de los sujetos que en ellos intervengan. Formas que se desarrollan en el apartado relativo a la forma como elemento de los contratos, que más adelante se indica, en el apartado 1.5.3. de éste capítulo.

#### 1.4. ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ.

Como hemos visto anteriormente, es necesario que en todo contrato como acto jurídico se requiera de ciertos

requisitos legales para que puedan ser considerados existentes y válidos; art. 1794 c.c. en vigor. Lo anterior con la finalidad de poder determinar si un contrato puede ser considerado legalmente constituido y una vez llevado a cabo determinar si es válido y eficaz.

#### 1.4.1. Elementos de existencia.

Para que un contrato pueda ser considerado existente se requiere de dos elementos que a continuación se indican.

##### 1.4.1.1. El Consentimiento.

El consentimiento es el acuerdo de voluntades. Por voluntad debemos entender el querer hacer algo, es decir es el acto interno de conformidad o deseo, de efectuar acabo una acción, ya sea para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. Sin embargo se requiere además que ese consentimiento, se exteriorice mediante la manifestación de la voluntad, la cual puede darse ya sea en forma expresa o tácita. Art. 1803 c.c.

Se entiende por forma expresa, cuando la voluntad del sujeto se manifiesta mediante el lenguaje hablado ( de viva voz entre las partes ), escrito ( se perfecciona a través de la escritura, en cualquiera de sus formas que en capítulos siguientes veremos ) o mímica ( este tipo de contrato se presenta muy poco, y por lo general se presenta cuando alguna persona se encuentra impedido para hablar o escribir



y sólo mímicamente externa su consentimiento).

#### 1.4.1.2. Objeto, motivo o fin .

El objeto directo de todo contrato, como en repetidas ocasiones lo hemos expuesto consiste en dar, hacer o no hacer derechos y obligaciones entre los contratantes; en cambio el objeto indirecto es la cosa o el hecho material que son objeto de la obligación relacionada con dicho contrato, es decir es la cosa material que el obligado debe dar, el cual debe existir en la naturaleza siendo tanto física como jurídicamente posible, además de ser determinable o determinado en cuanto a su especie así como estar dentro del comercio. Art. 1825 c.c.

#### 1.4.2. Elementos de validez.

Ahora bien, para que un contrato una vez considerado existente sea válido se necesita reunir los siguientes requisitos:

##### 1.4.2.1. La capacidad entre las partes.

La capacidad es la aptitud o la facultad que tiene toda persona tanto física como jurídicamente para ser sujeto de derechos y obligaciones. La capacidad como bien sabemos debe ser tanto de goce como de ejercicio, además de no estar exceptuado por lo que la ley disponga para ello. Art. 1798 c.c.

#### 1.4.2.2. Ausencia de vicios en la voluntad.

Con ello se pretende que la voluntad se manifieste en forma libre y cierta, ya que aunque exista el consentimiento en un contrato puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es por un vicio que afecta la inteligencia ( error o dolo ), disposición que se contempla en los artículos 1813 y 1814 del c.c.; o por un vicio en el que afecte a la voluntad ( violencia), la cual puede ser física o moral, artículos 1818 y 1819 del mismo ordenamiento que la anterior; o por un vicio que afecte a una y a otra facultad ( lesión ), artículo 17 del citado código.

#### 1.4.2.3. Licitud en el objeto.

El hombre no debe hacer mal uso de esa libertad frente a su derecho, es por eso que se dispone que un hecho es ilícito cuando es contrario a las leyes de orden público, o a las buenas costumbres. Disposición que se desprende del art. 1830 c.c.

#### 1.4.2.4. Forma.

La forma es el segundo requisito de validez de los contratos, el cual por su importancia y trascendencia en nuestro objeto de estudio, se analizará en forma detallada e independiente de los demás requisitos de validez anteriormente vistos, y que enseguida precisaremos.

### 1.5. LA FORMA EN EL CONTRATO.

La palabra forma puede tener varias acepciones, por lo que es necesario tratar de definirla.

#### 1.5.1. Concepto de forma.

Al respecto Pérez Fernández del Castillo, en su obra de Derecho Notarial, define a la forma como: " El signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato. " (6)

#### 1.5.2. Distinción entre forma y formalismos.

Así mismo, el autor antes aludido hace una distinción entre lo que es la forma y los formalismos o formalidades y define a ésta última como: " El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato. " (7)

Disposiciones con las cuales estamos de acuerdo toda vez que en ellas se nos indica claramente que la forma es el medio como se expresa nuestra voluntad, ya sea como hemos dicho verbalmente o por escrito, mientras que los formalismos

---

(6) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. 4ª Ed. México. Porrúa. 1989. P. 64.

(7) Idem.

también llamados formalidades son patrones de conducta a seguir o solemnidades que son impuestas por la ley, tal es el caso de la compra venta en donde además de darse la manifestación de la voluntad ( consentimiento ) de cada una de las partes que en ella intervienen, será necesario llevar a cabo la forma que determine la ley, que en algunos casos es consensual tratándose de bienes muebles y en otros formal ( escrita ) cuando sean bienes inmuebles, los cuales dependiendo a su vez por disposición de ley de su valor, deberán revestir la forma de escritura privada o pública.

Los autores Luis Díez-Picazo y Antonio Guillón establecen que: " Los formalismos se les ha clasificado en ad solemnitatem y ad probationem; los primeros son aquellos que son necesarios para su existencia y los segundos son formalidades no necesarias para la existencia, ni validez del acto, sino para probarlo eficazmente, por lo que el acto es válido aunque los formalismos legales no hayan sido observados. (8)

La finalidad de los formalismos, es para dar mayor seguridad en las transacciones, evitándose con ello litigios entre las partes.

#### 1.5.3. Clasificación de los contratos atendiendo a su forma.

Habíamos dicho a principio en el punto número 1.3.6

---

(8) Luis Díez-Picazo y Antonio Guillón, citados por PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Op. Cit. Pp. 69 y 70.

de este capítulo, que los contratos se podían clasificar según su forma en consensuales, reales, formales y solemnes.

#### 1.5.3.1. Consensuales.

Este tipo de contratos se perfeccionan por el simple hecho de que la voluntad de las partes que en él intervienen se exprese de manera verbal, sin ninguna formalidad de por medio, como en los contratos de compra venta sobre bienes muebles.

Ahora bien, se dice que un contrato consensual es en oposición al formal cuando no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo.

Por otra parte, un contrato es consensual en oposición al formal cuando existe por la simple manifestación verbal o tácita del consentimiento, es decir cuando no se requiere de forma alguna.

#### 1.5.3.2. Reales.

Los contratos reales son aquellos que constituyen la entrega de la cosa objeto de contrato, en el vigente Código Civil para el Distrito Federal el único contrato real es la prenda.

#### 1.5.3.3. Formales.

Son los que requieren además de la manifestación de la voluntad, una forma escrita, ya sea de tipo privada o

pública para la validez del mismo, siendo el caso de la compra venta sobre bienes inmuebles.

#### 1.5.3.4. Solemnes.

Este tipo de contratos se caracteriza porque además de que se dé la manifestación de la voluntad de las partes, se requiere de una solemnidad, es decir, esta forma consiste en que el acto se lleve a cabo públicamente ante una autoridad con cierta suntuosidad o ceremonia, consideramos que esto deriva de una tradición religiosa; en la actualidad nuestro derecho positivo sólo reconoce solemnidad en el testamento y matrimonio.

#### 1.5.4. Disposiciones normativas relativas a la forma desde 1870 hasta nuestros días.

Actualmente en las diversas legislaciones existe una tendencia a las formalidades, a pesar de que en sus códigos se consagre expresamente el consensualismo.

La evolución que se ha presentado en nuestro Código Civil con respecto a la forma data desde el año de 1870, en donde aparentemente seguía un ordenamiento consensualista. Disposición que se establecía en su artículo 1392 de dicho ordenamiento, el cual a la letra dice:

" Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; y desde entonces obliga no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también

a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley. " (9)

Es importante destacar que todavía no se consideraba a la forma como un requisito para la validez del contrato, ya que el artículo 1895 del mismo ordenamiento, sólo contemplaba a la capacidad, consentimiento y el objeto.

Posteriormente el Código Civil de 1884 deroga el consensualismo, principio seguido por el artículo 1392 del del código de 1870, al señalar en su artículo 1276 que: " Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso y a la ley. " (10)

Dentro del mismo ordenamiento, pero en su art. 1279 ya consideraba como requisito de validez a la forma exigida por la ley, logrando con ello dar mayor seguridad entre las partes, evitando así toda controversia entre las partes contratantes, y en caso de no llevarse bajo esos términos se sancionaba declarándolos nulos.

Sanción que se podía convalidar según el art. 1679 de dicho código, por ratificación y cumplimiento voluntario de una obligación formal, dejando así sin efectos a esa nulidad, por lo que se puede determinar que no existe disposición

---

(9) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Op. Cit.* P. 73.

(10) *Ibidem.* P. 74.

expresa en la que excluya a los contratos por falta de formalidades.

Por último, el Código de 1928 sigue la idea consensualista del Código de 1870, el cual fue derogado por el de 1884.

De la exposición de motivos de los legisladores de aquella época establecen que: " Por lo que a la forma toca , se procuró en cuanto , suprimir las formalidades que hacía necesaria la intervención de notarios y otros funcionarios públicos para que el contrato se legalizara, haciendo así más expeditas y económicas las transacciones, y sólo se exceptuaron los casos en que para la formación de la historia de la propiedad y de seguridad del régimen territorial se exigió la inscripción de los actos en el Registro Público. " (11)

Disposición que actualmente continúa en vigor en el Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 1796 y 1832, bajo los siguientes términos:

Art. 1796: " Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben de revestir una forma establecida. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. " (12)

---

(11) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Op. Cit.* P. 77.

(12) México, Congreso de la Unión. *Código Civil. Op. Cit.* P. 326.



Por otra parte el artículo 1832 establece que:

" En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requiera formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley ".(13)

Pero independientemente de lo que estipula nuestra legislación actual, consideramos que esta disposición presenta una clara falla técnica toda vez que da una generalidad al decir que los contratos son consensuales salvo los que estipule la ley como formales ya sea en forma escrita ( documento privado o público ), excepción que se da más que la regla general, ya que sino todos los contratos, por lo menos si en su mayoría son más formales que consensuales; dentro de los que destaca la compra venta, por lo que dicho supuesto debería ser a revés: " Todos los contratos son formales, salvo aquellos casos que la ley estipule como consensuales. "

Así mismo se dispone, que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que ésta no revista esa forma no será válido ... pero cualquiera de las partes puede exigir que se dé al contrato la forma legal requerida. Art. 1833 del C.C.

---

(13) México, Congreso de la Unión. Código Civil. Op. Cit. P. 330.

## 1.6. SANCIONES POR FALTA DE ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ.

### 1.6.1 Inexistencia.

Ahora bien, si un contrato no llegare a reunir uno cualesquiera de los elementos de existencia ( consentimiento y objeto ), considerados esenciales, se dice que el acto no se da, es decir no procede, por lo que se le considera **Inexistente**; y no puede producir ningún efecto, disposición que se contempla actualmente en el art. 2224 c.c., y tiene como características que es imprescriptible e inconfirmable además de que se puede hacer valer por cualquier interesado.

### 1.6.2. Nulidades.

Sin embargo, si ese acto ha nacido, pero carece de alguno de los elementos de validez, es considerado imperfecto ya que el acto ha surgido a la vida jurídica pero con vicios, trayendo por consiguiente una sanción de nulidad la cual puede ser de absoluta o relativa.

#### 1.6.2.1. Nulidad absoluta.

Se considera una nulidad absoluta cuando el vicio recae sobre la licitud del objeto, motivo o fin del contrato, que aunque no impide que dicho acto deje de producir provisionalmente sus efectos, los cuales serán totalmente

## CAPITULO SEGUNDO

### LA COMPRA VENTA COMO CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO

#### SUMARIO:

2.1. Introducción a capítulo. Antecedentes. 2.2. Definición de compra venta. 2.2.1. Características. 2.2.2. Clasificación. 2.3. Elementos personales y reales. 2.3.1. Personales. 2.3.2. Reales. 2.4. El elemento formal sobre bienes muebles e inmuebles. 2.4.1. Concepto general de bien mueble. 2.4.2. El consensualismo en las enajenaciones de bienes muebles. 2.4.3. Concepto general de inmuebles. 2.4.3.1. Clasificación. 2.4.3.1.1. Por su naturaleza. 2.4.3.1.2. Por su destino. 2.4.3.1.3. Por el objeto al cual se aplican. 2.4.4. Las formalidades sobre bienes inmuebles. 2.4.4.1. Documento privado. 2.4.4.2. Por Certificado de inscripción. 2.4.4.3. Documento público. 2.5. Sanciones por falta de forma. 2.6. Jurisprudencia definida sobre la compra venta.

destruidos hasta que un juez los declare nulos. Este tipo de nulidad tiene como características que es imprescriptible, e inconfirmable y puede pedirse por cualquier interesado. Art. 2226 c.c.

#### 1.6.2.2. Nulidad relativa.

La nulidad relativa es aquélla que tiene como característica principal, que se puede convalidar, por lo que puede ser prescriptible y confirmable, sin que por ello deje de producir provisionalmente sus efectos. Generalmente se aplica cuando se trate casos de incapacidad entre las partes, por falta de forma, y por vicios en el consentimiento. Art. 2227 c.c. y siguientes.

Dentro de la clasificación de los contratos, como hemos visto anteriormente se desprenden los llamados traslativos de dominio, y mediante los cuales se nos permite transferir la propiedad de una persona a otra.

Destacando principalmente en este tipo de contratos la compra venta entre otros, tales como la permuta, donación y mutuo, lo anterior es en base a que en la compra venta se constituye el medio primordial de adquirir el dominio.

#### 2.1. INTRODUCCION A CAPITULO. ANTECEDENTES.

Los formalismos han ido variando espacial y temporalmente, de acuerdo con las técnicas legislativas. En un principio eran fundamentalmente religiosos, posteriormente en el Derecho Romano adquirieron un matiz de tipo civil, siendo el caso de los contratos traslativos de dominio, concretamente la compra venta.

Por otra parte, diremos que históricamente se han contemplado diversas disposiciones en lo referente a que si se debe considerar o no el contrato de compra venta como un contrato traslativo de dominio.

Disposiciones que parten desde la época romana, en donde se consideraba a la compra venta como un contrato meramente obligatorio entre las partes y no como un contrato traslativo de dominio, siendo necesario la entrega de la cosa para que éste se pudiera llevar a cabo. ( La Traditio ).

