

2ej

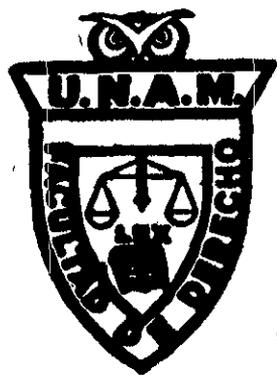


# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**“CONTENIDO, ALCANCE Y REFORMA DEL ARTICULO 2317 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL”**

**T E S I S**  
**Que para obtener el título de LICENCIADO EN DERECHO p r e s e n t a**  
**JOSE RODRIGUEZ RODRIGUEZ**



262662

**Ciudad Universitaria, México 1998**

**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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

**“CONTENIDO, ALCANCE Y REFORMA  
DEL ARTÍCULO 2317 DEL CÓDIGO CIVIL  
VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL”**

**RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ JOSÉ**

***A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
Y A LA FACULTAD DE DERECHO POR DARME LA OPORTUNIDAD  
DE LLEGAR A ESTE GRAN MOMENTO DE MI VIDA.***

***AL LICENCIADO ALFREDO RAMÍREZ CORTÉS,  
PORQUE EN EL POCO TIEMPO DE CONOCERNOS,  
ME BRINDÓ UNA EXCELENTE AYUDA, PERO SOBRE  
TODO ME EXTENDIÓ UNA MANO AMIGA.***

***A LOS LICENCIADOS JOSÉ D. MI PADRE Y LINO MI HERMANO,  
TITULARES DEL DESPACHO, PILAR DE NUESTRA VIDA PROFESIONAL  
Y FAMILIAR.***

***A MODESTA, QUIÉN ME DIO LA VIDA, POR ELLA Y GRACIAS  
A SU APOYO Y COMPRENSIÓN CULMINO UNA ETAPA DE MI  
EXISTENCIA, INICIANDO UNA NUEVA EN MI VIDA PROFESIONAL.***

***A LOURDES, MI HERMANA, POR SU APOYO EN MI VIDA ACADÉMICA.***

***A TODOS MIS AMIGOS, COMPAÑEROS Y MAESTROS DE LA GENERACIÓN  
90-94 DE LA FACULTAD DE DERECHO.***

***A TI, EN DONDE ESTÉS, POR TU COMPRENSIÓN  
DURANTE MI ETAPA DE LICENCIATURA.***

# **“CONTENIDO, ALCANCE Y REFORMA DEL ARTÍCULO 2317 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL”**

	páginas
INTRODUCCIÓN .....	I

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **Análisis y estudio de la Teoría del Acto Jurídico como base del contrato de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Federal**

I.- Hechos y Actos Jurídicos .....	1
II.- Elementos de Existencia y Requisitos de Validez del Acto Jurídico ..	10
III.- La Compraventa Civil .....	53
1.- Definición .....	54
2.- Elementos .....	56
3.- Características .....	58
IV.- La Forma como Requisito de Validez en el contrato de Compraventa de bienes inmuebles .....	58
1.- La Forma y la Formalidad en la compraventa .....	63
a) Diferencias entre Forma y Formalidad .....	64
b) Aplicación de la Forma según el Código Civil .....	65
V.- Consecuencias legales ante la falta de alguno de los elementos de existencia y requisitos de validez en el contrato de compraventa civil	66
1.- La Inexistencia .....	67
2.- La Nulidad .....	69
a) Absoluta .....	70
b) Relativa .....	72

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De la Nulidad Relativa en el Contrato de Compraventa al no haber Forma establecida**

I.- La Compraventa de bienes inmuebles sin formalidad . . . . .	76
1.- Procedencia de la nulidad . . . . .	78
2.- Interpretación del artículo 2316 del Código Civil . . . . .	79
II. La Forma y la Formalidad de la Compraventa y el Artículo 2317 del Código Civil . . . . .	82
III.- Procedencia de la Nulidad Relativa a falta de Forma en el Contrato de Compraventa de bienes inmuebles . . . . .	94
1.- Acción de Nulidad Relativa . . . . .	95
2.- Excepción de Nulidad Relativa . . . . .	100
IV.- La confirmación, la convalidación y la prescripción . . . . .	102

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **Hacia una nueva disposición que modifique el contenido del artículo 2317 Código Civil vigente para el Distrito Federal**

I.- El avalúo del bien inmueble . . . . .	114
1.- Existencia de bienes inmuebles cuyo valor sea menor a 365 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal . . . . .	119
a) Situación actual ¿existirán bienes inmuebles cuyo valor sea menor al establecido? . . . . .	120
II. El documento privado . . . . .	123

1.- Vía idónea para solicitarlo . . . . .	126
2.- Requisitos procesales para invocarlo . . . . .	131
3.- Fundamento adjetivo y sustantivo . . . . .	135
III.- El formalismo de los testigos . . . . .	137
1.- Requisitos de los testigos . . . . .	139
2.- La firma de los testigos . . . . .	139
IV. La Autoridad y la Ratificación de la compraventa de bienes inmueble en el Distrito Federal . . . . .	141
1.- El juez, el notario público y el Registro Público . . . . .	141
V.- Nueva propuesta de Reforma y modificación del artículo 2317 párrafo primero del Código Civil . . . . .	144
VI.- El cumplimiento de la formalidad a que se refiere el artículo 2317 del Código Civil y la obtención de una escritura privada . . . . .	148
CONCLUSIONES . . . . .	151
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	154

## INTRODUCCIÓN

El ser humano ha creado varias instituciones cuya finalidad es satisfacer su seguridad jurídica.

El derecho, institución que tiende a asegurar sus intereses y crear un ambiente de confianza entre sus semejantes, tiene como objetivo lograr el orden y la estabilidad sociales.

Muchas son las ramas del derecho que entre sus disposiciones otorgan seguridad al hombre. Entre éstas encontramos al derecho civil, del cuál, uno de sus objetivos es regular la situación jurídica del ser humano en relación con sus semejantes, a través de la celebración de los contratos. Ese acuerdo de voluntades de los sujetos para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones con consecuencias jurídicas, es la manifestación más exacta de la relación del hombre frente a sus semejantes.

Dentro del plano de la igualdad, cada persona se va a asegurar frente a la otra, ya que los tiempos modernos imponen al hombre la desconfianza frente a sus semejantes y máxime cuando se pone de por medio sus bienes.

Siendo éstos lo máspreciado del hombre, ya que forman parte de su patrimonio, el cuál obtiene producto de su trabajo,

Es en este momento cuando el derecho civil incorpora a sus

normas una serie de requisitos que tienen como objetivo asegurar los intereses de las personas.

A este conjunto de requisitos el derecho les da el nombre de formalidades, las cuáles se deben cumplir en su totalidad como lo señala la propia ley, a falta de alguno de ellos el derecho le dará una sanción llamada nulidad.

Creemos necesario analizar el artículo 2317 párrafo primero del Código Civil vigente para el Distrito Federal, toda vez que en la actualidad no son aplicados los requisitos o formalidades que establece, ya que los funcionarios a que hace referencia, se excusan de diferente forma y rehuyen a la aplicación del artículo cuando se les invoca.

En la presente exposición, explicaremos la necesidad de modificar en algunos términos dicho artículo, con la convicción básica de que no es del todo claro, así como cambiar la cuantía que establece, reducir a un solo funcionario la competencia de la ratificación y por último establecer claramente el medio idóneo para llevar a cabo la ratificación de un contrato privado de compraventa de un bien inmueble.

Todo esto porque a diez años de haber sufrido la más cercana modificación, creemos y lo sentimos que ya es del todo inaplicable por el juego de palabras que lleva implícitas y las cuáles es necesario modificar.

Nos llamó la atención la realización de la presente

### III

exposición, toda vez que en la experiencia y en la práctica en cuestión de ratificación de contratos privados de compraventa hemos constatado una serie de irregularidades por parte de los funcionarios que señala el artículo, más aún la postura pasiva de parte de los juzgadores en materia civil de primera instancia en relación con el artículo 2317 y su negatoria rotunda a ratificar un contrato privado de compraventa que cumpla con todos los formalismos que establece la ley. Por otro lado, ante los notarios y el Registro Público de la Propiedad resulta casi imposible llevar a cabo una ratificación de contrato privado de compraventa.

Es por eso y como ya lo señalamos, que el objetivo fundamental de la presente exposición es darle un giro total a la esencia del artículo 2317 en su párrafo primero, para así poder estar en condiciones de aplicar de forma real el citado ordenamiento, y no dejar que entre en desuso, ya que en el Distrito Federal existen muchos predios que no cuentan con antecedente registral.

En la presente exposición daremos inicio con un análisis de lo que es la teoría del acto jurídico, así como los elementos de existencia y los requisitos de validez del acto jurídico, para posteriormente enfocarnos a la forma como requisito de validez, así como los vicios del consentimiento que afectan al acto jurídico ante la falta de alguno de los elementos de existencia o requisitos de validez, y por último, el tema principal, el análisis del artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, en donde explicaremos los motivos, razones y demás

puntos de vista relacionados con los bienes inmuebles cuyo valor es inferior a una cuantía que señala la propia ley, así como a partir de ésta podemos darle el carácter de privado a un contrato que ha sido ratificado ante autoridad competente.

# CAPÍTULO PRIMERO

## Análisis y estudio de la Teoría del Acto Jurídico como base del contrato de compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Federal

### I.- Hechos y Actos Jurídicos

En las actividades realizadas por el hombre, siempre habrá una o varias consecuencias, éstas pueden ser voluntarias o involuntarias a él. Lo mismo sucede en los acontecimientos o fenómenos de la naturaleza, los cuales se suscitan con o sin la intervención del hombre; a esta serie de acontecimientos y consecuencias el ser humano les ha dado diferentes interpretaciones, lo mismo les ha atribuido consecuencias lógicas, algunas divinas y por otro lado consecuencias jurídicas. Estas, son las que nos interesa estudiar, porque es a partir de estas consecuencias que el Derecho ha establecido una teoría que se ocupa de distinguir cada consecuencia. Dicha teoría es la que se conoce como *teoría del hecho y del acto jurídico*, siendo tema de muy diversas interpretaciones, que van desde la aplicación de los doctrinarios franceses, hasta los alemanes, pasando por los holandeses y otros doctrinarios del viejo continente.

La literatura jurídica mexicana ha venido distinguiendo entre

hecho y acto jurídico, siendo influenciada por la teoría clásica francesa, haciendo omisión del concepto de negocio jurídico, que es propio de la doctrina alemana y que a criterio de algunos doctrinarios se le da el mismo significado que al acto jurídico.

Al señalar los contratos civiles, debemos hacer un estudio específico sobre la teoría del acto jurídico. Tomando en consideración el punto más elemental acerca de esta teoría, nos referimos al supuesto jurídico, el cuál se presenta en la estructura de la norma jurídica acompañado de las consecuencias de derecho.

Por *supuesto jurídico* entendemos: "... la hipótesis de cuya realización depende el nacimiento de las consecuencias de derecho contenidas en la norma".<sup>1</sup>

Las consecuencias de derecho consisten en la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones.