La traditio constaba de formalismos que en un principio consistieron en la entrega inmediata de la cosa por dinero, con el ánimo del enajenante de transmitir la propiedad y del comprador de adquirirla; posteriormente fue simbólica ...; en la traditio existen tres elementos: la entrega física de la cosa, la intención por parte del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñársela, y por último la justa causa o causa eficiente de la transmisión que normalmente era el contrato. (13)

Posteriormente en la época del Derecho Francés, se consideró dentro del Código de Napoleón de 1804 que:

" La obligación de entregar la cosa será perfecta por el sólo consentimiento de los contratantes ". (14)

Es decir, que el contrato de compra venta era considerado consensual y en el cual sólo se creaban obligaciones entre las partes, aunque la cosa físicamente no se haya entregado ni pagado por ella.

De lo anterior podemos observar claramente que lo que se pretendía en ambas épocas era transmitir la propiedad de una persona a otra por muy primitivo que nos parezca, sin embargo aunque se dieron los primeros síntomas de formalismos en Roma, en Francia se seguía el principio consensualista.

(13) PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Op. Cit.* P. 65.

(14) ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho Civil Mexicano.* " Contratos " Ed. México. Porrúa. 1981. Tomo VI. Vol. 1º. P. 137.

Al respecto nuestras legislaciones de 1870 y 1884, establecen el consensualismo en la compra venta, no solo como un contrato en donde se crean obligaciones entre las partes sino también como contrato traslativo de dominio, disposición que continúa hasta nuestros días.

Sin embargo, no obstante que en nuestro Código Civil en vigor sigue considerando el consensualismo en los contratos de compra venta, es notorio hoy en día una gran influencia por los formalismos y en algunos casos solemnidades, toda vez que en muchas legislaciones existe una marcada tendencia a las mismas a pesar de que en los códigos se consagre el consensualismo; siendo el caso como hemos visto de la compra venta en donde se expresa que es consensual, salvo aquellos casos en que la ley exija ciertos formalismos, como en la enajenación de bienes inmuebles.

## 2.2. DEFINICION DE COMPRA VENTA.

Se dice que: " El cambio de cosa por cosa se llama permuta; el de dinero por dinero cambio trayecticio, y el de dinero por cosa compra venta. " (15)

---

(15) NUÑOZ, Luis. Op. Cit. P. 271.

Hemos de recordar que el trueque, también conocido como permuta era la forma primitiva de intercambiar una cosa por otra; sin embargo en el transcurso del tiempo al aparecer la moneda como denominador común de los valores de cambio, esta forma quedó relegada dando pauta a otro tipo de contrato en el que ya no consistía cambiar una cosa por otra, sino cambiar dinero por una cosa, como bien se ha expresado anteriormente. Es por ello que se dice que la compra venta es el resultado de la evolución del contrato de permuta.

Nuestra legislación establece que habrá compra venta cuando uno de los contratantes ( vendedor ) se obliga a transferir la propiedad de una cosa ( bien ) o de un derecho, y el otro sujeto ( comprador ), a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. Art. 2248 c.c. (16)

Es por ello que se le considera a la compra venta como el medio primordial de adquirir el dominio, ya sea de un bien o de un derecho, pero además por que constituye una forma de adquirir riqueza, teniendo por lo tanto una doble función una en el aspecto jurídico y otra en lo económico.

Por lo que han apuntado bien Colin y Capitant al señalar que:

" Si bien no todo el mundo vende, puede decirse con verdad que todo el mundo compra; y se ha agregado

---

(16) México, Congreso de la Unión. Código Civil. Op. Cit. P. 393.



que aproximadamente un 70 % de los actos de la vida de un hombre se reduce a comprar o vender. " (17)

### 2.2.1. Características.

La compra venta se caracteriza por ser un contrato definitivo, principal, bilateral, oneroso, en algunos casos instantáneos o de tracto sucesivo, y en cuanto a su forma es consensual, salvo lo dispuesto por la legislación civil.

Al respecto Lozano Noriega establece que un contrato es considerado definitivo y principal porque no es preliminar y tiene autonomía jurídica propia, es decir, no depende de otro contrato; bilateral porque engendra obligaciones recíprocas, en el caso del vendedor es transmitir el dominio de la cosa; a cargo del comprador: pagar un precio cierto y en dinero. Oneroso porque estipula derechos y gravámenes recíprocos, siendo para el vendedor como provecho es el precio y como gravamen el transferir la propiedad de la cosa. Para el comprador el provecho es el adquirir la cosa y el gravamen pagar el precio formal. Por último, se dice que es consensual cuando el objeto de la compra venta recae sobre bienes muebles, pero cuando es sobre bienes inmuebles es formal. (18)

---

(17) Colín y Capitán, citados por ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. " Contratos ". 18ª Ed. México. Porrúa. 1987. Pp. 48, 49.

(18) LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto curso de Derecho Civil. " Contratos ". 5ª Ed. México. Editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano. 1990. Pp. 72 y 73.

### 2.2.2. Clasificación.

Dentro del estudio de este contrato es necesario que se distingan las especies que se dan del mismo, una de tipo civil y la otra mercantil, la diferencia radical que se da en una y otra tradicionalmente, es que en esta última tiene como finalidad lograr con dicho contrato un lucro, cosa que no se da en la primera. Al respecto nuestro Código Civil no es muy claro o preciso.

A su vez es necesario también distinguir entre lo que es una compra venta pública y privada.

Se dice que una compra venta es privada cuando el vendedor contrata con una persona conocida, mientras que pública será cuando lo ofrece a cualquier persona, como por ejemplo, en las ventas que se llevan a cabo en almoneda o subasta pública.

Otra clasificación que se da es cuando se le considera voluntaria y forzosa. La primera es el contrato común ordinario que se da entre las partes, sin embargo la segunda es el que existe en la adjudicación judicial, remate y expropiación por causa de utilidad pública, es decir que aunque no se esté de acuerdo se tiene que llevar a cabo.

### 2.3. ELEMENTOS PERSONALES Y REALES.

La compra venta como todo contrato, no es la

excepción, ya que para que sea considerado legalmente constituido deberá reunir tanto los elementos de existencia como de validez, ( mismos que ya fueron estudiados en el capítulo anterior ), los cuales una vez integrados dan pauta al desarrollo de una relación jurídica contractual que es en este caso transmitir la propiedad de un bien o derecho.

### 2.3.1. Elementos personales.

En la compra venta al darse la manifestación de la voluntad para contratar, implica necesariamente la intervención de dos o mas sujetos en dicha operación, con la finalidad de crear derechos y obligaciones entre ellos reciprocamente. Es por ello que podemos precisar en términos generales que la integración de este tipo de elementos es imprescindible, toda vez que sin ellos no habría o existiría la transacción.

Tales sujetos reciben una denominación especial dentro del contrato, por una parte uno de ellos es llamado vendedor, quien es la persona encargada de transmitir la propiedad de un bien o derecho; mientras que la otra es conocida como comprador, quien es el que se obliga a pagar un precio por ello.

Sin embargo para que una persona pueda ser considerada ya sea como comprador o vendedor, es necesario que sea tanto física como jurídicamente capaz tanto de goce como de ejercicio para estar así en posibilidad de poder contratar, es decir para estar en aptitud de disponer de sus bienes.

### 2.3.2. Elementos reales.

Otro requisito esencial de la de compra venta son los elementos llamados reales, consistente en el bien y el precio. Estos dos elementos son el objeto, motivo o fin en éste tipo de contrato.

Se entiende por bien, al objeto material o cosa que pertenece a una persona y que tiene como características básicas que sea posible tanto jurídica como físicamente, es decir, que sea propiedad de quien está vendiendo, y que a su vez pueda ser susceptible de ser vendida, por lo cual debe estar dentro del comercio, además de ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

Cuando una persona por las circunstancias que sean desea vender su propiedad; quien se lo compre deberá pagar un valor por dicho bien, lo cual se le conoce como precio, mismo que deberá ser cierto es decir, que lo fijen las partes o un tercero, además real y justo, así como en dinero ya sea en moneda nacional o extranjera.

Tanto los elementos personales y reales, anteriormente expuestos son los requisitos que la ley exige para considerar un contrato existente, por lo que podríamos concluir que no hay compra venta sino existen sujetos que en ella intervengan, así como si no hay un bien que vender y un precio que pagar.

#### 2.4. EL ELEMENTO FORMAL SOBRE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.

Otro elemento fundamental en la compra venta, aunado a los dos anteriores es la forma que debe revestir dicho contrato en algunos casos, considerándose a este elemento como un requisito de validez.

Al respecto nuestra legislación establece que: " El contrato de compra venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble." Art. 2316 c.c. (19)

De lo anterior se deriva que el medio de enajenar y adquirir la propiedad de un bien o derecho depende de la naturaleza del objeto, ya sea como bien mueble en el que sólo bastará el consensualismo, o bien tratándose de bienes inmuebles en los cuales se exige una forma determinada.

##### 2.4.1. Concepto general de bien mueble.

Se dice que un bien es considerando mueble cuando pueden ser susceptibles de trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o por el impulso de una fuerza exterior. Art. 752 y 753 c.c.

---

(19) México, Congreso de la Unión. Código Civil. Op. Cit. P. 403.

#### 2.4.2. El consensualismo en las enajenaciones sobre bienes muebles.

Ahora bien, la compra venta sobre bienes muebles es consensual toda vez que nuestra legislación no establece formalidad alguna para ello; a nuestro parecer es un término impreciso ya que generalmente en la práctica es inaplicable toda vez que se presentan sus excepciones como lo es el caso de los títulos de crédito que siendo considerados como bienes muebles para su transmisión se requiere la entrega material del título.

Otro caso práctico que se presenta en la actualidad es el que si un bien mueble es vendido a varias personas por un mismo sujeto, prevalecerá la venta primera en fecha, sino fuere posible verificar de esa forma, se determinará mediante quien tenga la posesión de la cosa.

Es por ello por lo que podemos determinar que un contrato de compra venta es mas bien a veces real ya que para perfeccionamiento no basta el simple consensualismo, sino también la entrega material del bien objeto de contrato.

No obstante, hasta nos podríamos atrever a decir que existen muchos casos de compra venta de bienes muebles que requieren de cierta formalidad, como es en aquellos casos en que en el momento de la operación se nos entrega un documento, tales como factura, notas de pago, por mencionar solo algunos ejemplos, con lo cuales se nos acredita la calidad de propietarios de dichos bienes.

### 2.4.3. Concepto general de inmuebles.

Un bien inmueble se considera los que tienen una situación fija.

" Debido a la fijeza de los inmuebles, es posible la publicidad de las transacciones; publicidad en la constitución de hipoteca y demás derechos reales; la forma e inscripción de embargos etc. " (20)

#### 2.4.3.1. Clasificación.

El Código Civil en su art. 750 considera y clasifica como bienes inmuebles a los siguientes:

##### 2.4.3.1.1. Por su naturaleza.

Esta clasificación se refiere a aquellos bienes corpóreos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, entre los que destaca según la fracción I y II de dicho ordenamiento, el suelo y las construcciones adheridas al mismo. Por construcciones debemos entender todo el conjunto de materiales consolidados para siempre, sea en la superficie o en el interior del suelo; así como las plantas y árboles.

##### 2.4.3.1.2. Por su destino.

En esta segunda clasificación se comprende las fracciones de la IV a la XI, así como la XII, ya que se

---

(20) AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes, y Derechos Reales y Sucesiones. 4ª Ed. México. Porrúa. 1980. P. 66.

refieren a bienes muebles por su naturaleza, pero se consideran inmuebles por formar parte o complemento de un inmueble, como lo es el caso de estatuas, pinturas, relieves, etc.

2.4.3.1.3. Por el objeto al cual se aplican.

La fracción XII del citado código se refiere que al formar parte de esta clasificación, deben catalogarse como bienes inmuebles o como muebles incorporales, según el objeto sobre el cual gravitan o aplican (son incorporales los derechos reales sobre inmuebles como por ejemplo la hipoteca.

2.4.4. Las formalidades sobre bienes inmuebles.

Como ya hemos dicho nuestra legislación sólo requiere formalidad cuando se trate de bienes inmuebles, admitiendo tres posibilidades a saber:

2.4.4.1. Documento privado.

En la compra venta de bienes inmuebles según lo preceptuado en el art. 2317 c.c., sólo se pueden realizarse bajo la forma de documento privado cuando:

" Su valor que conforme avalúo se debe dar, no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, y deberá ser firmado por los contratantes ante dos



testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad. " (21)

Punto que analizaremos y comprobaremos en los capítulos tercero y cuarto respectivamente, toda vez que el mencionado art. 2317 c.c. es objeto de nuestra hipótesis.

Así mismo, el art. 2319 del mismo ordenamiento que la anterior nos indica que se deberá de dicho documento o instrumento: "... formar dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público. " (22) ( Ver página 55, relativo al Registro Público de la Propiedad ).

#### 2.4.4.2. Certificado de inscripción.

Esta es una segunda forma de considerar al contrato de compra venta sobre bienes inmuebles, y consiste según lo dispuesto en el art. 2321 c.c. en que:

" Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor cuyo favor estén inscritos los bienes." (23)

---

(21) México, Congreso de la Unión. Código Civil. *Op. Cit.* P. 403.

(22) *Ibidem.* P. 404.

(23) *Ibidem.* Pp. 404 y 405.

Pero además se indica:

" La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene la obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firma, y previa comprobación de que se están cubiertos los impuestos correspondientes a la compra venta realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador." (24)

A esta forma de transmitir la propiedad, podría estimarse a manera de " un simple endoso " como anteriormente había sido considerada, con la finalidad supuestamente de hacer más expedito el trámite, que a nuestro parecer no dejaba de ser una forma que prácticamente es inoperante, ya que tiene que ser certificado ante las autoridades competentes para dar autenticidad del mismo, lo cual ya no lo hace tan fácil.

#### 2.4.4.3. Documento público.

La tercera y última forma que revisten los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles es la que se realiza mediante escritura pública. Art. 2320 c.c, misma que se vera detalladamente en el capítulo tercero, página 48.

" Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación su venta se hará en escritura pública, salvo en lo dispuesto en el artículo 2317 antes aludido. " (25)

---

(24) México, Congreso de la Unión. Código Civil. Op. Cit. P. 405.

(25) Ibidem. P. 404.

Esas excepciones se establecen en los tres últimos párrafos de dicho artículo, los cuales se refieren principalmente a las ventas que haga el Departamento del Distrito Federal, ya sea o no mediante sus programas de regularización de la tenencia de la tierra, con la finalidad de ayudar a la gente económicamente mas baja.

#### 2.5. SANCIONES POR FALTA DE FORMA.

En el momento que nuestra legislación exija determinada forma o formalidad en un contrato, mientras que está no se cumpla no será válido como lo dispone el art. 1833 c.c.

Al respecto art. 1795 c.c., nos precisa que un contrato puede ser invalidado " ... IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece. " (26)

Formas que anteriormente fueron expuestas; esa invalidez produce la nulidad relativa y siempre permite que el acto produzca sus efectos, pero además se les faculta a todos los interesados establecer una acción y excepción de nulidad.

El Código Civil actual consigna la acción pro-forma, la cual consiste en el derecho que tiene cualquiera de las

---

(26) México, Congreso de la Unión. Código Civil. Op. Cit. P. 325.

partes para pedir judicialmente que el contrato se otorgue en la forma requerida por la ley, y en caso de no hacerlo el demandado, el juez firmará en su rebeldía, logrando de esta manera convalidar el contrato. Facultad que se encuentra contemplada en los artículos 1833 y 2232 del citado ordenamiento.

## 2.6. JURISPRUDENCIA DEFINIDA SOBRE LA COMPRA VENTA.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación (27) ha sustentado el consensualismo en los contratos de compra venta al promulgar que:

" El contrato de compra venta se perfecciona con el consentimiento de las partes respecto del precio de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por el mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la Ley Civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa y comprobar que lo ha satisfecho debidamente. "

### Quinta Epoca:

- Tomo XVIII, Pág. 532. Donnadio Emilio y Coagraviados.
- Tomo XXII, Pág. 415. Martínez Vda. de Barraza Teodora.
- Tomo XXV, Pág. 92. Parra Ventura.
- Tomo XXVI, Pág. 154. Mora Vda. de Sosa Victoria.
- Tomo XXVI, Pág. 1672. Lezama Esteban, sucesión de.

---

(27) *Jurisprudencia número 90, localizable a páginas 233, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, cuarta parte. Tercera Sala.*

Sin embargo, por otra parte nuestro máximo tribunal ha dispuesto que cuando se requiera cierta formalidad como en la compra venta o solemnidad en algún otro contrato y éstas no se apliquen se observará lo siguiente:

" ... se ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa y aún entregan ambos o sólo uno de ellos, pero no se llevan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina reconoce con el nombre de contrato informal de compra venta. "

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

- Vol. XXXIII, Pág. 101. A.D. 893/59. Jesús Vargas Pérez. 5 votos.  
 Vol. XLVIII, Pág. 120. A.D. 4977/60. Delfina Guadarrama. 5 votos.  
 Vol. CXXV, Pág. 18. A:D: 7987/ 65 María Esquivel de Lara. 5 votos.

Séptima Epoca:

- Vol. 61, Pág. 23. A:D: 500/73. Gloria Valois Cabiedes. Unanimidad de 4 votos.  
 Vols. 169-174, Pág. 14. A.D. 2871/82. Julio Llaguno Manzano. 5 votos. (28)

" La escritura pública ante notario exigida por la ley para la compra venta de inmuebles, no implica una solemnidad cuya falta tenga como consecuencia la nulidad absoluta del contrato, ni impide que el mismo produzca efectos. El cumplimiento voluntario se tiene como ratificación, y extingue la acción de nulidad, por lo que cada uno de los contratantes puede exigir del otro, el otorgamiento de la escritura respectiva. "

---

(28) Esta tesis apareció publicada, con el número 93, en el Apéndice del Semanario Judicial de la Federación de 1917-1985, Cuarta Parte. Página. 251.

## Quinta Epoca:

Tomo CXXX, Pág. 235. A. D. 5169/55. Guillermo Francisco Macías. Unanimidad de 4 votos.

## Sexta Epoca Cuarta Parte:

Vol III, Pág. 78. A. D. 2162/57. María Villareal Vda. de Alcántara . 5 votos.  
 Vol. XIII, Pág. 9 A. D. 613/57 . Juan Martínez Zapata. 5 votos.  
 Vol. XXI, Pág. 64. A: D: 4802/57. Carlos V Villalpando Esparza. Unanimidad de 4 votos.  
 Vol. XLIV, Pág. 52. A. D. 7805/58. Francisco Váldez Gallegos . Unanimidad 4 votos. (29)

De lo anteriormente expuesto, podemos determinar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación a lo único que se remite en sus resoluciones es lo que de alguna manera ya hemos visto en estos dos primeros capítulos, en el sentido de confirmar el consensualismo en los contratos, entre ellos a la compra venta, y en el momento de que la ley determine y exija cierto formalismo y éstos no se cumplan sólo lo considera como un contrato informal, pudiéndose convalidar esta anomalía cuando se realice la forma requerida; pero de alguna manera no prevee la inseguridad que se deriva de ello.

---

(29) Tesis Publicada, con el número 94, en el Semanario Judicial de la Federación de 1917-1985, Cuarta Parte. Página. 252.

## CAPITULO TERCERO

### EL DOCUMENTO PRIVADO Y EL DOCUMENTO PUBLICO. EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA

#### SUMARIO:

3.1. Disposiciones generales. 3.1.1. Concepto de documento. 3.1.2. El Documento como prueba para acreditar la calidad de propietario. 3.2. El documento privado. 3.2.1. Concepto de documento privado. 3.2.2. Requisitos legales. 3.2.3. Estructura de la escritura privada. 3.2.4. Casos en que se aplica el documento privado en las enajenaciones de bienes inmuebles. 3.2.5. Otros casos en los que se puede aplicar un contrato privado de compra venta. 3.3. El documento público. 3.3.1. Concepto de documento público. 3.3.2. Características. 3.3.3. Participación del funcionario público llamado notario en este tipo de documentos. 3.3.4. Requisitos de la escritura pública. 3.3.5. Estructura de la escritura pública. 3.3.5.1. Proemio. 3.3.5.2. Antecedentes. 3.3.5.3. Cláusulas. 3.3.5.4. Representación. 3.3.5.5. Certificaciones. 3.3.5.6. Generales. 3.3.5.7. Autorización. 3.3.6. La aplicabilidad del documento público en los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles. 3.3.6.1. Disposiciones relativas a la escritura pública en el Código Civil para el Distrito Federal. 3.3.6.2. Disposiciones en la Ley del Notariado para el Distrito Federal. 3.4. La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los documentos privados y públicos. Principio de publicidad y seguridad jurídica. 3.4.1. El Registro Público de la Propiedad. 3.4.2. Importancia de la publicidad en los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles. 3.5. La inseguridad jurídica en los contratos privados de compra venta. 3.5.1. Concepto de seguridad jurídica. 3.5.2. Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica en la transmisión de inmuebles mediante documento privado.

Considerando todo lo anteriormente expuesto determinamos que al parecer nuestros legisladores en el momento de establecer dos formas distintas para llevar a cabo la celebración de los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles dependiendo del valor de los mismos, es con la finalidad de evitar toda formalidad ante un federatario conocido como Notario Público, logrando con ello supuestamente un trámite más expedito entre las partes mediante la realización de un documento privado.

Presuponemos que al evitar esos formalismos, no es nada mas con la intención de hacer un procedimiento más sencillo, sino además supuestamente de evitar con ello demasiados gastos, como es el pago de honorarios de un notario, que muchas veces los contratantes no cuentan con recursos económicos suficientes para pagar sus servicios.

Disposición que a nuestro parecer lo único que logra es un problema de falta seguridad jurídica en la celebración de los contratos privados de compra venta, por los motivos que trataremos de explicar en este capítulo ya que el hecho de restar formalidad no implica que se deba también disminuir la seguridad al acto jurídico, por el contrario, debería aumentarla.

### 3.1. DISPOSICIONES GENERALES.

En relación con lo señalado en el considerando anterior y con el objeto de precisar y distinguir entre lo



que es un documento privado y público, debemos iniciar por conceptualizar lo que se debe de entender por documento.

### 3.1.1. Concepto de documento.

Se dice que desde tiempos remotos ha existido la necesidad de representar objetivamente el actuar del hombre, no sólo para transmitir la cultura, sino para hacerlo cumplir con sus obligaciones.

Es interesante observar cómo se ha llegado a la aplicación del documento como un instrumento probatorio ya que desde los orígenes de la humanidad no se consideraba así, toda vez que para constatar algún acto sólo bastaba la confesión de las partes; posteriormente eso no fue suficiente y se tomó en cuenta a testigos y papeles, pero debido a la incipiente difusión de las letras y los consiguientes engaños a sus suscriptores se daba valor a lo dicho por los sujetos solamente sobre documentos.

Posteriormente con la divulgación de la escritura y ante las continuas omisiones en las versiones de los testigos, se superó la idea dándole así mayor valor a los documentos, los cuales se les considera como: " Toda constatación del pensamiento, ya en forma material o escrita pendiente de acreditar las relaciones jurídicas. " (30)

---

(30) BAILON G. MANUEL. Asociación Nacional del Notariado A.C. " Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica derivados de un sistema de transmisión de inmuebles o muebles inscribibles, mediante un documento privado; el seguro de título. " Revista de Derecho Notarial. Décimo Cuarto Congreso Internacional. México. 1977. P. 183.

La palabra documento tiene su origen en el verbo instruere, instruir, su objeto es instruirnos o informarnos del pasado. (31)

Pero ha venido ha entenderse por documento, el escrito en el que se conserva la memoria de un hecho o de un acto; el papel, la nota o relación con que se justifica o prueba algo ocurrido.

Por lo que podemos precisar que un documento es considerado como aquel instrumento que nos sirve de medio probatorio de alguna cosa. Como es el caso de la compra venta que tratándose de bienes inmuebles deberá hacerse constar en forma escrita ya sea en un documento privado o público; con respecto a las enajenaciones de bienes muebles aunque nuestra ley establece en ellos el consensualismo, existe en algunos de estos casos documentos que hacen prueba de dicho contrato, como lo es una factura.

### 3.1.2. El documento como prueba para acreditar la calidad de propietario.

La palabra título jurídicamente tiene tres acepciones a saber: " I. La de acto o hecho jurídico que hace adquirir un derecho ; II. La de documento en que consta ese hecho o acto; III. La del derecho mismo que asiste a una persona para legitimarla activa o pasivamente. " (32)

---

(31) BAILON G., Manuel Op. Cit. P. 147.

(32) Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C. " Comprobación ante notario del derecho de propiedad sobre una construcción. " Revista de Derecho Notarial. México. 1972. Año XVI. Nº 46. P. 78.

Es muy frecuente confundir al documento con el título, al pensarse que ambas son instrumentos probatorios toda vez que una de las acepciones de esta última como se desprende en la página anterior es como la de documento, sin embargo no es así ya que para nuestro ordenamiento jurídico debe entenderse por título como el acto que se consigna en el momento de la operación, en cambio el documento como ya se había dicho es el que informa y sirve de medio probatorio, no siendo el caso del título.

En el caso de la compra venta el título es la compra y el documento es la prueba escrita de dicha operación.

### 3.2. EL DOCUMENTO PRIVADO.

Ahora bien, tratándose de documentos debemos determinar cuando se consideran privados y cuando públicos, exposición que veremos a continuación.

#### 3.2.1. Concepto de documento privado.

Un instrumento o documento es considerado privado cuando sólo intervienen las personas particulares, sin la participación de un funcionario autorizado para estructurar el acto, es decir sin sujeción a ninguna formalidad.

#### 3.2.2. Requisitos legales.

Así mismo dijimos que cuando se celebre un contrato

privado de compra venta, no basta solamente el documento ya que éste tendrá que ser firmado por los contratantes ante dos testigos y cuyas firmas deberán ser ratificadas ante la fe ya sea de un notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad. ( Disposición que se encuentra regulado en el mismo apartado del artículo antes citado ).

A nuestro parecer el documento privado en el momento que tiene que ser ratificadas las firmas ante un notario, juez, o Registro Público de la Propiedad ya implica una formalidad, toda vez que se tiene que acudir ante un tercero conocido como funcionario público, y si recordamos nuestra definición de documento privado se dice que es la intervención exclusivamente de los particulares, pero como ya vimos no es así.

Algo que nos llama mucho la atención es lo que se debe entender por **ratificación de firmas**, si como sentido propio de la palabra o como la confirmación de todo el documento; nosotros presuponemos que a lo que nuestros legisladores se están refiriendo es al contenido del contrato y no exclusivamente a las firmas de quienes en él participan, ya que por ratificar entendemos como la aprobación o confirmación de lo que se ha hecho o prometido dándola por cierta y verdadera.

De no ser de esta forma no basta la simple ratificación de firmas para hacer constar la legitimación de las partes y la seguridad jurídica del acto, es decir que por el simple hecho de que un documento privado lleve las firmas

certificadas por un funcionario investido de las facultades para hacerlo como un notario, juez o registrador, no subsana las deficiencias de dicho documento.

Con pláticas sostenidas con el notario número veintidós de esta ciudad, Licenciado Francisco Sevillano G.(33) se nos hizo saber y entender que en la práctica muy pocas veces la gente acudía a sus servicios para que un contrato privado de compra venta sobre bienes inmuebles fuera ratificado bajo su fe, y por lo que respecta al Registro Público de la Propiedad sucede lo mismo.

### 3.2.3. Estructura de la escritura privada.

La escritura privada está integrada por un rubro en donde se determina la operación a celebrar, así como nombres y apellidos de los contratantes ( comprador y vendedor ).

Además se compone de un apartado en donde se llevan a cabo las declaraciones por ambas partes: uno de manifestar que es propietario del inmueble objeto de venta y el otro de expresar su consentimiento de compra de dicho bien.

Por último se encuentran las cláusulas mediante las cuales tanto el vendedor como el comprador fijan tanto sus derechos como obligaciones. ( VER ANEXO UNO )

---

(33) SEVILLANO G., Francisco, plática sostenida en la notaría N° 22 del Distrito Federal, a su cargo. El 5 de julio de 1993.

3.2.4. Casos en que se aplica el documento privado en las enajenaciones de bienes inmuebles.

La forma de documento privado como ya lo hemos repetido en varias ocasiones es aplicable tratándose de enajenaciones sobre bienes inmuebles, siempre y cuando su valor conforme a avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, por lo menos así lo estipula nuestro Código Civil en vigor en su art. 2317 primer párrafo ya antes comentado en el capítulo segundo.