Al realizarse la hipótesis, origina la dinámica de las consecuencias que la norma atribuye al supuesto realizado.

Las leyes tienen plasmadas las normas y éstas hacen mención al supuesto jurídico, lo que implica que éste pueda y llegue a realizarse, por el contrario, entre el supuesto jurídico como simple hipótesis y su realización

---

<sup>1</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo. Derecho Civil 2a ed. Editorial Porrúa, México 1990 p. 495

efectiva, existe una relación de tipo estable, pero existen normas con buen tiempo de vigencia y no obstante ello, las consecuencias previstas en su contenido no se actualizan por la falta de realización de su supuesto, o bien puede darse el caso y pensarse que nunca se llegue a realizar tal supuesto.

Al darse el supuesto jurídico trae consigo el nacimiento de las consecuencias de derecho, en ese momento la norma jurídica adquiere el dinamismo que en ella está plasmado y sus efectos se aplican a quienes por la realización del supuesto de aquélla, ven alteradas sus situaciones jurídicas, uno de ellos como obligado y el otro como derechohabiente.

La realización del supuesto jurídico tiene lugar mediante un acontecimiento, es decir, se trata de un hecho, que modifica el mundo exterior y el universo jurídico, ya que los derechos y las obligaciones contenidos en la norma, adquieren una realidad y se aplican al título del hecho.

Los hechos o sucesos (acontecimientos) establecidos en la norma y que producen las consecuencias en ellas descritas, toman el nombre de hechos jurídicos.

Como lo señala el doctrinario Savigny citado por Clemente Soto Álvarez, a quien se debe la noción del hecho jurídico, éste: "... es todo acontecimiento natural o del hombre, capaz de producir efectos jurídicos"<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> SOTO ÁLVAREZ, Clemente. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho. 3a. ed. LIMUSA México, 1989, p. 43.

Los tratadistas coinciden en el acontecimiento de tipo natural o del hombre y la producción de consecuencias jurídicas, al darnos una definición en su contenido amplio de lo que significa el hecho jurídico.

El maestro Ignacio Galindo Garfias, nos dice que en sentido amplio, el hecho jurídico: "... es todo acontecimiento, ya se trate de un fenómeno de la naturaleza o de un hecho del hombre, que el ordenamiento jurídico toma en consideración, para atribuirle consecuencias de derecho".<sup>3</sup>

Por lo que respecta a las consecuencias de derecho, éstas son: crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

La doctrina ha establecido una serie de géneros y especies con relación al hecho jurídico, siendo la de mayor influencia la doctrina francesa, que establece una división muy clara y específica: hechos jurídicos *lato sensu* como género y hechos jurídicos *strictu sensu* y acto jurídico como especies; dicha doctrina es la que inspiró al legislador de 1928 para la realización del Código Civil vigente.

Clasificación de los hechos jurídicos *lato sensu*

Hechos jurídicos *strictu sensu*.- "Son aquéllos fenómenos de la naturaleza que producen efectos de derecho, con independencia de la voluntad del sujeto y también aquéllos hechos en los que interviene la voluntad y que producen efectos

---

<sup>3</sup> GALINDO GARFIAS, Ignacio Derecho Civil. 7a. ed. Editorial Porrúa, México 1985. p. 204

de derecho independientemente de la voluntad y a veces contra la voluntad del sujeto, se parte de un fenómeno de la naturaleza relacionado con el hombre. En el hecho natural y en el hecho del hombre, interviene la voluntad pero ésta no tiene la intención de originar consecuencias de derecho y sin embargo, se origina, pues por ley, se producen determinados efectos.”<sup>4</sup>

Hechos voluntarios del hombre.- “Son las conductas humanas que generan consecuencias jurídicas de manera independiente a la voluntad de su autor para que esas consecuencias se produzcan o no.”<sup>5</sup>

Estos hechos a su vez admiten una subclasificación:

Hechos voluntario lícitos

Hechos voluntarios ilícitos

Hechos voluntarios lícitos.- Son aquéllas conductas humanas que van de acuerdo con las leyes de orden público o las buenas costumbres.

Hechos voluntarios ilícitos.- Es la conducta humana que va en contra de una ley de orden público o las buenas costumbres y en donde la voluntad del autor haya querido o no el hecho, y haya querido o no también, las consecuencias que se generan independientemente de su voluntad.

Hechos de la naturaleza.- Son los acontecimientos de la naturaleza en donde para nada interviene la voluntad humana y que el derecho considera como dato, para

---

<sup>4</sup> SOTO ALVAREZ, Clemente. *op. cit.* p. 43.

<sup>5</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 4a. ed. Editorial José María Cajica Jr. México, 1971. p 105

que se generen ciertas consecuencias jurídicas, por ejemplo, los fenómenos naturales, la lluvia, terremotos, el cambio de día y de noche, etc.

**Acto jurídico.**- Para el doctor Ernesto Gutiérrez y González, el acto jurídico es: “... la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad”.<sup>6</sup>

En los actos jurídicos interviene la voluntad del hombre dirigida expresa y deliberadamente a producir determinados efectos previstos en la norma. En el acto jurídico, el acto de voluntad se ejecuta con la intención de realizar consecuencias de derecho las que son reconocidas por el ordenamiento jurídico.

De los conceptos dados se desprende que el acto jurídico está integrado por dos elementos:

- 1.- Uno psicológico, voluntario, personal y
- 2.- Otro representado por el derecho objetivo.

Por esto, un efecto de derecho no se producirá en ausencia de cualquiera de esos elementos. Si falta la voluntad no se puede producir el efecto por el sólo derecho objetivo; y por el contrario, si falta éste, aunque se de la voluntad tampoco se producirá el acto, porque en éste caso el derecho no le

---

<sup>6</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit.* p 103.

reconoce efectos jurídicos.

De aquí resulta que los actos jurídicos son las conductas del hombre en que hay una manifestación de voluntad, con la intención de producir efectos de derecho, siempre y cuando la norma sancione las consecuencias deseadas por el autor y esa manifestación de voluntad.

Pero los actos jurídicos, en cuanto al número de voluntades jurídicas que intervienen en su formación se clasifican en:

- 1.- Unilaterales y
- 2.- Bilaterales o plurilaterales.

Los actos jurídicos unilaterales son aquéllos en que interviene para su formación una sola voluntad o varias pero concurrentes a un idéntico fin.

Por ejemplo, el testamento, el cual precisa de una sola voluntad para su confección, la del otorgante.

Los actos jurídicos plurilaterales son aquéllos que para su formación requieren de dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos diversos entre sí. Por ejemplo: en un contrato de compraventa se persiguen fines complementarios pero diferentes por las partes; el comprador busca obtener un artículo; el vendedor, lograr una prestación en dinero.

Estos actos se denominan también convenios *lato sensu* y se definen como el acuerdo de dos o más voluntades para crear, modificar, transmitir

o extinguir derechos y obligaciones. Así el artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal determina:

*“Convenio es el acuerdo de dos o más personas, para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.*

Los convenios a su vez se subdividen en: contratos y convenios en estricto sentido.

Contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones. El artículo 1793 del Código Civil dispone:

*“Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.*

Interpretados los preceptos citados a *contrario sensu* tenemos como una especie de los convenios *lato sensu*, al convenio *strictu sensu*, que es el acuerdo de dos o más voluntades para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

El Código Civil señalado organiza una teoría general del contrato y no del acto jurídico. Mucho se ha discutido el método empleado. Pudiera ser más científica la elaboración de la teoría general del acto jurídico donde se explicaran nociones como representación, condición, término, etcétera. Sin embargo, es necesario subrayar que los regímenes de los actos jurídicos no contractuales son de tal forma diferentes entre ellos que las reglas particulares difícilmente se pueden expresar en forma general. La teoría general del contrato

tiene suficiente grado de abstracción para poder constituir el derecho común de los actos jurídicos.

“El balance de la teoría del contrato está ligado a la exposición del balance de la autonomía de la voluntad...”<sup>7</sup>

En cuanto a la formación del contrato el individuo goza de una doble libertad: contratar o no y en caso de hacerlo establecer el contenido del contrato; a este último aspecto se le da el nombre de libertad contractual. La libertad contractual tiene como límite el orden público, pero esa es siempre de excepción, conforme al axioma liberal: todo lo que no está prohibido está permitido.

La forma de la libertad contractual tiene su esencia en el consensualismo -como se verá más adelante-; el acuerdo de voluntades es suficiente para la formación de una relación jurídica, sin necesidad de que se exprese en una forma determinada.

Ahora bien, el acto jurídico se integra de varios ingredientes, los cuales se clasifican en:

- 1.- Elementos de existencia del acto jurídico y
- 2.- Requisitos de validez del acto jurídico.

Estos elementos y requisitos serán estudiados de una manera

---

<sup>7</sup> SÁNCHEZ CORDERO DÁVILA, Jorge A Derecho Civil. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. México, 1983. p. 84.

más específica en el siguiente punto; es por eso que a partir de los elementos de existencia y los requisitos de validez encontraremos el fundamento para poder establecer los elementos que afectan la celebración de un contrato privado de compraventa aplicados al artículo 2317 del Código Civil, de manera más específica la forma establecida al citado contrato y poder establecer los fundamentos para una posible solución de la invalidez que afecte a un contrato privado de compraventa.

## **II.- Elementos de Existencia y Requisitos de Validez del Acto Jurídico.**

En el acto jurídico encontramos elementos esenciales o de existencia, que en ausencia de los cuales el acto no puede llegar a formarse.

Los elementos esenciales son parte integrante del acto. Si falta alguno de ellos, el acto no puede ser siquiera concebido.

“La necesidad de participar de los elementos esenciales en la estructura del acto jurídico se pone de manifiesto en los calificativos atribuidos por la doctrina, a dichos elementos. El doctor Ernesto Gutiérrez y González los llama elementos de existencia y los considera básicos. Rafael Rojina Villegas alude a elementos de definición, Bonnacase a elementos constitutivos y Rugiero los califica como elementos fundamentales”.<sup>8</sup>

Estos doctrinarios coinciden en los elementos esenciales del

---

<sup>8</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo. *op. cit* p 519

acto jurídico, tales elementos son:

- 1.- Una o más voluntades jurídicas o consentimiento.
- 2.- Que esas voluntades tengan como finalidad producir una consecuencia sancionada por el derecho, esto es, que persiga un objeto.
- 3.- La solemnidad.

La manifestación de la voluntad y el objeto admiten ser catalogados particularmente como los elementos esenciales materiales o de fondo, en tanto que la solemnidad cuando participa, es elemento esencial o de forma.

Si no se dan estos elementos, no se podrá crear un acto jurídico, es decir, no llega a existir, este planteamiento corresponde a la teoría de la inexistencia, a la que nos referiremos en capítulos posteriores.