Dentro de los comentarios que se le hacen a éste precepto legal se destaca que:

" Al tomar como índice de referencia el importe anual del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, para determinar la validez del otorgamiento del contrato en documento privado, el precepto establece un sistema flexible que permite mantener actualizado el valor real de los bienes o derechos que sean materia de esos contratos. " (34)

Lo anterior a nuestro parecer es un supuesto de difícil realización ya que en la actualidad es inaplicable en virtud de que el valor de los bienes inmuebles en la mayoría de los casos es mayor que el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, y todo por un déficit inflacionario por el que estamos atravesando.

---

(34) México, Congreso de la Unión. Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal. Comentado. " De los contratos." Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. México. Ed. Porrúa. 1988. P. 42.

Por otra parte el valor del inmueble va a ser conforme a avalúo, es decir, el que determine una institución de crédito o corredor público autorizado, pero ya no por lo que las partes acuerden, toda vez que la mayoría de los casos no era el valor real del bien, por lo que se prestaba a abusos generalmente por el vendedor; es por eso que la intención de este sistema es en primer lugar ofrecer mayor confianza a las partes, y en segundo lugar por que sirve de base para fijar el precio de la cosa vendida, y además cuando se trate de inmuebles para los efectos fiscales, es decir para el pago de impuestos.

3.2.5. Otros casos en los que se puede aplicar un contrato privado de compra venta.

Dentro de los dos últimos párrafos del art. 2317 del c.c. se sigue con la tendencia de la forma de documento privado, pero sin los requisitos de testigos o ratificación de firmas siempre y cuando se trate de enajenaciones en las que participe el Departamento de Distrito Federal, en virtud de la continua finalidad de simplificar las formalidades requeridas en relación con los actos y contratos relativos a la propiedad raíz.

Ya sea para la constitución del patrimonio familiar o para aquellas personas de escasos recursos económicos, pero " ... hasta por la cantidad que resulte de multiplicar 3650 por el importe del salario mínimo general vigente

para el Distrito Federal, en la época que se constituya el patrimonio. " Art. 730 c.c. (35)

Así como en los programas de regularización de la tenencia de la tierra sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase de la cantidad anteriormente precisada.

Se dice que la dispensa del otorgamiento de escritura pública se debe a la intervención del Departamento del Distrito Federal como parte vendedora, pero además en su carácter de funcionario público y que en ejercicio de sus funciones imprime autenticidad al documento en el que se hace constar el contrato, disposición que se fundamenta en el art. 328 del Código de Procedimientos Civiles que al tenor dice: " Los documentos expedidos por autoridades federales o funcionarios de los Estados, harán fe en el Distrito Federal sin necesidad de legalización. " (36)

En el último párrafo del multicitado art. 2317 c.c. se establece además que en estos dos casos se podrá también formalizar ante notario público mediante un documento conocido como **Protocolo Abierto Especial**, mismo que no es mas que hojas sueltas y foliadas expedidas por el Departamento del Distrito Federal y el Consejo del Colegio de Notarios. Logrando con ello supuestamente agilizar los trámites, pero además de abatir el costo de las escrituras, toda vez que el notario sólo deberá

---

(35) México, Congreso de la Unión. Código Civil. Op. Cit. P. 173.

(36) México, Congreso de la Unión. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. 36ª Ed. México. Porrúa 1989. P. 84.



cobrar por honorarios un cincuenta por ciento de las cuotas que correspondan por su servicio conforme al Arancel de Notarios para el Distrito Federal.

De conformidad con lo que se comenta al respecto en el Código Civil actual diremos que: "... lo dispuesto en este párrafo final parece superfluo frente al sistema sencillo del documento privado ... sin embargo es plausible la opción que ahí se establece para el efecto de la reducción del cincuenta por ciento en la cuota de arancel." (37)

Para concluir con este apartado diremos que a nuestro parecer en este caso la legislación es incongruente, ya que primeramente establece la forma de documento privado en estos casos y luego determina que también se puede realizar bajo la fe de un notario público, dando con ello origen más bien a un documento público y no privado.

### 3.3. EL DOCUMENTO PUBLICO.

Una vez que se dió un panorama amplio de lo que son los documentos privados debemos delimitar lo relativo a los instrumentos públicos.

---

(37) México, Congreso de la Unión Código Civil. Comentado. Op. Cit. P.43.

### 3.3.1. Concepto de documento público.

Ahora bien un documento es considerado público cuando se requiere de la intervención de un funcionario, quien será el encargado de estructurar y autorizar por escrito la celebración del mismo, dándole así un valor probatorio y pleno.

### 3.3.2. Características.

Son características propias de este documento el ser:

" Autónomo, redactado por profesional de derecho, por funcionario dotado con fe pública, con arreglo a las disposiciones que rigen su creación que aseguran su autenticidad y legalidad y con los efectos que la ley reconoce, en él se acredita convenientemente la personalidad de las partes, se garantiza el interés fiscal y desde su creación se procura su conservación y archivo. " (38)

### 3.3.3. Participación del funcionario público llamado notario en este tipo de documentos.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal ( en lo sucesivo solo Ley del Notariado ), define al notario en su artículo décimo al decir:

" Es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos. " (39)

---

(38) CAMPILLO S, Antonio G. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A. C. " Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica derivados de un sistema de transmisión de inmuebles, mediante documento privado; el seguro de título." Revista de Derecho Notarial. Décimo Cuarto Congreso Internacional. México. 1977. P. 148.  
 (39) México, Congreso de la Unión. Ley del Notariado para el Distrito Federal. 13ª Ed. México. Porrúa. 1993. P. 52.

La actividad del notario consiste en escuchar, interpretar y aconsejar, es decir, trata de conocer todas las circunstancias que le pueden dar oportunidad de entender la inquietud de las partes y una vez logrado interpreta la voluntad dentro del ámbito jurídico; así como preparar todos los elementos necesarios para la elaboración del documento, como por ejemplo, en los casos de contratos translativos de dominio se le deben proporcionar los documentos originales del título de propiedad, acta de matrimonio, boletas de predial y agua, certificado de libertad de gravámenes, avalúo bancario etc.

Por otra parte también deberá redactar, certificar, autorizar y reproducir la seguridad jurídica a los instrumentos conocidos como escritura pública.

#### 3.3.4. Requisitos de la escritura pública.

La escritura es el documento público original asentado en el protocolo ( una especie de libro ), por medio del cual se hace constar un acto jurídico, llevando para tal efecto la forma y sello del notario. El documento deberá llevar los requisitos y formalidades que se mencionan en los artículos 61 y 62 de la Ley del Notariado que entre otros puntos se menciona que se deberá redactarse en forma clara, sin abreviaturas sin huecos, así como expresar el lugar y fecha en que se extienda la escritura; nombre y apellidos, el número de la notaria; consignar los antecedentes de propiedad del

inmueble así como su respectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad, etc. ( VER ANEXO 2 )

### 3.3.5. Estructura de la escritura pública.

Toda escritura pública está conformada por los siguientes apartados:

#### 3.3.5.1. Proemio.

En el proemio se determinan los elementos del acto jurídico o contrato tales como fecha, lugar, día y en algunos casos hasta la hora; el nombre de los sujetos que en ella intervienen; número del notario así como su nombre y la clasificación del contenido del instrumento.

#### 3.3.5.2. Antecedentes.

Es la parte de la escritura en donde se relacionan y describen los bienes objeto del contrato, así como los títulos que dieron origen al derecho del enajenante, el notario deberá certificar haber tenido a la vista los documentos que se hubieren presentado para la formación de la escritura, si se trata de bienes inmuebles se relacionará cuando menos el último título de propiedad según lo dispuesto en el art. 79 de la Ley de Notariado.

#### 3.3.5.3. Cláusulas.

Las cláusulas constituyen la parte formal más

importante de la escritura, porque en él se concreta su objeto, es decir, se especifica lo deseado por las partes.

#### 3.3.5.4. Representación.

Consiste cuando una persona actúa a nombre de otra mediante un mandato o poder debiendo acreditar debidamente su personalidad como apoderado determinando con ello su facultad para contratar.

#### 3.3.5.5. Certificaciones.

En la certificación se concretiza la actividad del notario como federatario, manifestándose el contenido de su fe pública, que es dar testimonio de la existencia de los documentos relacionados en la escritura; fe del conocimiento, lectura, explicación y del otorgamiento de la voluntad.

#### 3.3.5.6. Generales.

Son todos los datos personales de los contratantes tales como: nombre y apellidos, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, dirección de su domicilio y algún documento que los identifique, tales como pasaporte, licencia de conducir entre otros.

#### 3.3.5.7. Autorización.

Es el acto de la autoridad del notario que convierte

al documento en auténtico, dando eficacia jurídica al acto de que se trate y produciendo efectos de prueba plena.

3.3.6. La aplicabilidad del documento público en los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles.

La forma de escritura pública en los contratos de compra venta se encuentra en primer término regulada por el Código Civil y a su vez se rige por lo dispuesto en Ley del Notariado, ordenamientos jurídicos que consideran entre sí disposiciones distintas, mismas que a continuación exponemos.

3.3.6.1. Disposiciones relativas a la escritura pública en el Código Civil para el Distrito Federal.

Dentro del capítulo segundo habíamos manifestado que conforme a lo dispuesto en el art. 2320 del c.c., se determina que un contrato de compra venta que recaiga sobre bienes inmuebles y cuyo valor conforme a avalúo exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, se hará mediante un documento conocido como escritura pública, salvo lo dispuesto en asuntos en los que participe el Departamento del Distrito Federal, como ya fue explicado en su oportunidad.

3.3.6.2. Disposiciones en la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

La ley del Notariado por su parte en su art. 78 ha

acentuado el carácter formal de la compra venta de bienes inmuebles al exigir la escritura pública cuando el valor del inmueble según avalúo bancario sea mayor de treinta mil viejos pesos ( hoy treinta nuevos pesos ), salvo aquellos casos previstos en el art. 2317 c.c. (40)

Como podemos apreciar existe una contradicción en lo preceptuado por la Ley del Notariado con lo establecido en el Código Civil ambos para el Distrito Federal, en cuanto al valor que se debe considerar para determinar la forma que debe revestir el contrato de compra venta de inmuebles, por lo que significa una rectificación importante de la orientación de los artículos afectados por ambos ordenamientos jurídicos.

En la actualidad la escritura pública tratándose de enajenaciones de bienes inmuebles que tienen que revestir esta forma, ha sufrido muy duros ataques en el sentido de considerar su realización muy costosa, siendo en realidad lo gravoso los impuestos y derechos de registros los cuales son demasiados elevados.

Es por lo que se le dá mayor fluidez e importancia a la celebración de los documentos privados ya que supuestamente una vez ratificados hacen las veces de escritura pública, lo

---

(40) México, Congreso de la Unión. Ley del Notariado. Op. Cit. P. 52.

cual no consideramos así toda que una escritura pública por los motivos que anteriormente fueron expuestos se ha distinguido por la seguridad tanto jurídica como económica que proporciona al contrato.

3.4. LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE LOS DOCUMENTOS PRIVADOS Y PUBLICOS. LOS PRINCIPIOS DE PUBLICIDAD Y SEGURIDAD JURIDICA.

3.4.1. El Registro Público de la Propiedad.

Debido a la rapidez con que fue evolucionando la compra venta se prestaba a abusos por parte de los vendedores, causando con ello el conflicto de no poder determinar quién era el verdadero propietario de un bien inmueble, por lo que se creó la necesidad de definir la titularidad de propietarios y las condiciones de dominio, en forma indubitable, lo cual se logra mediante la creación de un organismo público denominado Registro Público de la Propiedad, quien es el encargado de hacer todas las inscripciones o anotaciones relativas al estado jurídico de la propiedad del inmueble.

El Registro Público de la Propiedad es una institución administrativa dependiente de Poder Ejecutivo encargada de prestar un servicio público, consistente en dar publicidad oficial a los actos jurídicos regulados por el Derecho Civil, cuya forma ha sido realizada por la función notarial, es decir mediante la escritura pública o en su caso por una escritura privada, con el fin de facilitar el tráfico



jurídico a través de un procedimiento legal cuya consecuencia es la seguridad jurídica. (41)

#### 3.4.2. Importancia de la publicidad en los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles.

La publicidad que no es propiamente una forma, sino un requisito que se prevee en la misma, permite conocer el estado verdadero de la propiedad con todos sus antecedentes, transmisiones o modificaciones, evitándose con ello hasta donde sea posible, la comisión de fraudes o de situaciones que pudieran conducir a error a los intervinientes en las transacciones concernientes a la propiedad.

Es por ello que el art. 2322 del c.c. contempla dentro del capítulo relativo a la forma de la compra venta lo siguiente:

" La venta de bienes raíces ( inmuebles ), no producirá sus efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código." (42)

Términos que consisten en establecer que se inscriban en dicho registro los títulos por los cuales se adquiera, transmita, grave o extinga el dominio, posesión o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, siendo el caso de la

---

(41) COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3ª Ed. México. Porrúa. 1985. P. 17.

(42) México, Congreso de la Unión. Código Civil. Op. Cit. P. 405.

compra venta, en la cual recordemos solamente se crea y transmite derechos y obligaciones; pero en caso de no ser inscrito no produce ni la invalidez, ni mucho menos la ineficacia jurídica.

La finalidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es para que pueda surtir este tipo de contrato efectos no solamente entre las partes sino además evitar todo perjuicio a terceros.

Dentro del ámbito registral un tercero es el titular de un derecho real, y no bajo la terminología que siempre lo encuadramos como aquel o aquellos sujetos que no intervienen en la relación contractual.

El capítulo segundo relativo a las disposiciones comunes de los documentos registrables, del título segundo, Registro Público contenidos en nuestro Código Civil nos indica en su artículo 3005 entre otros puntos que:

" Sólo se registrarán: I. Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos ... III. Los documentos privados que en esta forma fueron válidos con arreglo a la ley, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercionaron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia debe de estar firmada por los mencionados federatarios y llevar impreso el sello respectivo. " (43)

---

(43) México, Congreso de la Unión. Código Civil. *Op. Cit.* P. 521.

Con respecto a la fracción primera consideramos que es clara y precisa, ya que una vez que se ha elaborado conforme a derecho la escritura pública, será responsabilidad del notario hacer los avisos correspondientes ante el Registro Público de la Propiedad, para así dar publicidad al acto que se celebró bajo su fe.

Sin embargo estimamos que en lo preceptuado en la fracción tercera, el documento privado no reviste, como ya lo habíamos mencionado, de una simple forma sino de una formalidad por el simple hecho de acudir ante funcionarios públicos, como un notario, juez competente o hasta el propio Registro Público, con la finalidad primordial de dar bajo su fe seguridad jurídica al acto, permitiendo posteriormente dar la publicidad correspondiente ante dicho registro. ( Art. 3016 c.c.)

Disposición que no sucede, porque en la práctica es inusual toda vez que los sujetos que intervienen en el contrato ya sea por negligencia, ignorancia, no acuden ante dichos funcionarios, cayendo así ante una situación irregular ya que no se cumplen con los requisitos establecidos por la ley, y hasta muchas veces recurren a otros medios con los cuales supuestamente se transmite el dominio o propiedad de un inmueble como es en el caso de el otorgamiento de un poder general con todas las facultades ( pleitos y cobranzas, administracion, dominio ), en las que se le hace creer al comprador que puede actuar como dueño, pero sin embargo, no lo

es ya que ante el Registro Público de la Propiedad sigue apareciendo como único dueño el vendedor o de quien esté la propiedad, pudiendo tal vez hasta reportar un gravamen que desconoce el comprador.

### 3.5. LA INSEGURIDAD JURIDICA EN LOS CONTRATOS PRIVADOS DE COMPRA VENTA.

#### 3.5.1. Concepto de seguridad jurídica.

La seguridad jurídica es:

" La eficacia en el cumplimiento de la ley, la convicción de que la relación social, en cada caso, la regla de derecho será aplicada según los principios estrictos de la ley creando una conducta recíproca general... " (44)

Seguridad que en muchos casos no se da en los contratos privados de compra venta por los motivos que a continuación veremos.

#### 3.5.2. Problemas que afectan al principio de seguridad jurídica para la transmisión de inmuebles mediante documento privado.

Estamos de acuerdo con lo que estipula el Licenciado Antonio G. Campillo S. al precisar que:

---

(44) CAMPILLO S. Antonio G. Op. Cit. P. 169.

" El documento privado contiene deficiencias insuperables, que hacen que su eficacia quede a la buena fe de los que en él intervienen, en efecto, es redactado por cualquier persona, al no constar en forma inalterable, puede ser alterado por los interesados, en su fecha y contenido; no hay identidad de los integrantes, quienes no tienen forma de acreditar su personalidad, puede destruirse o extraviarse, por no archivarse convenientemente ( hasta su registro ), propicia la evasión fiscal y no causa efectos contra tercero, hasta que se le incorpora a la fe pública registral, al no cumplirse con la formalidad de conocimiento, ratificación y firma acreditada, no puede considerarse indubitable. " (45)

Es por lo que consideramos que un documento privado no procura la seguridad jurídica, ni uso reduce minimiza el costo de las operaciones que en él se consigna como mucha gente cree, motivo por el cual no favorece en ese aspecto su realización, por lo que lo consideramos inoperante su uso ya que afecta la seguridad jurídica, por lo que ya no debería ser aplicable.

---

(45) CAMPILLO S. Antonio. G. Op. Cit. P. 149.

## CAPITULO CUARTO

### LA OBSOLESCENCIA DEL VALOR PECUNIARIO QUE DETERMINA LA FORMA QUE DEBEN REVESTIR LAS ENAJENACIONES DE BIENES INMUEBLES

#### SUMARIO:

4.1. Marco teórico. Consideraciones previas.  
4.2. Preceptos de reformas. 4.2.1. Reformas al artículo 2317 del Código Civil. 4.2.2. Apartados anexos a lo dispuesto al valor económico que se considera para celebrar un documento público. 4.2.2.1. Artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal. 4.2.2.2. Artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. 4.3. Análisis jurídico al valor pecuniario que rige actualmente en el Distrito Federal para determinar la forma privada o pública en la compra venta sobre bienes inmuebles. Crítica.  
4.4. La necesidad de una escritura otorgada ante un notario público. 4.5. Legislación Comparada. Comentarios. 4.5.1. Legislación de diferentes Estados de la República Mexicana en las que consideran todavía a la escritura privada. 4.5.1.1. Código Civil para el Estado de Colima. 4.5.1.2. Código Civil para el Estado de Campeche. 4.5.1.3. Código Civil para el Estado de Baja California. 4.5.2. Legislación de diferentes Estados de la República Mexicana en las que ya no consideran a la escritura privada, sino solamente a la pública. 4.5.2.1. Código Civil para el Estado de Aguascalientes. 4.5.2.3. Código Civil para el Estado de Chiapas. 4.5.2.3. Código Civil para el Estado de Guanajuato.

El desarrollo de este trabajo nos ha permitido conocer lo relativo al contrato de compra venta, pero principalmente la forma que debe revestir ésta tratándose de bienes inmuebles, ya sea mediante un documento privado o público, dependiendo del valor de dicho bien.

Sin embargo a nuestro parecer la circunstancia de considerar en este tipo de documentos el valor del inmueble, resulta en la actualidad anacrónica y problemática, porque con el incremento en el precio que se ha venido dando en la actualidad en terrenos y construcciones tales como casas, departamentos, etc. ( bienes inmuebles ), y los valores económicos consignados en nuestro ordenamiento jurídico en vigor para determinar dichas formalidades, ya no son aplicables, es decir son totalmente obsoletas.

Principalmente con respecto a la cifra que se maneja para celebrar contratos privados de compra venta sobre bienes inmuebles celebrados entre particulares, ya que consideramos que es muy bajo y teniéndose en cuenta el alto valor de las cosas hoy en día, prácticamente no habría ninguna compra venta que se llevara a cabo bajo esa forma, por lo tanto estaría en desuso.

El interés de este cuarto y último capítulo es el demostrar la obsolescencia del valor pecuniario que se maneja en la actualidad para determinar estas dos formalidades en las compra venta de bienes inmuebles, logrando con ello los principios fundamentales de justicia y seguridad social, y a su

vez confirmar la necesidad en estos casos de una escritura pública y no privada.

#### 4.1. MARCO TEORICO. CONSIDERACIONES PREVIAS.

De la exposición de motivos al Código Civil de 1928 que dieron los legisladores de aquélla época manifestaban que debido a:

" El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna impone la necesidad de renovar la legislación en el Derecho Civil que forma parte de ella, no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan. " (46)

Determinación que es muy cierta ya que nuestro ordenamiento jurídico debe actualizarse conforme a las necesidades que en un momento dado tiene la sociedad, lo cual debería de ser considerado y aplicable hoy en día, ya que aquellas normas que fueron útiles en su tiempo, necesarias en la actualidad, que por descuido por parte de nuestras autoridades correspondientes han caído en un anacronismo.

Dentro de las reformas que hubo en esa época en el Código Civil destaca lo relativo a los contratos y en especial al de compra venta, con la finalidad entre otros puntos de

---

(46) GARCIA TELLEZ, Ignacio. Motivos Colaboración y Concordancia del Nuevo Código Civil. 2ª Ed. México. Porrúa. 1965. P. 21.



evitar formalidades o solemnidades al acto, adecuándose así supuestamente a los tiempos y realidades socio-económicas pero de aquél tiempo, en donde posiblemente fueron muy útiles pero en la actualidad ya no.

En el Código Civil de 1928 en sus artículos 2317 y 2320 ya establecía las formas y modos para las enajenaciones de bienes inmuebles, indicando que:

" ... si el valor de los mismos no es superior a la cantidad de N\$ 5.00 ( cinco mil viejos pesos ), revestirían la forma de un documento privado, pero si rebasaba de esa cantidad tendría que llevarse a cabo mediante una escritura pública." (47)

Suma que fue concebida en base a lo dispuesto en los Códigos de 1870 y 1884, como cantidad suficiente para la legal transmisión de inmuebles en el Distrito Federal entre los contratantes exclusivamente, evitando con ello toda formalidad.

Cantidad que conforme va pasando el tiempo se ha tenido que ir reformando ya que no se apegaba a las necesidades económicas requeridas en su momento por la sociedad.

#### 4.2. PRECEPTOS DE REFORMAS.

Partiendo de lo dispuesto en la legislación del 28 hasta las reformas al Código Civil de 1988, se ha venido dando una serie de reformas por lo que respecta al contenido

---

(47) México. Secretaría de Gobernación. Diario Oficial de la Federación, publicado en fecha 31 de Agosto de 1928. Tomo XLIX. N° 50. P. 474.

de los artículos 2317 y 2320 del citado ordenamiento, en algunos casos para adicionarlos y otras para actualizarlos, sin embargo, desde ese año no habido reforma alguna, misma que es necesaria para que se adecúe nuestro ordenamiento jurídico a los factores socio-económicos de la actualidad.

Vayamos entonces a analizar los cambios que se han venido dando en ambos artículos, hasta llegar a lo que nos rige hoy en día.

#### 4.2.1. Reformas al artículo 2317 del Código Civil.

Dentro de la primera reforma al contenido de este precepto legal es lo concerniente a lo dispuesto en el artículo 14 Transitorio de la Ley del Notariado publicado en el Diario Oficial de la Federación del 23 de febrero de 1946, en donde se dispuso:

" Se modifican los artículos ... 2317 ... del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de fecha 30 de agosto de 1928, en los términos del artículo 54 de la presente Ley ". (48)

Por su parte el artículo 54 de la citada Ley del Notariado quedó reformado a su vez mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1966, estipulando que en las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos viejos pesos

---

(48) México. Secretaría de Gobernación. Diario Oficial de la Federación, Publicado en fecha 23 de Febrero de 1946. P. 16.

( hoy según los nuevos pesos cincuenta centavos ), para su validez deberán constar en escritura ante notario; por lo que por exclusión sino se rebasa de esa cantidad tendrá que otorgarse en un documento privado.

Quedando por consiguiente el art. 2317 en los siguientes términos:

" Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos ... podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz, o Registro Público de la Propiedad. " (49)

La finalidad de reducir el valor de los bienes inmuebles fue con la intención, según los legisladores de esa época de proteger a los mas desvalidos, además de favorecer con ello a la creación del patrimonio familiar, y se creía que la forma de lograrlo era mediante la realización de un documento privado con el cual se reducía supuestamente gastos económicos, así como la simplificación de las formalidades para la contratación de enajenaciones sobre bienes inmuebles.

Posteriormente con la continua simplificación de formalidades, se dieron propuestas de reformas en el sentido de aumentar la cantidad que se estaba considerando de quinientos

---

(49) México. Secretaría de Gobernación. Diario Oficial de la Federación. Publicado en fecha 30 de Diciembre de 1966. Tomo. CCLXXIX. Nº 52. P. 1.

pesos para constituir el patrimonio familiar en documento privado a cincuenta mil viejos pesos, hasta llegar a considerar la cantidad que actualmente rige en este caso, que es lo que resulta de multiplicar 3650 por el importe del salario mínimo diario vigente para el Distrito Federal, en la época que se constituyera dicho patrimonio ( Art. 730 c.c. ), ajustándose así a la realidad del valor de los inmuebles que fue superado por el alza de los costos de la vida logrando con ello al parecer el bienestar social de aquella época. Cantidad que hoy en día es mas factible que la que se considera en el primer párrafo de art. 2317 que mas adelante analizaremos.

Sin embargo hasta ese entonces se seguía lo dispuesto por la Ley del Notariado al considerar como valor pecuniario quinientos pesos como monto máximo para determinar la forma de documento privado y si excede de dicha cantidad se haría en documento público, tratándose de contratos de compra venta sobre inmuebles entre particulares sin participación alguna del Departamento del Distrito Federal.

El 3 de noviembre de 1981 el señor Miguel Angel Camposeco Cadena, Diputado de la "LI" legislatura del H. Congreso de la Unión, propuso una interesante iniciativa de ley para modificar el primer párrafo del art. 2317 del c.c.

Decimos que es interesante por que consideró que no solamente debía actualizarse el valor pecuniario que determina la forma de documento privado no solamente en lo relativo al patrimonio familiar, sino que también se debia modificar la

cantidad que se maneja en los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles exclusivamente entre particulares, con lo cual vino a cambiar todo el contexto que se venía dando desde el año de 1966.

Dicho diputado expuso que en el Distrito Federal la mayoría de las personas detentan a título de poseedores de buena fe o de propietarios amparados por contratos de compra venta de carácter privado y no inscritos en el Registro Público de la Propiedad, que tutelan en forma precaria predios, terrenos o inmuebles que constituyan o no su único patrimonio familiar.

Que al carecer del correspondiente y formal título de propiedad viven de inseguridad jurídica y personal para detentar, usar, disponer, enajenar y transmitir sus bienes, y a los terceros se les perjudica con la falta de publicidad de la propiedad inmueble urbana, situaciones ambas que provocan conflictos de derechos y consecuencias jurídicas de diverso orden, perjuicio y enlace legal.

Pero además que la suma de quinientos mil pesos concebida, era insignificante, por lo era necesario que dicho precepto legal se reformara para considerarlo con los fines sociales, económicos y de certeza jurídica y así propiciar la regulación privada de la propiedad individual.

Por lo que propone que en : " Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no exceda de la

cantidad que establece el artículo 730 antes podrán otorgarse en documento privado debidamente ratificado ante los funcionarios autorizados." (50)

No fue sino hasta el año de 1987 en donde se dió la iniciativa por parte de los senadores, como ya se daban en otras disposiciones en los que se definen criterios cuantitativos en dinero, que el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal sirviera como medida para determinar el valor máximo de las operaciones de compra venta inmobiliarias que puedan efectuarse mediante un contrato privado o público.

Inciendo con ello a la regularidad de las transacciones efectuadas sobre bienes inmuebles y coadyuvar a definir la situación jurídica de los mismos, además que al fijarse el límite en función al salario mínimo, se evitaría en su manejo el retraso de la disposición jurídica con relación a la realidad que debe regir. Pero además que el valor de los inmuebles en vez de fijarse en manera convencional, sería mas prudente que se estableciera mediante avalúo.

Propuesta que se llevó a cabo, y que por ende reforma el primer párrafo del multicitado artículo 2317, pero que además lo adiciona en el sentido de ampliar lo relativo a la participación del Departamento del Distrito Federal en este

---

(50) México, Congreso de la Unión. Diario de los Debates, Cámara de Diputados. "LI" Legislatura. México. Publicado en fecha 3 de Noviembre de 1981. Tomo III. Nº 23. P. 7.

tipo de enajenaciones. Dichas reformas fueron publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de enero de 1988.