El artículo 1794 del Código Civil vigente, enumera los elementos necesarios para la existencia del acto jurídico, así lo establece el citado precepto:

- *“Para la existencia del contrato se requiere:  
I.- Consentimiento;  
II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.*

El citado artículo hace caso omiso a la solemnidad, la cuál es considerada como elemento esencial sólo en determinados casos, como lo establece a *contrario sensu* el artículo 2228 del Código Civil vigente.

“El Código Civil francés mezcla y confunde los requisitos de

existencia con los de validez, y menciona en su artículo 1108, como elemento del contrato: el consentimiento, el objeto, la capacidad de las partes y la causa ilícita en la obligación. En el mismo sentido lo hicieron nuestras leyes civiles derogadas de 1870 y 1874, aunque substituyendo esta última, la causa por la forma: consentimiento, objeto, capacidad y forma legal”.<sup>9</sup>

No basta con que se den éstos elementos de existencia o esenciales, ya que también se debe cumplir con los requisitos de validez, siendo los siguientes:

- 1.- Capacidad de las partes.
- 2.- Que el acto tenga un fin, motivo, objeto y condición lícitos.
- 3.- Ausencia de vicios en la voluntad.
- 4.- Que la voluntad se exteriorice de acuerdo con las formas legales.

El doctor Rafael Rojina Villegas establece que:”... La validez la definimos como la existencia perfecta del acto por reunir éste sus elementos esenciales y no tener ningún vicio interno o externo. Puede existir el acto jurídico, pero padecer de alguno de los vicios de la voluntad, o sea ser ilícito, no observar la forma legal, otorgarse por persona incapaz o bien existir error, dolo o violencia en la manifestación de la voluntad. En éstos casos el acto tiene una existencia imperfecta que denominamos *nulidad*.

<sup>9</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel Obligaciones. 3a. ed. Editorial HARLA México, 1984. p 49.

“La nulidad por consiguiente, se define como la existencia imperfecta de los actos jurídicos por padecer éstos de algún vicio de su formación...”<sup>10</sup>

Como se estudiará más adelante en su capítulo respectivo, la nulidad es producida porque alguno de los requisitos de validez no se presentan de la manera como se establecen para que el acto sea perfecto.

Por otro lado, son cuatro los requisitos de validez de conformidad con el artículo 1795 del código sustantivo de la materia -a contrario *sensu*- a saber:

- “1.- Capacidad legal (así la llama el código en dicho artículo, o capacidad de ejercicio, como la llama la doctrina).*
- 2.- La ausencia de vicios de la voluntad, o en otras palabras: una voluntad no viciada, una voluntad libre y consciente.*
- 3.- La licitud en el objeto, motivo o fin del acto.*
- 4.- La forma, pero sólo en los casos en que la ley la requiera”.*

De los elementos y requisitos expuestos, procederemos a realizar el estudio de cada uno de ellos, empezando por los elementos esenciales.

### **1.- Una o más voluntades o el consentimiento**

Para poder entender como se crea el consentimiento, debemos establecer qué es la manifestación de la voluntad, la cuál emprende dos caracteres; en primer lugar, la voluntad del sujeto tendiente al otorgamiento del acto jurídico, delibera internamente si lo realiza o no con el análisis de las

---

<sup>10</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil I. Editorial Porrúa. México. 1991. pp. 131-132.

consecuencias que llevarlo a cabo traerá y decide afirmativamente. La declaración de la voluntad está en segundo término; ello implica su exteriorización, es decir, la voluntad mostrada al mundo exterior para su conocimiento, interpretación y en su caso aceptación de los demás sujetos en general y particularmente de los involucrados.

El primero de los aspectos mencionados es calificado como la mera voluntad en el fuero interno del sujeto y el segundo como la declaración de dicha voluntad. Para una plena manifestación de voluntad, como elemento integrador del acto jurídico, es indispensable no sólo la participación de los dos señalados, se requiere una congruencia plena entre ellos, de tal manera que la voluntad en el fuero interno sea el origen de la declaración y ésta reconozca a aquélla como su fuente.

En esas condiciones: "... una voluntad mantenida en el interior carece de relevancia jurídica, pues queda en meras intenciones a las que el derecho les desconoce efecto alguno, si no rebasan esa anterioridad y no cristalizan en una declaración de voluntad".<sup>11</sup>

"Una voluntad sin exteriorizarse, es decir, el mero fenómeno psicológico configurado por la concepción, deliberación e inclusive la decisión del otorgamiento del acto jurídico insuficiente, por irrelevante para el derecho, para

---

<sup>11</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo *op. cit.* p 524.

configurar al elemento esencial ahora en análisis, en tanto que la mera declaración de la voluntad considerada independientemente, sin relación alguna con su fuente, tampoco configura en su totalidad a la manifestación de la voluntad. Este, como elemento esencial del acto, es un complejo integrado por una voluntad interna seguida de una declaración congruente con la primera, pues debe reconocer su origen en aquélla.”<sup>12</sup>

“La manifestación de voluntad puede darse tanto expresa como tácitamente. Es expresa cuando su declaración tiene lugar por cualquiera de los medios por los cuales el ser humano se comunica con sus semejantes, sea la palabra, la escritura, las señas, gestos y ademanes mímicos. Es tácita cuando si bien no se declara por cualquiera de los medios adecuados para la manifestación expresa de la voluntad, se hace derivar de hechos y actos que permiten presumir lo requerido por el sujeto”.<sup>13</sup>

“Puede haber manifestación tácita de voluntad no únicamente por medio de la realización de hechos positivos para hacerla derivar de ellos; es factible que se desprenda de abstenciones”.<sup>14</sup>

Hay actos jurídicos, a caso los más, para los que una manifestación de voluntad individualmente considerada, es insuficiente, pues requieren de la intervención de dos o más voluntades para la debida composición

---

<sup>12</sup> Ibidem. p. 524.

<sup>13</sup> Ibidem. p. 525.

<sup>14</sup> Ibidem p. 525.

de dicho elemento. En este caso, estamos ante el consentimiento como primer elemento esencial del acto jurídico. El contrato es una especie importantísima de estos negocios; además de ser fundamental para el tráfico de las relaciones jurídicas, es y ha sido un factor indispensable para el progreso de la humanidad y su celebración es constante e ilimitada.

“Así, para que alguien quiera, no necesita de la participación de otra persona, en cambio, para que alguien consienta, sí es indispensable que otro sujeto quiera y proponga previamente”.<sup>15</sup>

En esas condiciones, si estamos ante un acto jurídico, en cuya estructura requiere de la participación de dos o más voluntades, cabe referirse con más propiedad a su primer elemento esencial como el consentimiento, porque con ello se alude a la participación de esas voluntades, una quiere y la otra u otras consienten y todos coinciden en un punto considerado como acuerdo.

“La voluntad de celebrar el acto en su motor principal. En los contratos, esa voluntad se llama consentimiento y es un elemento complejo formado por la integración de dos voluntades que se conciertan. Es un acuerdo de voluntades: dos querer que se reúnen y constituyen una voluntad común”.<sup>16</sup>

El doctor Ernesto Gutiérrez y González nos da la definición de este elemento de existencia: “El consentimiento es el acuerdo de dos o más

---

<sup>15</sup> Ibidem. p. 526.

<sup>16</sup> BEJARANO SÁNCHEZ. Manuel *op. cit.* p. 55.

voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior, o una forma amplia, que sirve para el contrato y el convenio; *es el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior*".<sup>17</sup>

Por otro lado el maestro Joaquín Martínez Alfaro establece que: "El consentimiento es un elemento de naturaleza psicológica que consiste en el encuentro de dos voluntades que se complementan recíprocamente para alcanzar un fin que les es común..."<sup>18</sup>

Una vez definido el consentimiento, requiere para su integración de dos manifestaciones de voluntad para que se constituya.

Los elementos que integran el consentimiento son las dos manifestaciones de voluntad llamadas: a) propuesta, oferta o policitud y, b) aceptación.

a) Policitud.- "Es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, tácita o expresa, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los ya establecidos elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el proponente, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad".<sup>19</sup>

<sup>17</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit.* p. 160.

<sup>18</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín. *Teoría de las Obligaciones*. 3a ed. Editorial Porrúa, México. 1993. p. 23.

<sup>19</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit.* p. 161.

b) La aceptación.- “Es la manifestación de voluntad hecha por quién recibió la oferta, dirigida al oferente y que consiste en la conformidad con dicha oferta; por tanto, el consentimiento se formará cuando haya aceptación de la oferta”.<sup>20</sup>

El destinatario de la oferta puede hallarse en comunicación inmediata con el proponente; también es posible que las partes contratantes establezcan entre sí una comunicación inmediata.

“Por otro lado tenemos una tercera figura en el consentimiento: la retractación, ésta ocurre cuando la propuesta fuera retirada antes de la aceptación o antes de que el destinatario conociera la oferta, entonces no habría contrato; así mismo la aceptación puede ser retirada, haciendo llegar la retractación antes que la aceptación”.<sup>21</sup>

La propuesta como la aceptación al ser declaraciones unilaterales de voluntad, producen efectos jurídicos autónomos, independientemente de los que producirán en común como integrantes del consentimiento, si es que éste llega a formarse.

El proponente, oferente o policitante, queda obligado por su sola declaración unilateral de voluntad a sostenerla conforme a la ley, si el destinatario la acepta o rechaza; a su vez el aceptante está ya obligado por su sola

---

<sup>20</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín *op. cit.* p. 24.

<sup>21</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo. *op. cit.* p. 528.

aceptación, independientemente de que conforme a la ley ya se haya o no formado el consentimiento.

En consideración al número de voluntades que un acto jurídico requiere para su estructura, podemos observar dos clases de actos. Cuando es una sola voluntad estaremos ante un acto unilateral, ese es el caso del testamento, de la declaración unilateral de la voluntad, etcétera. Por el contrario, para la integración de la figura del acto se necesita la participación de dos o más voluntades, entonces es un acto jurídico plurilateral como sucede particularmente con el contrato.

En el acto jurídico unilateral, el titular de la voluntad que interviene es su autor, en cambio, si se trata de un acto jurídico plurilateral, quienes lo celebran son denominados *partes* y el acuerdo de voluntades mencionado se reduce en el consentimiento.

## **2.- El objeto**

El objeto del acto jurídico se encuentra dentro de su definición. Consiste en crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones. La voluntad debe tener como fin, como propósito, como objeto, producir consecuencias jurídicas.

El objeto se clasifica en dos especies: objeto directo e indirecto.

El objeto directo consiste en crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones.

El objeto indirecto consiste en la cosa o en el hecho que el obligado debe dar o ejecutar.

Tratándose de las obligaciones de dar, éstas se refieren a las cosas y respecto a las de hacer o no hacer, se refieren a hechos, ya sea en un sentido positivo o negativo, es decir, como acción o como abstención; las cosas o los hechos relacionados con las obligaciones de dar, de hacer o no hacer, constituyen el objeto indirecto del acto jurídico y también son objeto de la obligación según sea de dar, hacer o no hacer.

Una cosa para que pueda ser objeto de un contrato, debe existir física y jurídicamente en el momento de celebrarse el acto.

Por otro lado será objeto imposible, aquélla cosa, hecho o abstención que no tenga facticidad real, porque lo impida una ley natural o una ley jurídica, por lo tanto hay dos clases de imposibilidad; la imposibilidad natural y la imposibilidad jurídica.

El objeto es imposible física y jurídicamente; son físicamente imposibles las cosas que no existen, es decir, impide su existencia una ley natural que constituye un obstáculo insuperable para su realización una norma jurídica insalvable.

La cosa objeto del contrato debe ser posible. La cosa es físicamente imposible cuando no exista ni pueda llegar a existir, por impedirlo una ley natural que debe regirla necesariamente y que constituye obstáculo insuperable para su realización. La cosa es jurídicamente imposible, cuando no es realizable, por oponerse a ello una norma jurídica que debe regirla necesariamente.

Al momento en que se hace una propuesta, el oferente debe especificar con exactitud cuál es la cosa que desea forme el objeto del contrato, esto es, debe determinar cuál será el objeto del acto.

El maestro Joaquín Martínez Alfaro, hace otra clasificación en cuanto a la posibilidad del objeto, asentando que: “La posibilidad del objeto directo es jurídica y la del indirecto es de dos clases: física y jurídica”.<sup>22</sup>

Lo anterior quiere decir que la posibilidad del objeto directo es compatible con la norma jurídica que va a regir el acto y sin que tal norma constituya un impedimento para la creación de efectos jurídicos.

En tanto que la posibilidad del objeto indirecto es de dos clases: física y jurídica. Es física ya que consiste en que la cosa exista en la naturaleza o sea susceptible de existir.

La posibilidad jurídica de la cosa consiste en que sea

---

<sup>22</sup> MARTÍNEZ ALFARO Joaquín. *op. cit.* p. 31.

determinada o determinable en cuanto a su especie y además se encuentre dentro del comercio, entendiéndose por cosa el objeto del acto jurídico.

El contrato sobre las cosas que, si bien no existen al momento de la celebración, pero pueden llegar a existir en el futuro, es posible y existente, pues es dable el cumplimiento de la prestación convenida.

También puede suceder que la cosa no esté determinada, pero debe ser determinable en cuanto a su especie.

La determinación en género es vaga e imprecisa, consecuentemente impide el cumplimiento de la obligación. La especie es una limitación del género, así la determinación en especie se refiere a cosas fungibles que deben determinarse en cantidad, debiéndose individualizar la cosa al momento de exigirse el cumplimiento. La determinación individual corresponde a las cosas designadas, tanto por su especie, como por sus características que las distinguen de sus semejantes impidiendo que se confundan con las demás.

Al disponer el código que la cosa debe ser determinada o determinable, exige que la determinación sea en especie o individual y no permite la determinación en género.

Es así que la ley señala la determinación en especie, como ya se vio y que la cosa debe estar en el comercio.

Por último, si la cosa objeto del contrato no está dentro del comercio, tampoco podrá existir el contrato, es decir, que hay bienes que no pueden ser objeto de apropiación por parte de los particulares, que no pueden ingresar a su patrimonio: son bienes intransferibles. De nada serviría que celebraran un contrato donde convinieran adquirir tales bienes. Su voluntad se enfrentaría a un obstáculo insuperable, el cuál impediría la consecuencia jurídica apetecida.

Joaquín Martínez Alfaro afirma: “Estar en el comercio significa que la cosa sea susceptible de apropiación por permitirlo la naturaleza o la ley, consecuentemente puede ser poseída de un modo exclusivo”.<sup>23</sup>

Hay cosas que la naturaleza impide que sean poseídas en forma exclusiva por una persona. En otras ocasiones es la norma jurídica la que impide que las cosas pertenezcan en forma exclusiva a las personas.

El doctor Ernesto Gutiérrez y González establece que:  
“... todas las cosas pueden ser objeto de un contrato, excepto:

“a).- Las que por naturaleza, no puedan ser poseídas por un individuo exclusivamente, como el aire, el mar, etc., y

“b).- Las que la ley declara irreductibles a propiedad particular.”

“Tales pueden considerarse los bienes del dominio público de la Federación y a

---

<sup>23</sup> Ibidem. p 33.

los cuales se refiere el artículo 18 de la ley General de Bienes Nacionales y entre los que se cuentan los llamados bienes de uso común que comprenden el espacio aéreo nacional y el mar territorial”.<sup>24</sup>

Los bienes del dominio público del Estado y los del dominio originario de la nación, no son susceptibles de propiedad por parte de los particulares, mientras no sean sustraídos del régimen jurídico especial al cual se encuentran sometidos.

Cualquier acto o transferencia a su respecto es imposible.

Hay cosas que, si bien pueden ser objeto de apropiación individual (son comerciables) no son susceptibles de transmisión por parte de su beneficiario, quien las puede aprovechar, pero no enajenar: se trata de bienes inalienables.

Para mayor abundamineto el doctor Ernesto Gutiérrez y González nos dice que: “*Lo incomerciable*, significa que una cosa o no puede ser objeto de relación jurídica alguna, o bien que, pudiendo ser objeto de alguna relación jurídica, no es reductible a propiedad privada; y lo inalienable, significa que una cosa que es susceptible de reducirse a propiedad privada, y que inclusive presenta esa situación jurídica, no puede ser objeto en un contrato traslativo de dominio, aunque sí puede ser objeto en otro tipo de contratos”.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ. Ernesto. *op. cit.* p. 190.

<sup>25</sup> *Ibidem.* pp. 190-191.

Por último, el hecho o la abstención objeto del contrato deben ser también posibles: física y jurídicamente posibles, y aquí también es físicamente imposible aquél que no puede acaecer, porque la ley natural, la cual debe necesariamente regirlo, impide su realización.

Es jurídicamente imposible aquel irrealizable porque contraría las propuestas lógico-jurídicas de una norma que necesariamente debe regirlo y constituye un obstáculo insuperable para su ejecución.

Además se debe agregar lo preceptuado por el artículo 1827 del Código Civil, que debe ser lícito. Pero esto ya como un requisito de validez, que se estudiará en forma específica más adelante.

De esta manera hemos estudiado los dos elementos esenciales del acto que dan vida a éste; ahora nos resta estudiar el último elemento esencial al cuál alguno tratadistas no le dan crédito como elemento de existencia, pero creemos que por razones que a continuación expresaremos, sí se le debe catalogar como elemento esencial.

### **3.- La solemnidad**

La importancia social o económica de ciertos actos impone la necesidad de que su exteriorización se realice con determinados ritos que son condición para su existencia.

La manera de hacer el acto es un elemento constitutivo del

mismo; si esa *forma* ritual de celebración falta, el acto no llega a existir, es inexistente. Es de esta manera una verdadera solemnidad que complementa el acto; es un elemento necesario para su creación.

Ahora bien para el doctor Ernesto Gutiérrez y González, la solemnidad es: "... el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles, que rodean o cubren a la voluntad de los que contratan y que la ley exige para la existencia del acto".<sup>26</sup>

Podemos contradecir lo manifestado por el doctor Gutiérrez y González, ya que de manera expresa no existe artículo en nuestro Código Civil que determine dicha disposición. Sólo en el matrimonio y entendiendo a éste como contrato, es en donde se aplica la solemnidad, pero luego entonces, estaremos en presencia del derecho de familia.

Quizá y así debería de ser, la solemnidad únicamente es aplicable en un solo contrato en el derecho positivo mexicano, en el de matrimonio, por consiguiente sí existe la solemnidad y debe reconocérsele como elemento existencial del acto.

Ahora bien, el doctor Raúl Ortiz Urquidi, señala que: "... la *solemnidad*, es una mera formalidad, pero de rango tal que si llega a faltar hace que el negocio no nazca, no exista jurídicamente, mientras que si la faltante es la

---

<sup>26</sup> Ibidem. p 194

forma, (y en esto precisamente distinguen forma y solemnidad) la sanción ya no será la *inexistencia*, sino la  *nulidad*, el negocio existirá, herido de invalidez, es cierto, y en razón de lo cual podrá ser anulado, pero existirá”.<sup>27</sup>

En esta cuestión como atinadamente lo señala el doctor Raúl Ortiz Urquidi radica la diferencia entre solemnidad y forma y por ende reafirma la concepción de que la solemnidad debe existir.

La solemnidad prevalece en importancia sobre las formalidades, lo cual se pone de manifiesto desde distintos ángulos, entre los cuales tenemos: la solemnidad participa en los menos de los actos, los casos son contados, pero son al mismo tiempo de una trascendencia considerablemente mayor que la de los actos únicamente formales.

La participación de la solemnidad es exigida para la estructura del acto; su falta pone en juego hasta la realidad misma del acontecimiento; las formalidades en cambio, sólo se requieren para la validez del acto.

Ejemplificando, en el matrimonio, que es un acto solemne, si éste no es otorgado ante el Oficial del Registro Civil, registrándose el acto en el libro que determina la ley (libro de matrimonios), no hay tal.

Supongamos que un matrimonio se otorga ante un notario, en

<sup>27</sup> ORTÍZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil. 3a. ed. Editorial Porrúa México, 1986. p. 293

escritura pública: desde el punto de vista jurídico no hay matrimonio, a pesar de que el notario tenga fe pública y de que sea evidente la voluntad de las partes de contraer matrimonio.

Los actos solemnes al igual que los formales - adviértase que nos referimos a forma de manera general, porque será tema de análisis profundo en los siguientes capítulos ya que es punto fundamental de la presente tesis-, también requieren de formalidades, pero por su trascendencia en el acto, dichas formalidades están consideradas como esenciales y calificadas como solemnidades.

“La caracterización de la solemnidad como elemento esencial del negocio jurídico suele fundarse en las afirmaciones siguientes:

- a).- Se trata del elemento esencial formal o de forma del negocio.
- b).- Su participación es únicamente en aquéllos negocios que la ley exige.
- c).- Implica una serie de formalidades; deben otorgarse por escrito y normalmente requieren de un otorgamiento ante el funcionario público señalado por la ley de cada caso.
- d).- Dichas formalidades son indispensables para la estructura del negocio considerado legalmente por ello como negocio solemne.
- e).- Suele considerarse por la generalidad de la doctrina, que la falta de observancia de las formalidades legalmente impuestas, trae como consecuencia

que no exista el supuesto negocio carente de ellas”.<sup>28</sup>

Para concluir, consideramos que el artículo 1794 del Código Civil, debe incluir una fracción III, además del consentimiento y del objeto, en donde de manera expresa se determine que la solemnidad es también elemento de existencia. El artículo con su agregado debe establecer:

Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

III.- Cumplir en su caso, con la solemnidad que la ley exija.

Acabamos de estudiar los elementos de existencia del acto jurídico y en líneas anteriores se expuso cómo el acto requiere de varios elementos para existir. Pero no es suficiente que un acto exista, sino que además requiere de ciertos requisitos para producir sus efectos. Así que, no basta que el contrato reúna sus elementos de existencia, precisa además de requisitos para alcanzar su validez y producir sus efectos normales. Empezaremos por estudiar el primer requisito de validez del acto jurídico.