Disposición que hasta nuestros días se sigue aplicando bajo los siguientes términos:

" Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación ... , podrán otorgarse en documento privado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público. " (51)

Con lo que respecta a los tres últimos párrafos de este ordenamiento, los cuales se refieren a las enajenaciones de bienes inmuebles en las que participa el Departamento del Distrito Federal; disposición que en su oportunidad fue debidamente analizado en los capítulos anteriores.

4.2.2. Apartados anexos a lo dispuesto al valor económico que se considera para celebrar un documento Público.

Bien podríamos determinar que por exclusión en el contenido del art. 2317 c.c. podemos señalar que el bien inmueble que rebasa de la cantidad referida se deberá realizar en un documento público y no privado, salvos aquellos casos que la ley exceptúe lo contrario como ya hemos visto anteriormente.

---

(51) México, Secretaría de Gobernación. Diario Oficial de la Federación. Publicado en fecha 7 de Enero de 1988. Pp. 6 y 7.

Pero no todo queda ahí, ya que si hay apartados que contemplan en forma expresa el valor que se debe considerar para celebrar un documento público y principalmente ante un notario público. Apartados que veremos a continuación.

4.2.2.1. Artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal.

El precepto legal que regula de forma expresa la cantidad que se debe considerar para llevar a cabo un documento público es el art. 2320 c.c. al indicar:

" Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo sus excepciones ..." (52)

Esta disposición al parecer no es mas que una continuidad de lo dispuesto en el primer párrafo del art. 2317 del multicitado Código Civil, ya que si no es documento privado entonces será público; ese nexo entre los dos artículos ha ocasionado que todas reformas que se han dado en el primero en cuanto al valor que se maneja para determinar la forma a aplicar afecte al segundo, ya que si no rebasa la suma que se fije será en documento privado pero si excede en documento o escritura pública.

---

(52) México, Congreso de la Unión. Código Civil. Op. Cit. P. 404.



Es por eso que las modificaciones que hubo en el art. 2317, mismas que ya fueron expuestas anteriormente, por consiguiente son las mismas que se dieron a este artículo.

Es decir la primera suma que se consideró según el Código del 28 fué que cantidad del inmueble que excediera de cinco mil pesos en los contratos de compra venta, debía llevarse mediante un documento público.

Cantidad que ya para el año de 1946 fué de quinientos pesos, hasta llegar a la última modificación en 1988 que consistió fijar como valor del inmueble conforme a avalúo la cantidad que exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, quedando por consiguiente redactado en los términos antes precisados.

#### 4.2.2.2. Artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Otro precepto que no siendo propio del Código Civil pero que sin embargo regula lo relativo a la cantidad que se debe considerar para determinar también la forma de documento público es la ley del Notariado.

Ordenamiento que fue parte integral para la modificación del Código Civil en sus apartados relativos a la forma en los contratos de compra venta, al establecer como cantidad de quinientos pesos como base para definir la formalidad privada o pública.

Actualmente la tendencia que sigue la legislación es en acorde a lo última reforma que ha tenido en el año de 1980, en donde se establece que:

" Que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos ... debe constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción ... " (53)

Bien podemos detenernos a analizar algunas cuestiones, primeramente que este precepto ya no habla solamente de un documento público, sino que además tiene que llevarse a cabo ante la fe de un notario, es decir ya no es ante cualquier funcionario público.

Posteriormente la notoria discrepancia que existe entre el art. 78 de la Ley del Notariado con los artículos 2317 y 2320 ambos del c.c. principalmente en este último, en razón a la cantidad que se maneja una de treinta mil pesos y las otras a lo equivalente a trescientos seseta y cinco días de salario mínimo general diario en vigor para el Distrito Federal en el momento de la operación, lo que cual resulta totalmente incongruente.

Por lo que nuestros legisladores debería tomar en consideración la conexidad de dichos preceptos, y a su vez darles concordancia entre sí ya que en ambos ordenamientos tanto el civil como el notarial tratan lo relativo a la forma pública en las enajenaciones de bienes inmuebles.

---

(53) México, Congreso de la Unión. Ley de Notariado. Op. Cit. P. 52.

4.3. ANALISIS JURIDICO AL VALOR PECUNIARIO QUE RIGE ACTUALMENTE EN EL DISTRITO FEDERAL PARA DETERMINAR LA FORMA PRIVADA O PUBLICA EN LA COMPRA VENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. CRITICA.

No deja de llamarnos la atención, el contenido de las disposiciones jurídicas ( art. 2317 y 2320 del c.c. para el Distrito Federal ), en cuanto a la referencia que hacen sobre la cantidad que equivale 365 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, como suma que se toma de partida para determinar estas dos formalidades, privada y pública, que a nuestro modo de ver estaría totalmente obsoleta por no adecuarse a nuestra realidad social y económica debido al gran déficit inflacionario por el que estamos atravesando.

Actualmente conforme esta el salario mínimo en el Distrito Federal de N\$ 14.27 ( catorce mil doscientos setenta viejos pesos ) (54), estaríamos hablando en promedio de un precio de N\$ 5,208.55 ( cinco millones doscientos ocho mil quinientos cincuenta viejos pesos ).

Es por eso que nosotros nos cuestionamos ¿ Habrá alguna propiedad en el Distrito Federal o en algún otro ámbito del territorio nacional, en donde se pueda adquirir un lote o una construcción por la cantidad que actualmente se maneja ? ¿ No es una incongruencia entre la ley y la realidad social ? ¿ Deberían todos los preceptos legales aquí vistos, relativos

---

(54) México, Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Diario Oficial de la Federación. Publicado en fecha 7 de Diciembre de 1992. Pp. 38 y 39.

al valor que se debe considerar para determinar la forma privada o pública en las enajenaciones de bienes inmuebles, ser reformados ajustándolos a la realidad actual ?

Por que prácticamente nos encontraríamos con muy pocos bienes inmuebles con ese valor, y que además su compra venta necesariamente requeriría de una escritura pública toda vez que no se adecúa a lo establecido en el art. 2317 del c.c. para revestir la forma privada.

Otro aspecto que se nos hace de suma importancia es el comparar el valor que se maneja para determinar los contratos privados de compra venta en las que participa el Departamento del Distrito Federal.

Ya que si recordamos el precio que se estipula es el que resulte de multiplicar 3650 por el importe del salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal en la época que se lleve a cabo la operación. Cantidad que sería conforme actualmente está el salario mínimo general antes mencionado de N\$ 52,085.50 ( cincuenta y dos millones ochenta y cinco mil quinientos viejos pesos ).

Precio que varía diez veces más que el que se maneja en los contratos privados de compra venta realizados exclusivamente entre los particulares, ya que definitivamente no es lo mismo N\$ 5,208.55 a N\$ 52,085.50; esta última cantidad es todavía más factible de encontrar en la

actualidad como precio de un bien inmueble y no al que se estipula primeramente.

Por lo que si la intención de los legisladores de evitar tanta formalidad y gastos que supuestamente implica una escritura pública mediante una escritura privada, consideramos que hoy en día no se está logrando, por lo que deberían de fijar un nuevo precio en el que satisfaga a este documento, dándole así mayor fuerza y alcance.

#### 4.4. LA NECESIDAD DE UNA ESCRITURA OTORGADA ANTE UN NOTARIO PUBLICO.

Estimamos conveniente por cuestión de **seguridad jurídica** que todas las enajenaciones de bienes inmuebles se realizarán mediante un documento público expedido por un notario, sin distinción de valor alguno, evitando con ello en estos casos el documento privado, por que lo único a que se presta es que se haga mal uso de él, cometiéndose con ello demasiados fraudes.

A manera de comentario, diremos que lo antes preceptuado debería ser también aplicable en algunos casos a los bienes muebles, toda vez que para ellos sólo opera la consensualidad y en muchos casos como por ejemplo las maquinarias industriales llegan a costar más que un terreno o una casa.

Reiterando lo comentando en el primer párrafo de este punto con respecto de considerar como único documento que

debería ser aplicado en este tipo de contratos es el otorgado ante un notario público, quien es la persona que procura el principio de seguridad tanto jurídica como económica, mediante la expedición de un instrumento notarial que no es mas que una escritura pública en la que se hace constar bajo su fe todo lo actuado.

Es tal la seguridad que se da al acto, que es por ello que nuestros legisladores al permitir que se lleve a cabo un documento privado de compra venta requiere que sean ratificadas las firmas de los contratantes y testigos ante dicho funcionario entre otros.

Ya que es el encargado de observar y cumplir con todos los requisitos que establezca la ley para que se dé conforme a derecho este tipo de actos como es el de asegurarse del pago de los impuestos tales como el de la renta y el de adquisición de bienes inmuebles que de ello se deriva, así como su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad además de los requisitos esenciales que fueron vistos en el capítulo tercero.

Mucho se ha visto que aunque la ley establece en que caso debe otorgarse una escritura pública, la gente tiende solamente a realizar un contrato privado de compra venta, ya sea por ignorancia o negligencia, principalmente por esta última razón por que se piensa que si se elabora dicho contrato ante un notario resulta demasiado caro.

Algo que si quisieramos aclarar que comunmente no todo lo que un notario cobra económicamente hablando lo recibe él, ya que como dijimos una parte va destinada al cumplimiento del pago de impuestos, avalúo practicado por una institución bancaria, derechos ya sea de registro, tesorería, etc., y además claro, el pago de sus honorarios no puede ir mas allá de lo que establece su propio arancel para cada operación y en caso de hacerlo se sancionará desde una multa o hasta la pérdida de su patente; sin embargo es preferible pagar por sus servicios a cambio de una certeza de legalidad y seguridad jurídica que nos proporciona en los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles independiente del valor de los mismos.

Lo que sí sería conveniente no sólo en los honorarios del notario sino también de los impuestos y gastos que esto origina sean en su conjunto reducidos, habrá en algunos casos en que no, como serían aquellas personas que se dediquen a la compra venta de bienes inmuebles con ánimo de lucro.

#### 4.5. LEGISLACION COMPARADA. COMENTARIOS.

Nuestras proposiciones no son del todo ajenas a otras legislaciones de la actualidad, y que haciendo un estudio comparativo en algunos de los Códigos Civiles de los diferentes Estados de la República Mexicana aún vigentes, en cuanto a la forma que deben revestir los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles, nos encontramos con preceptos totalmente

absurdos y obsoletos para la época, pero en cambio en otros casos están más actualizados que en el propio Código Civil para el Distrito Federal.

Lo que sí es un hecho es en que todos estos códigos que a continuación veremos, establecen el consensualismo en los contratos de compra venta salvo aquellos casos en que la ley determine formalidad alguna, como es el caso cuando se trate de bienes inmuebles.

Para hacer este estudio comparativo haremos dos clasificaciones, la primera contendrá aquellos ordenamientos civiles de diferentes Estados de la República en donde todavía consideran a la escritura privada como la forma en la que se debe llevar a cabo las enajenaciones de bienes inmuebles, considerando el valor de los mismos y la segunda en la que solamente contempla como única formalidad en este tipo de contratos a la escritura pública si hacer distinción alguna, con lo cual confirmamos nuestra propuesta de reforma al artículo 2317 del Código Civil para el Distrito al considerar exclusivamente esta forma por cuestiones de seguridad jurídica.

4.5.1. Legislación de diferentes Estados de la República Mexicana en las que consideran todavía a la escritura privada.

Cabe mencionar algunas de las legislaciones civiles de los diferentes Estados de la República en las que

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**



consideran todavía a la escritura privada dependiendo del valor de los inmuebles que se enajenan.

Cantidades antes aludidas que como veremos, actualmente son totalmente absurdas y obsoletas.

#### 4.5.1.1. Código Civil para el Estado de Colima.

El Código Civil de este estado establece:

Art. 2208 : La venta de un inmueble que tenga un valor fiscal hasta de N\$ 300.00 ( tres mil viejos pesos ), podrá hacerse en instrumento privado ... con la debida ratificación de firmas ante los funcionarios públicos autorizados ya enunciados con anterioridad, salvo aquellos casos en los que participen organismos descentralizados independientemente de su valor. (55)

Art. 2211: si el valor fiscal del inmueble excede de tres mil viejos pesos, su venta se hará en escritura pública. (56)

#### 4.5.1.2. Código Civil para el Estado de Campeche.

Art. 2216: La venta de un inmueble que tenga un valor ( no se precisa si conforme a avalúo, fiscal, o cual otro. ) de

---

(55) México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Colima. México. Ed. Porrúa. 1990. P. 327.

(56) Idem.

N\$ 5.00 ( cinco mil viejos pesos ), podrá hacerse en instrumento privado, y no requiere de ratificación de firmas. (57)

Art. 2218: Si el valor del inmueble excede de la cantidad antes precisada, se hará en escritura pública, salvo aquellos caso que la misma ley establece. (58)

#### 4.5.1.3. Código Civil para el Estado de Baja California.

Art. 2191: las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de sesenta y cinco mil pesos podrá otorgarse en documento privado, debidamente ratificadas las firmas de los contratantes y testigos. (59)

Art. 2194: Si el valor del inmueble excede de sesenta y cinco mil peso, su venta se hará en escritura pública salvo lo dispuesto en los casos que la propia ley no lo requiera. (60)

Como podemos observar no existe un criterio uniforme en las legislaciones de estos tres estados, como en muchos otros, para regular esta disposición, ya que con estas

---

(57) México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Campeche. México. Ed. Porrúa. 1990. P. 328.

(58) Idem.

(59) México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Baja California. 2ª Ed. México. Porrúa. 1989. P. 327.

(60) Idem.

cantidades, no encontraríamos ningún bien inmueble, ni en esos estados ni en ningún otro lado; pero además dicho valor en algunos casos es convencional, otros conforme a avalúo bancario o fiscal presuponemos que lo que los legisladores se refieren en este último caso es el de considerar el valor de un inmueble conforme a la cantidad que se tiene que pagar por impuestos.

Por otra parte, el criterio de ratificación varía ya que en algunos casos el contrato privado de compra venta se da exclusivamente entre las partes y en otros se recurre a la participación de un federatario público para hacer constar todo lo actuado.

#### 4.5.2. Legislación de diferentes Estados de la República Mexicana en las que ya no consideran a la escritura privada, sino solamente a la pública.

En este último punto con el cual concluimos, demostraremos como ya en algunos Estados de la República en sus legislaciones civiles con lo que respecta a la forma en los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles ya no contemplan una distinción en el valor de dichos bienes para determinar si este tipo de contrato se iba a otorgar en un documento privado o público.

Por lo que queda abrogado totalmente los respectivos artículos de estos estados que a continuación veremos, en los cuales se disponía en que casos debía llevarse la escritura

privada, quedando así como única forma la escritura pública en las enajenaciones de bienes inmuebles, con la cual se acentúa la seguridad jurídica en este tipo de contrato.