### **1.- Capacidad de las partes**

Para que el acto jurídico se perfeccione y valga, es necesario que el agente o los agentes (autores o partes) sean capaces.

---

<sup>28</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo. *op. cit.* p 554.

La capacidad es un atributo de las personas y también un elemento de validez del acto jurídico, que se define de la siguiente manera: “Capacidad es la aptitud para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones; así como para, por sí mismo, hacerlos valer, cumplirlas y comparecer en juicio”.<sup>29</sup>

En principio, todo sujeto tiene capacidad y sólo determinados grupos de personas, a título excepcional, son incapaces. Hay dos clases de capacidad, capacidad de goce y capacidad de ejercicio.

Para el doctor Raúl Ortiz Urquidí: “La capacidad de goce es la aptitud que toda persona tiene para ser titular de derechos y obligaciones; todas las personas por el sólo hecho de ser personas la tienen, ya que no es posible concebir la existencia de nadie sin ella. Por ello mismo se dice que la capacidad de goce es inmanente de la personalidad y que el fondo se identifica con ésta...”<sup>30</sup>

Los tratadistas del derecho civil coinciden en que la capacidad de ejercicio es una aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes.

Así mismo, el doctor Rafael Rojina Villegas, afirma que: “La capacidad de ejercicio consiste en la aptitud que tiene un sujeto para hacer valer directamente sus derechos, o cumplir sus obligaciones, para celebrar actos jurídicos o comparecer en juicio como actor o demandado, por su propio

---

<sup>29</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín. *op. cit.* p. 57.

<sup>30</sup> ORTÍZ URQUIDÍ, Raúl. *op. cit.* p. 297.

derecho...”<sup>31</sup>

La capacidad de ejercicio, no la tiene toda persona, ya que hay algunas disposiciones expresas de la ley que limitan a ciertos tipos de personas.

La capacidad de ejercicio implica la de goce, pero la de goce no presupone la de ejercicio, en tal virtud, quien es capaz de goce no lo es necesariamente de ejercicio, pero quien es capaz de ejercicio tiene capacidad de goce.

Podemos considerar a la capacidad de ejercicio como la aptitud para participar de manera personal en la vida jurídica.

Supone la posibilidad en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos, de celebrar en nombre propio actos y negocios jurídicos, de contraer y de cumplir obligaciones y de llevar a cabo las instancias conducentes ante tribunales, pero siempre y en todo caso mediante una comparecencia e intervención personal.

Lo anterior implica tener en cuenta la existencia de dos especies de capacidad de ejercicio, por una parte, la substancial o sea, la que permite ejercitar derechos y contraer y cumplir obligaciones personalmente y por la otra, la o formal, que autoriza al sujeto a actuar en juicio por derecho propio.

---

<sup>31</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael *op cit.* p 136.

Por otro lado tenemos a la incapacidad de goce y la incapacidad de ejercicio; hay incapacidad de goce cuando un derecho, concedido a la generalidad de las personas, le es negado a cierta categoría de ellas o a determinada persona: tenemos incapacidad de ejercicio cuando falta aptitud para hacer valer directamente los derechos o las obligaciones. Tienen incapacidad de ejercicio los menores de edad, los privados de inteligencia por idiotismo o imbecilidad y aquellos que padecen perturbaciones en sus facultades mentales por locura, embriaguez consuetudinaria o uso constante de drogas o enervantes, también los sordomudos que no sepan leer o escribir, estas limitaciones las establece el artículo 450 del Código Civil.

La sanción por la incapacidad de goce (la cuál protege intereses colectivos), no es igual que la de la incapacidad de ejercicio (la cuál tutela intereses particulares). La primera se reprime en una nulidad de efectos más severos, llamada nulidad absoluta. La segunda se sanciona con la nulidad relativa.

La capacidad y la incapacidad de ejercicio tienen su origen en la ley. No hay nada ni nadie, de no ser la propia ley, que señale de manera refleja, quienes están en aptitud y quienes no lo están para una actividad jurídica personal.

## **2.- Que el acto tenga un fin, motivo, objeto y condición lícitos.**

Los actos necesitan ser lícitos en todas sus manifestaciones

para que el derecho los ampare y les de consecuencias jurídicas.

La ley exige que el objeto y el motivo del acto sean lícitos, ( artículo 1795 fracción III del Código Civil ).

Para que el contrato sea válido, es indispensable que, tanto a lo que se obligó el deudor, como el porqué de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público, que no quebranten una prohibición o un mandamiento legal.

El artículo 1830 del Código Civil establece que:

*“Es ilícito el hecho que es contradictorio a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”.*

El derecho concede a los particulares la facultad de crear actos jurídicos y reglar con ellos su propia conducta, así como el poder modificar su esfera jurídica-económica, gozando de cierta libertad de acción por el ejercicio de su voluntad autónoma. Esa autonomía tiene por límite la ley, el orden jurídico, pues el objeto de los actos jurídicos, el fin que induce a su celebración y las condiciones que en ellos se impongan, no deben contrariar a las normas contenidas en la ley.

Por otro lado, la ilicitud en el objeto es, (y sólo nos referimos a lo consistente en prestar hechos o realizar abstenciones ya que de las cosas materiales no se puede afirmar que ellas sean lícitas o ilícitas) como se estableció,

un requisito de validez, pero que implica a un elemento esencial como lo es el objeto, ya que no obstante que sea ilícito no deja de ser un objeto posible del contrato, independientemente de las consecuencias que de ello deriven. Un hecho o abstención imposible no pueden permitir la formación del contrato, en que se pretendiera fueran objeto, en cambio un hecho o abstención ilícitos, sí pueden, no obstante su ilicitud, participar como elementos esenciales del contrato.

El objeto, que es la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe ser lícito además de posible y así mismo el hecho, como contenido de la prestación también debe ser lícito.

Establece el maestro Alfredo Domínguez Martínez que: "... no es posible afirmar de la licitud referida a la cosa como contenido de la prestación de dar, ya que las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas, sino que la conducta referida a esas cosas es la que puede ser lícita o no, según esté acorde o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa".<sup>32</sup>

La conducta antes referida por el maestro Domínguez Martínez, debe ser lícita y en ese sentido se deberá entender el objeto lícito.

En cuanto a la licitud en el fin o motivo determinante de la voluntad como condicionante de la validez del acto jurídico, el doctor Ernesto Gutiérrez y González establece que: "... el motivo o fin, es la razón contingente

---

<sup>32</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo *op cit* p. 566.

subjetiva y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la elaboración del acto jurídico”.<sup>33</sup>

Los motivos son las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionadas directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

El motivo implica la causa que hace al sujeto manifestar su voluntad en un sentido determinado; el fin en cambio, se refiere a los objetivos que un sujeto pretende alcanzar con su manifestación.

El fin y el motivo deben ser determinantes de la voluntad en todo caso, es decir, a ello ha de deberse que el sujeto haya decidido otorgar el acto en los términos que impulsaron a su celebración para alcanzar la formalidad pretendida.

El fin o motivo que debe ser lícito, es:

El que fue el motor principal del acto, y

El que trascendió a la atmósfera del contrato y pudo ser conocido, pues no se podrá pretender la anulación de un acto jurídico por motivos inmorales o ilícitos que nunca afloraron al exterior (por haber sido mantenidos en secreto en el ánimo del autor), aunque hubieran podido ser supuestos o imaginados por los demás.

Para determinar que un hecho o una abstención que forman el

---

<sup>33</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit* p 221

objeto de un contrato, son ilícitos por ir en contra de las buenas costumbres, quedará sujeto a un recto criterio judicial, que variará de pueblo en pueblo y de época a época, y aún de región a región de un mismo país.

Por último las buenas costumbres: “Son el conjunto de hábitos, prácticas o inclinaciones observadas por una agrupación humana en un lugar y momento determinado y a las cuales deberá atender el juzgador para sancionar el acto”.<sup>34</sup>

Para concluir este requisito de validez establezcamos: lícito es lo que está de acuerdo con las leyes de orden público y con las buenas costumbres. Por leyes de orden público se entiende aquéllas cuya observancia se impone aún en contra de la voluntad de los particulares y por buenas costumbres se entiende la moral media de un lugar y de una época, considerando que la moral varía en el tiempo y en el espacio.

### **3.- Ausencia de vicios en la voluntad**

Toda voluntad que interviene en un acto jurídico requiere ser declarada con plena conciencia de la realidad y con absoluta libertad espontánea, sin estorbo alguno que limite su conciencia con la realidad y su libertad.

La voluntad del autor o de las partes que celebran el acto debe estar exenta de defectos o vicios. Ésta, elemento fundamental del acto

---

<sup>34</sup> Ibidem. p. 220

jurídico, debe ser el resultado de una determinación real espontáneamente decidida.

Todas las circunstancias que empañan la conciencia y la libertad de la voluntad en su exteriorización de tal modo que por ésta y por la presencia de aquéllas, carecería de plenitud, son consideradas genéricamente como vicios de la voluntad o bien del consentimiento cuando se trata de actos plurisubjetivos.

El acto jurídico para ser válido requiere entre otros requisitos, que la voluntad no esté viciada y lo que quiere decir que la ausencia de vicios de la voluntad es el elemento de validez del acto.

Para el doctor Ernesto Gutiérrez y González el vicio es: “... La realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución...”<sup>35</sup>

Así mismo, para el profesor Miguel Ángel Zamora y Valencia: “ los vicios del consentimiento son aquéllas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan. De lo anterior se desprende que, cuando uno de los llamados vicios no sólo daña al consentimiento, sino que lo suprime, deja de ser vicio, para constituir una falta de consentimiento”.<sup>36</sup>

De lo expuesto anteriormente por el profesor Zamora y

---

<sup>35</sup> *Ibidem.* p. 225.

<sup>36</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 2a. ed Editorial Porrúa, México. 1989 p 38

Valencia establezcamos dos cuestiones; primera, que los vicios, para que se consideren sólo como tales, deben hacerle un daño al consentimiento; en segundo término, constituye una falta de consentimiento o sea, que ya no existe éste, cuando los vicios lo suprimen, es decir, y a criterio personal lo suplen y deja de existir el consentimiento y por ende estaremos ante la inexistencia.

En los contratos se necesita que las partes que intervinieron manifiesten un consentimiento exento de vicios, ya que éstos invalidan al contrato lo que origina su nulidad relativa, según lo dispone el artículo 2228 del Código Civil vigente.

“Si la decisión proviene de una creencia equivocada (error), ha sido obtenida o mantenida por engaños (dolo) o ha sido arrancada con amenazas (violencia o temor), entonces es una voluntad viciada que anula el contrato”.<sup>37</sup>

Las opiniones emitidas para indicar cuáles son los vicios de la voluntad varían frecuentemente en su contenido. Para algunos autores, los vicios son unos en tanto que para otros, los vicios son diferentes.

Es necesario destacar que los mecanismos de protección que se conocen como vicios del consentimiento están limitativamente enunciados en la ley, ya que es evidente que paralelamente a la necesidad de proteger el

---

<sup>37</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel *op. cit* p 94.

consentimiento está la de vigilar por la seguridad del acto jurídico y el equilibrio de los intereses de los sujetos de derecho. Si cualquier vicio se considera para decretar la invalidez del contrato, ésta perderá su certeza. Los vicios que el Código Civil reconoce son el error, el dolo y la violencia. La lesión participa de alguna manera también de esta naturaleza.

El artículo 1812 del Código Civil dispone:

*“El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo”.*

A la lesión se refiere el artículo 17 del Código Civil, que más adelante se analizará.

Son vicios del consentimiento:

- A) Error, y como vicios no autónomos que inducen al error: el dolo y la mala fe.
- B) Violencia
- C) Lesión

La mala fe se establece como forma de mantener en el error fortuito y el dolo es una forma de llevar al error. Estos elementos por faltarles la autonomía requerida, no son en realidad auténticos vicios, sino meras formas de inducir al error (el que indiscutiblemente sí es un vicio) o mantener en él a una persona.

A) Error.- Son distintos los conceptos doctrinarios de este

vicio, pero todos los tratadistas coinciden en cuanto a la falsedad de la realidad.

Consideramos que el concepto más acertado es el que nos dá el doctor Ernesto Gutiérrez y González: “El error es una creencia sobre algo del mundo exterior, que está en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración con la realidad”.<sup>38</sup>

“El error es un falso conocimiento de la realidad, es decir, es lo contrario a la verdad y consiste en un estado subjetivo que está en desacuerdo con la realidad objetiva”.<sup>39</sup>

También puede decirse que el error es el conocimiento inexacto de la realidad consistente en creer cierto lo que es falso, o falso, lo que es cierto.

El lenguaje común es un concepto falso de la realidad, es una creencia no conforme con la verdad. Ocasionalmente, el error sufrido por el autor de un acto jurídico, vicia su voluntad y provoca la nulidad del acto, pero no todo error produce tales efectos jurídicos, es decir, no todo error tiene trascendencia para el derecho.

Hay errores que no tienen repercusión alguna sobre la vida del contrato y otros que provocan la nulidad del mismo al viciar la voluntad. A esas categorías, la doctrina agrega una tercera, los errores que impiden la

---

<sup>38</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit.* p. 228.

<sup>39</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín. *op. cit.* p. 82.

formación del consentimiento.

Según el artículo 1813 del Código Civil, para que el error pueda considerarse como un vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe de recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

De todo lo expuesto se manifiesta que el error implica una noción falsa sobre la realidad. En este concepto se comprenden los dos elementos del error agresor de la normalidad en los actos jurídicos.

En primer lugar se trata de la concepción psicológica que un sujeto, autor o parte de un acto jurídico, se forma de la realidad prevaleciente respecto de cualquier cuestión relacionada con dicho acto; puede ser sobre la identidad de la persona con quien se celebra, sobre la naturaleza del acto por celebrar, sobre las cualidades de la cosa respecto de las cuales se proyecta el objeto de dicho acto, etcétera.

En segundo término, tengamos en cuenta la discrepancia que hay entre la realidad y la concepción de quien celebra el acto, por ejemplo, no lo realiza con quien suponía hacerlo, piensa en la creación de ciertas consecuencias, pero de que se trata de otras que le son inherentes.

Clases de error. El error puede ser fortuito e inducido o motivado.

El error puede producirse en la mente humana por dos caminos: de una manera espontánea, sin que intervenga para nada voluntad que lo induzca al error; y cuando lo provoca un sujeto, tercero o parte del acto.

Hay error fortuito, cuando nadie induce a la falsa creencia de la realidad, es decir, se origina por circunstancias accidentales, de un modo casual o espontáneo y el inducido o motivado se da cuando fue provocado por dolo, es decir, mediante artificios o maquinaciones.

Grados de error.- Deben distinguirse tres grados del error: el error obstáculo u obstativo, el error indiferente y el error nulidad.

Error obstáculo.- Para el doctor Raúl Ortiz Urquidi, este error: “Se caracteriza porque impide el nacimiento del acto, la formación del contrato...”<sup>40</sup>

Este error también denominado de la voluntad, impide la formación del consentimiento, debido a que las partes no se ponen de acuerdo respecto a la naturaleza del contrato, o a la identidad del objeto, de tal manera que hacen sus respectivas manifestaciones de voluntad, pensando que celebran contratos diferentes, o bien que se refieren a cosas distintas y esto impide que se forme el consentimiento pues no existe la misma manifestación de voluntad para celebrar determinado acto jurídico, o para la transferencia del mismo objeto que

---

<sup>40</sup> ORTÍZ URQUIDI, Raúl. *op. cit.* p. 317.

deba ser materia del contrato.

Este error es un obstáculo para la formación del consentimiento y por consiguiente del contrato, originando la inexistencia del acto jurídico.

Error indiferente.- No impide que el acto jurídico nazca, ni recae sobre el motivo determinante de la voluntad.

Para Manuel Bejarano Sánchez este error: “No ejerce influencia alguna sobre el acto. Recae sobre circunstancias accidentales o sobre los motivos personales secretos que trascienden en la celebración del acto, por lo cuál es indiferente para la vida de dicho acto”.<sup>41</sup>

Otro caso de error indiferente es el de cálculo, el cuál sólo dá lugar a que se rectifique.

Este error, en ciertas condiciones dará lugar a un ajuste de las prestaciones, pero nunca a la nulidad del acto.

Error nulidad o error vicio.- Este error consiste en una falsa representación que determina al sujeto a querer, o a querer en su determinado modo; la voluntad existe, y corresponde a la declaración; sin embargo la voluntad está viciada en su formación, el error en este caso es un vicio de la voluntad.

Su presencia no impide que el acto nazca, pero herido de

---

<sup>41</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. *op. cit.* p. 95.

nulidad relativa. Se dá cuando la voluntad se manifiesta, de tal manera que el acto existe, pero su autor o uno de los contratantes sufre un error respecto al motivo determinante de su voluntad, siendo este error de tal naturaleza que de haber sido conocido, no se hubiera celebrado el acto.

El error nulidad versa sobre la substancia del objeto del contrato o sobre la persona.

El error en la substancia es el error determinante. Dicho en otras palabras, es la falsa representación de las cualidades de la cosa la que en forma determinante ha motivado a las partes a concluir el contrato.

Por último, el error nulidad cuenta con dos especies de errores, el error de hecho y el error de derecho, según el artículo 1813 del Código Civil, ambos tienen de común según el propio artículo, que invalidan al contrato, cuando recaen sobre el motivo determinante de la voluntad, si en el acto de la voluntad se declara ese motivo o si se prueba por las partes circunstancias del acto, que éste se celebró en el falso supuesto que la motivó y no por otra causa.

El error de hecho se dá por la equivocación referente a circunstancias fácticas o de hecho; en el de derecho, la equivocación se dá sobre la existencia, alcance o interpretación de las normas jurídicas.

a) dolo.- El dolo es un vicio del consentimiento. Vicia la voluntad sólo en tanto que induzca al error, y que ésta sea, además el motivo

determinante de la misma; el error puede ser doloso, que supone que uno de los contratantes o un tercero han ejecutado un conjunto de maquinaciones o artificios para inducir a error a la otra parte.

También el dolo se entiende como la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido.

El artículo 1815 del Código Civil establece:

*“Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes...”*

El maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia, del dolo dice: “... es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona en la formación de un contrato”.<sup>42</sup>

Las sugestiones, los artificios o los medios ilegales no constituyen prácticamente un vicio del consentimiento, sino que son los medios para obtener el resultado de inducir a error o mantener en él a una persona, y por lo tanto el vicio no es el dolo, sino el error.

El dolo siempre supone una intención de dañar o engañar, por lo que el hecho de alabar las cualidades de una cosa para determinar a una parte a celebrar un contrato, si no hay esa intención de daño, tradicionalmente se ha llamado dolo bueno y no es una causa de nulidad del contrato.

---

<sup>42</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel *op. cit.* p. 40.

Las maquinaciones que inducen al error, pueden provenir: de una de las partes, de ambas partes contratantes y de un tercero, sabiéndolo éste y que se beneficia en el error provocado con dolo; e ignorándolo el tercero que se beneficia con el error provocado por el dolo.

Que el dolo es activo, implica maquinaciones o artificios para inducir al error.

El dolo incidental, que recae sobre circunstancias accidentales del acto, no influye en la validez de éste, sólo dá lugar a la rectificación de las estipulaciones, para hacerlas menos onerosas, en favor de quien lo padece.

Por último, existe el dolo recíproco, en donde si ambas partes procedieron con éste, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

b) mala fe.- Por mala fe se conoce la actitud pasiva del contratante que, habiendo advertido el error en que se encuentra la otra parte, se abstiene de alertarlo sobre dicho error, lo disimula y se aprovecha de él.

La mala fe es pasiva, es sólo abstenerse de alertar al que padece el error; únicamente es disimular el error de otro.

En su segunda parte el artículo 1815 del Código Civil establece:

*“... y por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido”.*

Para el maestro Joaquín Martínez Alfaro: “La mala fe consiste en disimular un contratante su conocimiento respecto del error en que se encuentra el otro contratante para mantenerlo en ese estado erróneo...”<sup>43</sup>

La mala fe la pueden producir: una de las partes, ambas partes contratantes o, una tercera persona ajena al contrato y su intervención puede ser sabiéndolo el que se beneficia con el error, ayudado por la mala fe o; no sabiéndolo el que se beneficia con el error, disimulado o mantenido por maquinaciones.

Para concluir, el dolo y la mala fe califican al error y agravan el acto afectado por ellos; así mismo producen la nulidad relativa del contrato, no sólo porque constituyan ambos una conducta malévola que debe ser un medio para la consagración de actos consumados por intenciones malévolas e inmorales.

B) violencia.- El concepto legal de este vicio lo establece el artículo 1819 del Código Civil que a la letra dice:

*“Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado”.*

Según el precepto anterior, la violencia es física o moral.

---

<sup>43</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín. *op cit.* p. 88.

Violencia física.- “Consiste en coaccionar la voluntad del individuo por medio de la fuerza material o bien de la privación de la libertad, para que se obligue en contra de su voluntad”.<sup>44</sup>

Violencia moral.- “Consiste en hacer amenazas que importen el peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o los bienes del contratante, de su cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos, para que se obliguen en contra de su voluntad”.<sup>45</sup>

La fuerza física o amenazas sobre una persona, para debilitar su ánimo y arrancarle una declaración de voluntad que no desea, es la violencia, que se divide como lo establecimos anteriormente en física ( *vis absoluta* ) y moral ( *vis compulsiva* ). Ambas producen el temor, elemento psicológico que realmente vicia la voluntad al suprimir la libertad de decisión, la cuál debe presidir a todo acto voluntario.

En la violencia, además del vicio de la voluntad que provoca en quien sufre sus efectos, existe una conducta inmoral ilícita por parte del autor de las maniobras, la cual tiene otra sanción legal: lo hace responsable del resarcimiento de los daños y perjuicios que causare.