Dentro de los Códigos Civiles de los Estados de la República que mas nos llamaron la atención fueron Aguascalientes, Chiapas, y Guanajuato, mismas que a continuación veremos, toda vez que en cada una de ellas proponen aspectos innovadores de gran trascendencia y no incongruencias, como en las legislaciones anteriores incluyendo la del Distrito federal.

#### 4.5.2.1. Código Civil para el Estado de Aguascalientes.

Definitivamente este estado ya no contempla el documento privado en las enajenaciones de bienes inmuebles, por lo que establece:

Art. 2188 : La venta de bienes inmuebles deberá hacerse en escritura pública. (61)

Ni siquiera indica como excepción a esta disposición, las enajenaciones en las que participen organismos descentralizados para la regularización de la tenencia de la tierra, por lo que siempre se llevara bajo esta forma.

---

(61) México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Aguascalientes. México. Ed. Porrúa. 1988. P. 354.

#### 4.5.2.2. Código Civil para el Estado de Chiapas.

Art. 2294 : Toda operación de compra venta sobre bienes inmuebles, se hará constar en escritura pública, siempre salvo aquellos casos en los que participen organismos federales. (62)

En este caso en específico podemos comentar que si bien se establece el documento privado cuando se trate de enajenaciones en donde participan organismos federales, pero ya no atendiendo al valor de los inmuebles, pasando en primer plano la forma pública.

#### 4.5.2.3. Código Civil para el estado de Guanajuato.

Art. 1815: La venta de un inmueble deberá constar en escritura pública. (63)

Pero además en esta legislación se establece con gran trascendencia que en las enajenaciones de bienes inmuebles en las que intervenga cualquier organismo federal deberán otorgarse ya no en documento privado, sino en un título equiparable a la escritura pública; presuponemos que esto se debe a la participación de los notarios en este tipo de actos.

---

(62) México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Chiapas. México. Ed. Porrúa. 1990. P. 317.

(63) México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Guanajuato. 2ª Ed. México. Porrúa. 1991. P. 284.

Con este último capítulo terminamos el desarrollo de este trabajo, esperando que sea considerado por todas aquellas personas que se dediquen a esta profesión, así como futuros abogados que se interesen por este tema, pero además de que sea de utilidad no sólo para ellos, sino también para cualquier sujeto que se vea dentro de una relación contractual de compra venta sobre bienes inmuebles ya sea en su carácter de comprador o vendedor.

## CONCLUSIONES

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se concluye:

1. Independientemente del afán de evitar todo formalismo, se cree que si no todos los contratos por lo menos si en su mayoría, se les requiere de cierta formalidad por muy sencilla o simple que parezca; por lo que la regla general debería de ser que todos los contratos sean formales salvo aquéllos casos en los que la ley estipule lo contrario, disposición con la cual hoy en día se apegaría a la realidad jurídica.

2. Uno de los contratos que se puede considerar como formal es el de compra venta, excepción hecha en tratándose de enajenaciones de bienes muebles, precepto que sería cuestión de análisis ya que muchas ocasiones el valor económico de estos bienes son tan altos que por razones de seguridad jurídica debería realizarse en una escritura pública.

3. Se considera que el valor pecuniario que actualmente determina la forma en que deberá llevarse a cabo los contratos de compra venta sobre bienes inmuebles, artículo 2317 primer párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en vigor, esto es si mediante un documento privado o un documento público, es totalmente obsoleto e inaplicable, toda vez que la cantidad que se precisa en dicho precepto legal para establecer estas dos formas no se adecua a la situación socio-económica actual.

4. En la práctica muy pocos bienes inmuebles se pueden adquirir al mencionado precio, por lo que se presume que generalmente la forma en la que se debe celebrar estos contratos, es mediante un documento público y no privado, ya que difícilmente algún hecho puede adecuarse a la hipótesis normativa señalada.

5. Se determina que usualmente ya sea por ignorancia o negligencia de las partes contratantes, se celebran contratos privados de compra venta sobre bienes inmuebles independientemente de que el valor de dicho bien requiera que se realice mediante una escritura pública; se agrega a esto que en la mayoría de los casos ni siquiera se cumplen con los requisitos de ratificación ante un funcionario público autorizado, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, que la propia legislación civil determina para su legalidad, es por lo que se piensa que con este tipo de contrato se produce una inseguridad jurídica y social.

6. En el momento en que a un contrato se le requiera la participación de un funcionario público autorizado para dar la debida certificación de todo lo actuado, deja de ser considerado privado, por lo que entonces el contrato privado de compra venta sobre bienes inmuebles que se ha analizado no tiene razón de ser.

7. Se propone para estos casos la relevancia de una escritura pública otorgada preferentemente ante un notario, quien se estima que es la persona propicia para dar un exacto cumplimiento a los requisitos formales exigidos por la ley como es la inscripción en el Registro Público de la Propiedad para la debida publicidad del acto, logrando con ello encuadrarse al principio de seguridad jurídica.

8. De igual manera se propone que debe de existir una estrecha relación entre lo que establece el Código Civil y la Ley del Notariado, por lo que hace a la cantidad que se debe tomar en cuenta para determinar en que casos se deberá llevar a cabo una escritura pública, toda vez que las cantidades que se manejan en ambas legislaciones, son totalmente contradictorias.

9. Por último, es necesario fijarse un criterio uniforme en cuanto a la forma en que se deben celebrar los contratos privados de compra venta sobre bienes inmuebles en la legislación civil de los diferentes Estados de la República, incluyendo al Distrito Federal, ya que en muchas de ellas se siguen contemplando cantidades totalmente absurdas para determinar cuándo se debe otorgar una escritura privada en estos casos; pero sin embargo en otros ordenamientos ya no se prevé la escritura privada para la compra venta de inmuebles, postura de gran avance jurídico, que debe adoptarse por todos los Códigos Civiles del país.



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

- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. 4ª Ed. México. Porrúa. 1980.
- BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 10ª Ed. México. Porrúa. 1985.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. 3ª Ed. México. Porrúa. 1985.
- GARCIA TELLEZ, Ignacio. Motivos, Colaboración, y Concordancias del Nuevo Código Civil. 2ª Ed. México. Porrúa. 1980.
- LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. 5ª Ed. México. Asociación Nacional del Notariado. A.C. 1990.
- MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. Obligaciones y Contratos. Los Contratos en General. México. Cárdenas Editor. Tomo. III. 1971.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo . Derecho Notarial. 4ª Ed. México. Porrúa. 1989
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Teoría General de las Obligaciones o Derechos de Crédito. México. Ed. del Nacional. 1943.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos. 4ª Ed. México. Porrúa. 1981.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos. 18ª Ed. México. Porrúa 1987.

## LEGISLACION CONSULTADA

- México, Congreso de la Unión. Código Civil para el Distrito Federal. 61ª Ed. Porrúa. México. 1993.
- México, Congreso de la Unión. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. Comentado. "De los Contratos." Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. México. Porrúa. 1988.
- México, Congreso de la Unión. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para Toda la República en Materia de Fuero Federal. Tribunal Superior del Distrito Federal. México 1992.
- México, Congreso de la Unión. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. 36ª Ed. México. Porrúa. 1989.
- México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado Aguascalientes. México. Ed. Porrúa. 1988.
- México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Baja California. 2ª Ed. México. Porrúa. 1989.
- México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Campeche. México. Ed. Porrúa. 1990.
- México, Congreso del Estado. Código civil para el Estado de Colima. México. Ed. Porrúa. 1990.
- México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Chiapas. México. Ed. Porrúa. 1991.
- México, Congreso del Estado. Código Civil para el Estado de Guanajuato. 2ª Ed. México. Porrúa. 1991.
- México, Congreso de la Unión. Ley del Notariado para el Distrito Federal. 13ª Ed. México. Porrúa. 1993.

## J U R I S P R U D E N C I A

Apéndice 1917-1985 al Semanario Judicial de la  
Federación. Cuarta Parte, Tercera Sala.

## H E M E R O G R A F I A

Asociación Nacional del Notariado Mexicano A .C.  
" Comprobación ante notario del derecho de  
propiedad sobre una construcción. " Revista de  
Derecho Notarial. México. Año XVI. Número. 46.  
1976.

BAILON, Manuel. Asociación Nacional del Notariado  
A. C. " Problemas que afectan al principio de  
seguridad jurídica derivados de un sistema de  
transmisión de inmuebles o muebles, inscribibles  
mediante un documento privado; el seguro del  
título. " Revista de Derecho Notarial. Décimo  
cuarto Congreso Internacional. México. 1977.

CAMPILLO S. Antonio. G. Asociación Nacional del Notariado  
A. C. " Problemas que afectan al principio de  
seguridad jurídica derivados de un sistema de  
transmisión de inmuebles o muebles, inscribibles  
mediante un documento privado; el seguro del  
título. " Revista de Derecho Notarial. Décimo  
cuarto Congreso Internacional. México. 1977.

## O T R A S   P U B L I C A C I O N E S

- México, Congreso de la Unión. Diario de los Debates. Cámara de Diputados " LI " Legislatura. México. Tomo III. Número 23. Publicado en fecha 3 de noviembre de 1981.
- México, Secretaría de Gobernación. Diario Oficial de la Federación. Tomo XLIX. Número 50. Publicado en fecha 31 de agosto de 1928.
- México, Secretaría de Gobernación. Diario Oficial de la Federación. Publicado en fecha 23 de febrero de 1946.
- México, Secretaría de Gobernación. Diario Oficial de la Federación. Tomo CCLXXIX. Número 52. Publicado en fecha 30 de diciembre de 1966.
- México, Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Diario Oficial de la Federación. Publicado en fecha 7 de diciembre de 1972.

## **ANEXO UNO**

En este anexo presentamos como se conforma un contrato privado de compra venta de un bien inmueble, particularmente de un terreno; así mismo, a manera de comentario diremos que este tipo de contrato como muchos otros, tales como para locales comerciales, edificios, etc., ya se venden impresos para la facilidad de cualquier persona, pero que a nuestro parecer no se dan conforme a derecho.

Por otra parte, es interesante observar como en algunos contratos de promesa de compra venta disponen que el contrato definitivo se celebre en escritura pública ante la fe de un notario.

CONTRATO DE COMPRA VENTA que celebran de una parte \_\_\_\_\_

a quien adelante se le denominará " EL VENDEDOR " y por otra parte \_\_\_\_\_

a quien en lo sucesivo se le denominará " EL ADQUIRENTE ", que sujetan bajo las declaraciones y cláusulas siguientes:

#### DECLARACIONES :

PRIMERA.- declara el \_\_\_\_\_, que es propietario del predio denominado \_\_\_\_\_ lote número \_\_\_\_\_ de la manzana número \_\_\_\_\_ de la Colonia \_\_\_\_\_ según título escriturario que presenta y acredita, como propietario del referido predio.

EL ADQUIRENTE \_\_\_\_\_, a quien se le tomó parecer y declaró que está conforme en adquirir el terreno \_\_\_\_\_ de la manzana número \_\_\_\_\_ de la calle \_\_\_\_\_ del predio denominado \_\_\_\_\_ y que lo hace con el pleno conocimiento de la cláusula anterior.

C L A U S U L A S :

PRIMERA.- " EL VENDEDOR " hace formal de vender el terreno sobre el cual está construída bajo el número \_\_\_\_\_ de la manzana número \_\_\_\_\_ de la calle \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

SEGUNDA.- El terreno a que se refiere la cláusula anterior, tiene una superficie de \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup>., con las colindancias y dimensiones siguientes:

\_\_\_\_\_ AL NORTE \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ AL SUR \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ AL ORIENTE \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ AL PONIENTE \_\_\_\_\_

TERCERA.- El precio del terreno de que se vende, es el de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) a razón de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) por M<sup>2</sup>. cuya suma pagará el ADQUIRENTE, en los términos establecidos en la cláusula QUINTA de este contrato.



CUARTA.- Si la extensión de terreno señalada en la cláusula SEGUNDA para su venta, resultara mayor o menor, ello solo dará lugar a la corrección del valor total del lote, en proporción y de acuerdo con el precio que se fijó para cada M<sup>2</sup>. contratado.

QUINTA.- Para que EL ADQUIRENTE tenga derecho a que se le haga la enajenación a su favor, es necesario que cumpla con todas y cada una de las estipulaciones siguientes:

a).- Que entregue en el acto de la firma de este contrato la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) como parte del valor total, por la que se le otorgará el recibo correspondiente.

b).- A suscribir \_\_\_\_\_ letras de cambio con valor de cada una de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) con vencimientos mensuales y una Letra de Cambio final de \$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) para completar el precio total del terreno.

c).- Que entregue en la casa del VENDEDOR el pago puntual de los vencimientos suscritos en las Letras de Cambio en los días . . . . . de cada mes la suma especificada en dichos documentos, como abono del terreno hasta completar el precio total del mismo.

d).- A pagar puntualmente las contribuciones que a su lote corresponden.

e).- A que pague puntualmente las entregas de dinero señaladas en este contrato, en la inteligencia de que la falta

de pago de tres mensualidades dará por vencidos todos los documentos suscritos por EL ADQUIRENTE, pudiendo el VENDEDOR ejercitar de inmediato la acción judicial para el cobro de las letras si conviniese a sus intereses; admite también el ADQUIRENTE que las letras vencidas causan interés penal del \_\_\_\_\_ mensual.

SEXTA.- La falta de pago de seis mensualidades consecutivas dejará de plano inexistente la promesa de venta, que encierra este contrato, el cual quedan conforme las partes, se dé por rescindido sin necesidad de aclaración o sentencia judicial, pudiendo disponer libremente del terreno de que se trata " EL VENDEDOR ", sin que " EL ADQUIRENTE " tenga derecho a exigir devolución de las cantidades que hubiera entregado, aceptando desde luego que estas cantidades queden a beneficio del " VENDEDOR " en calidad de renta obligándose a entregar el lote en cuestión a más tardar en treinta días después de que se ha requerido para ello; en el caso de que existiesen construcciones en el lote de referencia acepta EL ADQUIRENTE en que éstas sean objeto de avalúo por parte de Institución Bancaria para fijarles el precio valor de las mismas, aceptando expresamente que dicho valor sea rebajado en una tercera parte de su avalúo y que el pago de las dos terceras se le haga precisamente en el término que se le fijó precisamente en este contrato para el pago total del terreno, dividiendo el costo total de las construcciones en las mensualidades correspondientes.