La violencia en sí, o el temor que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del acto.

---

<sup>44</sup> ORTÍZ URQUIDÍ, Raúl. *op. cit.* p. 326.

<sup>45</sup> *Ibidem* p. 327.

Tradicionalmente se ha considerado que, para que la violencia sea un vicio del consentimiento se requiere:

“Que sea grave. El derecho mexicano atiende en forma principal al daño mismo que se puede causar por el agente que infringe la violencia, al establecer que debe impartir peligro de perder la vida, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante o de una persona que la ley supone allegada a él.

Que sea actual e inminente. Aunque la ley no establezca esta característica, se desprende de la naturaleza misma del vicio.

Que sea injusta, es decir, ilícita. Debe implicar un hecho contrario a las leyes o las buenas costumbres.

Que sea el motivo determinante de la voluntad del sujeto al contratar; y

Que provenga de una persona y no de un hecho dañoso, ya que en este caso se estaría en presencia de un estado de necesidad.”<sup>46</sup>

Por último, los hechos que producen la violencia en el ánimo de una persona cuya voluntad se obtiene para la celebración de un contrato, puede venir de su contratante y de un tercero interesado o no en el contrato.

C) la lesión.- “Consiste en la desproporción exagerada de las

---

<sup>46</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel *op. cit.* pp. 41 y 42.

prestaciones que las partes se deban recíprocamente por el acto jurídico”.<sup>47</sup>

No es lógico suponer que al celebrar un contrato oneroso, uno de los otorgantes intente dar una prestación valiosa y recibir por ella una retribución mínima.

Este vicio consiste en una notoria desproporción entre lo que se da y lo que se recibe a cambio. La lesión no puede presentarse en los actos a título gratuito, ni en los contratos unilaterales, tiene lugar en los contratos bilaterales.

El artículo 17 del Código Civil establece:

*“Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.*

*“El derecho concedido en este artículo dura un año”.*

El maestro Joaquín Martínez Alfaro define a la lesión como:

“... el perjuicio que se experimenta en la celebración de un contrato conmutativo, por ser desproporcionadas las prestaciones que intercambian los contratantes, habiendo un contratante beneficiado y otro perjudicado por esa desproporción que está determinada por la ignorancia, inexperiencia, miseria o necesidad del perjudicado...”<sup>48</sup>

<sup>47</sup> GALINDO GARFÍAS, Ignacio. *op. cit.* p. 254.

<sup>48</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín *op. cit.* p. 97.

De acuerdo con las consideraciones doctrinales y legales, la sanción prevista para el acto viciado por lesión, es una nulidad relativa, y así en el artículo 17 mencionado se aprecia que el acto se puede convalidar por el no ejercicio de la acción respectiva (nulidad relativa) dentro de un año.

Así, a través de la historia del derecho, incluyendo al aspecto mexicano, se ha considerado a la lesión como un vicio del consentimiento, esto es, se toma como una institución meramente individualista.

Es necesario que el instituto de la lesión se perfeccione en forma simultánea y acorde con otros que hagan sentir a los hombres productivos, la importancia que tienen en nuestro derecho, para que luchen por su superación y por la reivindicación de sus derechos.

El Código Civil actual, en su artículo 17 resiente en una forma clara y directa la influencia de los ordenamientos alemán y suizo, aceptando la teoría mixta de la lesión como un vicio objetivo y subjetivo a la vez. Una diferencia notable además, en relación a los códigos anteriores, es la que hace extensiva la institución a todos los contratos que según su naturaleza permitan que se presente y no únicamente en el de compraventa.

#### **4.- Que la voluntad se exteriorice de acuerdo con las formas legales.**

Otro de los requisitos de validez del acto jurídico es la forma. Por ser éste tema principal de la presente exposición nos limitaremos a definir

dicho requisito, toda vez que más adelante entraremos en detalle exponiendo cada uno de los puntos importantes de este tema. “Es la manera como se manifiestan exteriormente los contratos”.<sup>49</sup>

Para que el contrato sea plenamente eficaz, se requiere que contenga además de sus elementos de esencia y de validez, que el consentimiento se manifieste exteriormente en la forma que la ley le indique.

Esta manifestación exterior del consentimiento se expresa de dos modos: expreso y tácito.

expreso.- El modo expreso se subdivide en tres especies que son: a) verbal, b) escrito y c) mímico.

a) verbal. Es la manera de exteriorizar oralmente la voluntad, es decir, por medio de la palabra.

b) escrito. Consiste en manifestar la voluntad mediante la escritura.

c) mímico. Consiste en hacer signos inequívocos o señas para exteriorizar la voluntad.

tácito.- Son hechos o actos que la presumen y sin que intervenga la palabra ni la escritura.

Hasta aquí hemos hecho el estudio genérico de lo que es la

---

<sup>49</sup> QUINTANILLA GARCÍA, Miguel Ángel. Derecho de las Obligaciones. 2a ed. Editorial Cárdenas. México, 1981 p. 73.

teoría del acto jurídico, así como de sus elementos de existencia y requisitos de validez, una vez definidos éstos, aplicaremos los conceptos a lo que es el contrato de compraventa, posteriormente estudiaremos en particular al contrato privado de compraventa de bienes inmuebles así como su afectación al no cumplirse con las formalidades que establece el artículo 2317 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

### **III.- La Compraventa Civil**

Los contratos se estudian y tienen su campo de actualización en el ámbito patrimonial; su estudio sólo tiene importancia práctica si se hace dentro de la teoría del patrimonio.

Todo contrato necesariamente implica un acuerdo de voluntades, pero no un acuerdo simple, sino la manifestación exteriorizada de dos voluntades por lo menos, en los términos en que lo disponga una norma vigente y todo contrato debe ligar, a las personas que lo celebran, estableciendo entre ella un vínculo obligatorio de contenido patrimonial.

El artículo 1792 del Código Civil establece:

*“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.*

El artículo 1793 del mismo ordenamiento reza:

*“Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.*

El artículo 1792 del ordenamiento mencionado, hace referencia a los convenios en sentido amplio y el artículo 1793 propiamente a lo que es el contrato.

Para el maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia: “El contrato como acto jurídico, es el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear, o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial”.<sup>50</sup>

**1.- Definición.** Para el maestro Rafael de Pina: “... la compraventa, es el contrato en virtud del cual uno de los contratantes (vendedor) se obliga a traspasar la propiedad de una cosa o derecho, y el otro (comprador), a su vez, se obliga a pagar un precio cierto y en dinero”.<sup>51</sup>

El artículo 2248 del Código Civil define a la compraventa estableciendo:

*“Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.*

Comúnmente se llama venta al cambio de una cosa por dinero; y compra, al cambio de dinero por una cosa. Pero como toda venta involucra el cambio y todo cambio entraña una venta, a la operación, en conjunto,

---

<sup>50</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *op. cit.* p. 22.

se le denomina compraventa, nombre con el que se conoce a este acto jurídico en la terminología técnica de la doctrina, la jurisprudencia y del derecho positivo.

Por otro lado, existe un error en el citado artículo 2248 del Código Civil, al señalar la transferencia de la propiedad de una cosa o de un derecho, ya que de los derechos no podemos referirnos a la propiedad sino a la titularidad.

Por regla general todas las cosas y todos los derechos son susceptibles de ser objeto o materia de la compraventa, siempre y cuando y como ya lo vimos en los elementos esenciales, que la cosa objeto del contrato exista o llegue a existir en la naturaleza, que sea determinada o determinable en cuanto a su especie y que esté en el comercio.

Así mismo el precio debe ser cierto y en dinero; cierto porque debe precisarse su cuantía, o cuando menos posible de precisarse. El precio debe ser en dinero, es decir, fijado en moneda del curso legal y corriente.

El contrato de compraventa conforme a la ley mexicana, se perfecciona cuando ambas partes se han puesto de acuerdo en precio y cosa, aún cuando aquél no haya sido satisfecho y ésta entregada y la transmisión del dominio se opera respecto de cosas que sean ciertas y determinadas, por mero efecto del contrato en el momento de su celebración y cuando el contrato recae

---

<sup>51</sup> DE PINA, Rafael Elementos de Derecho Civil. Editorial Porrúa. México, 1982. p 21.

sobre cosas que no son ciertas y determinadas, en el momento en que se determinan con conocimiento del acreedor.

Creemos que el concepto de compraventa más acertado es el del maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia: “El contrato de compraventa es aquel por virtud del cuál, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quién como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato”.<sup>52</sup>

**2.- Elementos.** Los elementos específicos del contrato de compraventa se clasifican en: personales, reales y formales.

**personales.-** Los elementos personales de la compraventa son el vendedor y el comprador, es decir, las personas (partes contratantes) interesadas en la operación.

**reales.-** Estos elementos son la cosa y el precio.

*La cosa:* se estima como objeto o materia de la compraventa, todo lo que es susceptible de apropiación. La calidad de vendible se atribuye a las que están en el comercio. Concurriendo esta circunstancia, pueden ser compradas y vendidas tanto las cosas corporales como las incorporeales.

---

<sup>52</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *op. cit.* p. 75.

Existe en nuestro derecho civil la posibilidad legal de comprar y vender todas aquéllas cosas no afectadas por una prohibición especial, siempre que tengan una existencia real o posible.

Objeto de la compraventa pueden ser las cosas presentes y las cosas futuras.

La cosa debe ser determinada o determinable, entendiéndose que una determinación absoluta equivaldría a la inexistencia de la cosa.

El objeto de la compraventa pueden ser las cosas y los derechos, incluso los que se encuentran en litigio; por otro lado nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

El precio consiste en la suma de dinero que el comprador se obliga a entregar a cambio del objeto de la venta; debe ser cierto y real.

La certeza del precio resulta de que sea determinable sin necesidad de otro convenio.

La realidad del precio consiste en que sea verdadero y serio. El precio cierto es aquél que existe, puede consistir tanto en moneda nacional como en moneda extranjera.

formales.- Se refiere en cuanto si es consensual o en sentido estricto si es formal la compraventa, en relación con los artículos 2316 y 2317 del Código Civil, que como se analizará en los capítulos posteriores, este aspecto es

materia de fondo de la presente exposición.

**3.- Características.** Dentro del cuadro general de clasificación de los contratos, la compraventa es un contrato bilateral o sinalagmático, porque engendra obligaciones recíprocas; a cargo del vendedor: transmitir la propiedad de la cosa, a cargo del comprador: pagar un precio cierto y en dinero.

Es un contrato oneroso porque se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; para el vendedor el provecho es el precio, el gravamen es transmitir la propiedad de la cosa. Para el comprador, el provecho es adquirir la cosa y el gravamen pagar el precio.

El contrato de compraventa es consensual cuando recae sobre bienes muebles, y es formal cuando recae sobre bienes inmuebles.

Además es un contrato principal porque tiene autonomía jurídica propia, porque no depende de otro contrato; es un contrato de ejecución instantánea, pero puede ser en ocasiones un contrato de ejecución escalonada.