SEPTIMA.- EL ADQUIRENTE se compromete expresamente a que en ningún caso podrá gravar, enajenar o traspasar sus derechos derivados de este constrato a tercero, pues en el caso de hacerlo necesitará indispensablemente el consentimiento que por escrito le dará " el vendedor ".

OCTAVA.- " EL VENDEDOR ", se compromete a que tan pronto se realice el último pago de los estipulados en este contrato a extender escritura lisa y llana de venta a favor del ADQUIRENTE haciendo la aclaración de que el terreno se vende sin obligación de urbanizarlo y EL ADQUIRENTE no podrá exigir indemnización alguna por este concepto.

NOVENA.- EL ADQUIRENTE no podrá extraer tierra del terreno, excepción hecha de la que sea necesaria para zanjas o cepas para los cimientos o pozos para el abastecimiento de agua.

DECIMA.- EL ADQUIRENTE, se obliga a cumplir por su cuenta con todas las disposiciones estatales, prediales, etc. y de cualquier otra autoridad competente.

DECIMA PRIMERA.- Los gastos honorario, así como los de escrituración que origine este contrato, serán por cuenta exclusiva de EL ADQUIRENTE.

DECIMA SEGUNDA.- EL ADQUIRENTE tendrá derecho de constituir dentro del lote materia de este contrato de venta en

la forma que lo estime conveniente, pero siempre ajustándose a lo que dispongan al respecto las . . . autoridades competentes.

DECIMA TERCERA.- Manifiestan expresamente los integrantes de este contrato que la enajenación del lote que ampara este contrato es de propiedad particular, pues no se trata de fraccionamiento civil o proletario.

DECIMA CUARTA.- Este contrato es por su naturaleza civil y ambas partes declaran conocer el detalle y alcance de todas y cada una de las cláusulas insertadas en el mismo no existiendo en ellas, dolo, error u omisión.

DECIMA QUINTA.- Ambas partes se someten al fuero y competencia de los Tribunales de \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ para todo lo relativo de este contrato, renunciando al fuero de su domicilio actual o futuro y manifiestan que sus domicilios actuales son: el de " VENDEDOR " \_\_\_\_\_ y el de EL ADQUIRENTE \_\_\_\_\_

DECIMA SEXTA.- este contrato se extiende por cuadruplicado; en la inteligencia de que el impuesto de traslación de dominio se cuasará en el momento de extender la escritura de venta al ADQUIRENTE.

\_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_.

EL VENDEDOR

EL ADQUIRENTE

## **ANEXO DOS**

A continuación veremos como se estructura una escritura pública de un contrato de compra venta de un bien inmueble ante un notario:

- - - ESCRITURA NUMERO CUARENTA Y SIETE MIL

- - - VOLUMEN OCHENTA Y

- - - MEXICO, DISTRITO FEDERAL a

de mil novecientos noventa y tres.

- - - SANTIAGO JAVIER COVARRUBIAS Y GONZALEZ, notario cuarenta y uno, hago constar EL CONTRATO DE COMPRA VENTA, que celebran de una parte

y de una segunda parte

en los términos siguientes:

- - - - - C L A U S U L A S - - - - -

- - - - - P R I M E R A - - - - -

- - - O

VENDE a

quien ADQUIERE

y los siguientes linderos:

- - - El

antes descrito y deslindado lo adquirió

por compra

en precio de

según escritura

inscrita en

( casada ya con don ERWIN DOKTER, quien es de nacionalidad alemana, por lo que en el supuesto caso de que su matrimonio se

hubiera celebrado bajo el régimen de sociedad conyugal. Este no surte efectos respecto del inmueble materia de esta escritura, según criterio al efecto también sustentado por la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, contenida en el oficio número setenta y tres mil doscientos noventa y nueve, expediente siete romano, diagonal quinientos setenta y siete punto uno, diagonal cineto setenta y tres mil quinientos setenta y uno, de fecha siete de abril de mil novecientos cincuenta y nueve )

- - - Sobre dicho terreno,

construyeron con fondos propios, según así lo manifiesta bajo protesta de decir verdad, la casa marcada con el número

de la calle

al amparo de la licencia número,

de fecha expedida por

habiéndose presentado el correspondiente aviso de terminación de construcción a la delegación

del Departamento del Distrito Federal, el

de mil novecientos

cuya oficialía tomo razón con el número de entrada

en el que se asignó como valor de las citadas construcciones la cantidad de

PARA CUANDO ES DEPARTAMENTO DE EDIFICIO AFECTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

- - - - - P R I M E R A - - - - -

- - -

VENDE a

quien adquiere el departamento  
y su servicio anexo consistente en  
del edificio afecto al régimen de propiedad y condominio  
marcado con el número  
de la calle  
así como los derechos de copropiedad y condominio marcado con  
el número  
de la calle  
así como los derechos de copropiedad que en proporción del  
le corresponden sobre los elementos y partes comunes del  
expresado edificio y terreno sobre el cual esta construido, que  
es  
catastralmente identificado como departamento  
del predio  
de la manzana  
de la  
región catastral, en términos de la delegación  
Distrito Federal, el que según la escritura que más adelante se  
relaciona  
se describe como sigue:  
- - - Mediante escritura  
extendida el  
ante la fé de don  
inscrita en  
se constituyó Régimen de Propiedad y Condominio, que por  
declaración unilateral de voluntad, otorgó  
respecto del edificio marcado con el número



de la calle

y terreno sobre el cual esta construido, en la colonia del que forma parte el inmueble materia de este instrumento. De dicha escritura, el suscrito notario transcribe lo que en su parte conducente dice:

- - - - - S E G U N D A - - - - -

- - - La venta se hace en el concepto de que el inmueble materia de la misma pasa a ser propiedad de la parte compradora libre de todo gravamen y limitación de dominio, al corriente en el pago del impuesto predial y derechos por servicio de agua, con todo lo que por derecho le corresponde, manifestando la parte compradora que destinará el inmueble que adquiere, según su naturaleza para casa habitación, ya que de el certificado expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad que más adelante se relaciona, no aparece inscrita declaratoria alguna sobre provisiones, usos, reservas, y destinos a que se refieren los artículos cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco de la Ley General de Asentamientos Humanos. - - - - -

- - - - - S E G U N D A - - - - -

La venta se hace en el concepto de que el inmueble materia de la misma pasa a ser propiedad de la parte compradora libre de todo gravamen y limitación de dominio, al corriente en el pago del impuesto predial único que causa, con todo lo que por derecho le corresponde, manifestando la parte compradora que destinará el inmueble que adquiere, según su naturaleza, ya que del certificado expedido por el Director del Registro Público de la Propiedad que más adelante se relaciona, no aparece

inscrita declaratoria alguna sobre provisiones, usos, reservas, y destinos a que se refieren los artículos cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco de la Ley General de Asentamientos Humanos.- -

- - - El suscrito notario agrega al apéndice de esta escritura con la letra " A " un ejemplar del reglamento de administración del inmueble en que se encuentra ubicado el departamento materia de la venta en esta escritura, firmado por la parte vendedora y la parte compradora a cuyo cumplimiento se obliga la parte compradora y al primer testimonio, que de esta escritura se expida para la mencionada parte compradora, se agregará otro ejemplar de tal reglamento, certificado que el mismo concuerda fiel y exactamente con el que queda agregado al apéndice de este instrumento. - - - - -

- - - Manifiesta la parte compradora que conoce en todos sus términos el reglamento de administración del inmueble en que se encuentra la casa que adquiere, obligándose a cumplirlo en todos sus términos. - - - - -

- - - - - T E R C E R A - - - - -

- - - Manifiesta la parte vendedora para los efectos de lo dispuesto por los artículos dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho I y dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho J del Código Civil para el Distrito Federal, bajo protesta de decir verdad, que el inmueble enajenado no ha sido dado en arrendamiento, apercibida por el suscrito notario, que de incurrir en falsedad, el contrato de compra venta en esta escritura consignado podrá ser declarado nulo y por su parte el comprador manifiesta que se da por enterado de las anteriores

declaraciones y reconoce que el suscrito notario ha actuado con diligencia por lo que se refiere a lo expresado en esta cláusula, eximiéndolo por lo tanto de la correspondiente responsabilidad. - - - - -

- - - - - T E R C E R A - - - - -

- - - - - C U A R T A . - - - - -

- - - Es precio la cantidad de de los que corresponde al terreno y a las construcciones la suma de que la parte vendedora declara tener recibidos de la parte compradora con anterioridad a la firma de esta escritura. - - -

- - - - - C U A R T A , - - - - -

- - - Es precio la cantidad de SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS, que el vendedor reconoce tener recibidos del comprador con anterioridad a la firma de esta escritura. - - - -

que la parte vendedora declara tener recibidos de la parte compradora con anterioridad a la firma de esta escritura.

- - - - - C U A R T A . - - - - -

- - - - - Q U I N T A . - - - - -

- - - La parte vendedora se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley. - - - - -

- - - - - Q U I N T A . - - - - -

- - - - - S E X T A . - - - - -

- - - los gastos y honorarios causados por esta escritura son a cuenta de la parte compradora. - - - - -

- - - - - S E X T A . - - - - -

- - - c).- De que las partes tienen pleno conocimiento de que el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles causado por la compra venta que en esta escritura se contiene se formula y paga en forma provisional y tendrá que ser revisado por la Tesorería del Distrito Federal, obligándose la parte compradora a pagar la diferencia que resulte, más los recargos y multas que procedan, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. - - - - -

- - - ch).- La descripción del inmueble enajenado, la superficie del terreno y de las construcciones, las características de éstas, la edad de las mismas y estado de conservación, son las que se contienen en el avalúo antes relacionado. - - - - -

- - - ch).- la descripción del inmueble enajenado y su superficie, son las que se contienen en el avalúo antes mencionado. - - - - -

( PARA LAS SUCESIONES )

- - - d).- Las adjudicatarias manifiestan su expresa voluntad de acogerse a las disposiciones contenidas en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, por estimarlo favorable. - - - - -

- - - - - I M P U E S T O   S O B R E   L A   R E N T A   - - - - -

- - - Con fundamento en los dispuesto por la fracción quince del artículo setenta y siete de la ley de la materia, el suscrito notario no liquida ni retiene el impuesto de que se trata, por estar exenta la presente operación, en virtud de que la parte vendedora manifiesta que el inmueble enajenado, lo destinó a su casa habitación durante los dos últimos años, lo que acredita con los comprobantes de pago por servicio de energía eléctrica. - - - - -

- - - - - I M P U E S T O S O B R E L A R E N T A - - - - -

- - - conforme a los dispuesto por los artículos noventa y siete y noventa y nueve de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el ingreso obtenido por la parte vendedora, se le deduce el costo comprobado de adquisición del mismo, que depreciado y actualizado en los términos de ley, asciende a la cantidad de por lo que cada uno de los vendedores, obtiene una ganancia de

que determina un pago provisional a cargo de cada uno de ellos de

- - - - - I M P U E S T O S O B R E L A R E N T A . - - - - -

- - - Conforme a lo dispuesto por los artículos noventa y siete y noventa y nueve de la Ley del Impuesto sobre la Renta, y ciento catorce de su reglamento, al ingreso obtenido por en la venta del terreno, se le deduce el costo comprobado de adquisición del mismo, que actualizado en los términos de ley, asciende a la cantidad de por lo que

obtiene una ganancia de  
que determina un pago provisional a su cargo de  
y al ingreso obtenido por  
en la venta de las construcciones se les deduce el costo  
comprobado de adquisición de las mismas depreciado y  
actualizado en los términos de ley, asciende a la antidad de  
por lo que

obtiene una ganancia en la venta de construcciones de  
que determina un pago provisional de

- - - I M P U E S T O A L V A L O R A G R E G A D O. - - - -  
- - - Conforme a lo dispuesto por los artículos primero,  
décimo segundo y trigésimo tercero de la ley del Impuesto al  
Valor Agregado, por el precio pactado a las construcciones no  
destinadas a casa habitación, resulta un impuesto a pagar de

- Y O, E L N O T A R I O C E R T I F I C O Y D O Y F E:-

- - - A.- De que lo antes relacionado e inserto concuerda con  
sus originales a que me remito y tuve a la vista. - - - - -

- - - B.- De que conozco a los comparecientes, quienes a mi  
juicio tiene la capacidad legal necesaria para este acto, pues  
nada me consta en contrario. - - - - -

- - - B.- De que los comparecientes a mi juicio tienen la  
capacidad legal necesaria para este acto, pues nada me consta  
en contrario. - - - - -

- - - B.- De que los comparecientes a mi juicio tienen la  
capacidad legal necesaria para que este caso, pues nada me  
consta en contrario y quienes se identifican con los documentos

que en copia fotostática se agrega al legajo de esta escritura.- - - - -

- - - C.- De que por sus generales los comparecientes manifiestan ser

- - - Ch.- De que leída que les fue la presente escritura a los comparecientes, habiéndoles explicado el valor y consecuencias legales de su contenido, se manifestaron conformes con la misma y la firmaron hoy día del mismo mes de su fecha.- - - -

- - - FIRMAS DE:

- - - ANTE MI.- SANTIAGO JAVIER COVARRUBIAS G.- RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.-

- - - AUTORIZO EN MEXICO, EL

DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.- SANTIAGO JAVIER COVARRUBIAS G.- RUBRICA.- EL SELLO DE AUTORIZAR.

- - - - - A N O T A C I O N E S M A R G I N A L E S . - - - -

- - - - - N O T A P R I M E R A . - - - - -

- - - México, a

de mil novecientos noventa y tres.- En esta fecha, agrego al legajo de esta escritura, la declaración presentada a la Tesorería del Distrito Federal, respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.- Conste.- COVARRUBIAS.- RUBRICA.

- - - - - N O T A S E G U N D A . - - - - -

- - - México, a

de mil novecientos noventa y tres.- En esta fecha agrego al legajo de esta escritura, la declaración presentada a la Oficina Federal de Hacienda, respecto al Impuesto sobre la

Renta.- Conste.- COVARRUBIAS.- Rúbrica.

- - - - - N O T A   S E G U N D A . - - - - -

- - - México, a

de mil novecientos noventa y tres.- En esta fecha, agrego al legajo de esta escritua, la declaración presentada a la Oficina Federal de Hacienda, respecto al Impuesto al Valor Agregado.- Conste.- COVARRUBIAS.- Rúbrica.

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL Y PRIMERO QUE SE EXPIDE PARA A FIN DE QUE LE SIRVA DE TITULO DE PROPIEDAD.-VA EN HOJAS COTEJADAS.

MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A  
DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.