Es un contrato definitivo en oposición a los preparativos, es un contrato simple en oposición a los complejos porque engendra obligaciones propias, de un solo contrato nominado.

**IV.- La Forma como Requisito de Validez en el Contrato de Compraventa de bienes inmuebles.**

Si el acto jurídico es una manifestación exterior de voluntad - como ya lo vimos en la página número 6 de la presente exposición- la forma es la manera como se exterioriza dicha voluntad; es el conjunto de elementos sensibles que envuelven a la expresión de voluntad; en tal sentido todo contrato tiene necesariamente una forma.

El doctor Raúl Ortiz Urquidí, establece: “Por forma de un negocio jurídico, debemos entender la manera en que éste se realiza verbalmente, por escrito, por mímica ( signos inequívocos ) o por comportamiento o conducta (tácitamente)...”<sup>53</sup>

De esta manera es innegable que todos los actos tienen un modo, una manera especial de celebrarse, (de palabra, por escrito etc.) podemos afirmar que no hay uno solo que carezca de forma.

La expresión de motivos del Código Civil vigente declara haber procurado en cuanto fue posible, suprimir las formalidades que hacían necesaria la intervención de notarios o de otros funcionarios públicos para que el contrato se legalizara, haciéndose así más expeditas y económicas las transacciones y sólo exceptuaron los casos en que para la formación de la historia de la propiedad y seguridad del régimen territorial se exigió de los actos en el Registro Público de la Propiedad.

---

<sup>53</sup> ORTÍZ URQUIDI, Raúl. *op. cit* p 335.

El legislador se coloca en materia contractual, dentro de un sistema en que prevalece la libertad de las formas, teniendo las preestablecidas, determinada naturaleza excepcional.

Así el artículo 1832 del Código Civil establece:

*“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 requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”.*

El principio general en el Código Civil es el consensualismo. El consentimiento puede exteriorizarse de cualquier manera. Es uno de los aspectos de la autonomía de la voluntad.

En cuanto a la forma que debe revestir la declaración o manifestación de voluntad, los actos pueden ser; consensuales, formales o solemnes.

consensuales.- Son los actos que se perfeccionan por el mero consentimiento y para cuya validez, por tanto, no se requiere ninguna formalidad. Esto no quiere decir que no puedan revestir la forma escrita, pero no es necesario que la tengan para que valgan.

Para el doctor Ernesto Gutiérrez y González contrato consensual: “Es el que se perfecciona por el sólo acuerdo de las voluntades, sin necesidad de que éstas revistan forma alguna específica prevista por la ley...”<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto *op. cit.* p. 208.

En este tipo de contrato toda manifestación de voluntad es válida, ya se haga verbalmente, por escrito, por señas, o se desprenda de actos que hagan presumir la voluntad. El acto produce todos sus efectos cualquiera que haya sido la forma de exteriorizar la voluntad porque en los actos consensuales, la voluntad se tiene por válidamente declarada.

formales.- En estos es necesario que la voluntad se exprese por escrito para que tenga validez, por lo tanto, sólo se acepta el consentimiento expreso y por escrito. La voluntad expresada a través del lenguaje oral y del mímico no es bastante para los actos formales.

El doctor Raúl Ortiz Urquidi establece: “Son formales los negocios que requieren necesariamente, para su validez, de la forma escrita...”<sup>55</sup>

Dentro de la expresión escrita caben dos formas: el documento público y el documento privado. Se llama documento público, aquél que se otorga ante un funcionario que tiene fe pública, en ciertos casos la ley requiere que la voluntad se exteriorice en documento público. se llama escritura pública cuando la voluntad se otorga ante notario.

Se denomina documento privado el que realizan las partes cumpliendo ciertas formalidades, como el que se realice ante dos testigos y que sea ratificado por determinada autoridad, ésto con fundamento en el artículo 2317

---

<sup>55</sup> ORTÍZ ORQUIDI, Raúl. *op. cit* p 336.

del Código Civil, materia de la presente exposición.

solemnes.- En el estudio de los elementos de existencia del acto jurídico hicimos el estudio sobre la solemnidad -páginas 28 y 29- la cuál es considerada como elemento de existencia, sin ella el acto no puede llegar a existir.

Son solemnes los actos que requieren de una formalidad escrita especial, pero de rango tal que si falta, el acto jurídico no llega a existir.

El maestro Joaquín Martínez Alfaro determina: “Solemnes son aquéllos en los que el modo que se utiliza para manifestar la voluntad es considerado, por la norma jurídica, como elemento esencial y su inobservancia hace inexistente el acto”.<sup>56</sup>

Como ya lo establecimos oportunamente la doctrina sólo reconoce como acto solemne al matrimonio, los demás actos y contratos, nunca son solemnes. No hay contratos solemnes en nuestra legislación civil, es decir, cuando la ley requiere una forma para cierto contrato, se exige simplemente como elemento de validez.

Como puede verse, la forma y la solemnidad consisten en los modos que la ley exige para exteriorizar la voluntad, pero difieren entre sí, porque la forma es un elemento de validez y la solemnidad es de esencia.

Conforme a esta clasificación se puede hablar de

---

<sup>56</sup> MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín. *op. cit.* p. 78

consensualismo y de formalismo, entendiéndose por consensualismo la tesis que pretende que los actos jurídicos se perfeccionen por el mero acuerdo de voluntades, sin necesitar de documentos; a su vez, por formalismo se entiende la tesis que busca que la voluntad de las partes se fije en un documento, de tal manera que el acto no surta sus efectos, hasta en tanto no se cumpla con una forma que debe marcar la ley.

El formalismo persigue la seguridad jurídica, en detrimento de la celeridad en la formación de los actos jurídicos; por su parte el consensualismo tiene por fin lograr esa celeridad, pero a costa de la seguridad jurídica.

El Código Civil del Distrito Federal establece al consensualismo como regla general y al formalismo como excepción.

**1.- La forma y la formalidad en la compraventa.** En los actos jurídicos y en los contratos, la palabra *forma* por tener diversas acepciones, provoca confusión dentro de las doctrinas generales que pretenden explicar esos actos. Algunas veces por *forma* se entiende el continente del acto jurídico, como si se tratara de un elemento ajeno a él, otras como un elemento de existencia o bien como un elemento de validez o simplemente como un medio de prueba.

Consideramos a la forma como requisito de validez dentro del acto jurídico, no obstante, y a manera de complemento estudiaremos una

pequeña diferencia entre forma y formalidades o formalismos.

Creemos que no hay acto jurídico sin forma, requisito constitutivo tanto del acto como del contrato.

La forma frecuentemente en la práctica y en la doctrina se confunde con los formalismos o las formalidades.

**a) Diferencias entre Forma y Formalidad.-** El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo establece: “La forma se puede definir 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. Y los formalismos o formalidades como el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan que se debe exteriorizar la voluntad para la validez del acto jurídico y del contrato”.<sup>57</sup>

En estas definiciones se establece la distinción entre la forma y las formalidades o formalismos.

La doctrina mexicana, dentro de las formalidades distingue a las formalidades *ad substantiam* o *ad solemnitatem* y las *ad probationem* o declarativas. Las primeras son aquellas que necesitan una clase de actos jurídicos para su existencia o nacimiento. La forma en este caso es substancia de tal modo que los actos jurídicos no existen sino aparecen celebrados bajo la forma que la

<sup>57</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. 2a. ed Editorial Porrúa. México, 1983. p. 68.

ley establece. Por contraste, las formalidades *ad probationem* son requeridas como prueba del acto jurídico. Su consecuencia es que el acto existe y es válido pese a la inobservancia de la forma, la formalidad *ad solemnitatem* es aquella sin la cuál el acto jurídico no puede nacer, es constitutivo del acto. La formalidad *ad probationem* o declarativa sirve para demostrar la existencia del acto o contrato; pero excluye la prueba de ese acto o contrato por otros medios, como puede apreciarse en el caso del contrato de compraventa.

**b) Aplicación de la Forma según el Código Civil.-** En materia de contratos, la regla general es consensualismo. Sin embargo, por múltiples excepciones que el Código consigna a este principio, se puede decir que la excepción es el formalismo y viceversa.

En el Código Civil se toma en cuenta el consentimiento que hayan expresado las partes para producir consecuencias jurídicas, de tal manera que se perfeccionan por la sola expresión de éste; pero para algunos contratos, será necesario una forma determinada, siendo perfecto el contrato cuando se otorgue con los formalismos de ley. La forma es considerada por el Código Civil como requisito de validez del acto jurídico (artículo 1833 del Código Civil).

En relación a la posibilidad de las partes, cuando la voluntad conste de manera fehaciente, se debe exigir que se otorgue el contrato en la forma legal, es decir, hay una obligación de hacer, consistente en otorgar el contrato de

acuerdo con las formalidades establecidas por la ley, obligación para ambas partes (artículo 2232 del Código Civil).

Por otra parte, si no se cumple con esta obligación de hacer se puede pedir judicialmente la ejecución forzosa y en caso de ser renuente el contrato compelido, firmará el juez en su rebeldía.

### **V. Consecuencias legales ante la falta de alguno de los elementos de existencia y requisitos de validez en el contrato de compraventa civil.**

Un acto jurídico es plenamente válido cuando en su celebración participan tanto sus elementos esenciales como los condicionantes de su validez.

Por el contrario, si en su estructura no participan los elementos esenciales, o bien, en su caso, las manifestaciones de voluntad requeridas para su celebración, no observan las formalidades establecidas en el ordenamiento legal para su composición, no se expresan consciente y libremente o por último y en todo caso, si su objeto, fin o motivo o condición son ilícitos, la figura no será válida.

Basta con que alguno de los elementos existenciales falte para que el acto no exista jurídicamente, para que sea inexistente. En tanto que si falta algún requisito de validez, el negocio si existe, pero herido de nulidad.

Más que de nulidad la doctrina emplea el término de ineficacia. El contrato es ineficiente si en el momento de su formación le falta uno de los elementos de existencia, caso en el cuál la sanción específica es de inexistencia, o bien, uno de los requisitos de validez, caso en el cuál la sanción específica es la nulidad. La sanción genérica es pues, de ineficacia y las específicas son la inexistencia, la nulidad absoluta y la nulidad relativa.

Así mismo, la Teoría Clásica asimilaba al contrato a un organismo y la nulidad como una calidad del contrato. Las consecuencias que derivan de ellos son las siguientes: el acto puede nacer muerto, por lo tanto no existe, es la nada jurídica. No produce ningún efecto de derecho y cualquiera puede desconocerlo o, el acto puede nacer enfermo, luego bien es susceptible de curarse por su confirmación. El acto existe, produce efectos y solamente puede ser declarado nulo por el juez a instancia de ciertas personas, el acto es anulable.

El acto puede ser inexistente si le falta un elemento necesario en su formación.

Para la teoría clásica todo se hacía depender de la clasificación: nulidad relativa y absoluta o bien inexistencia.

La nulidad es la sanción a la violación de una regla de derecho y que consiste en un derecho de las partes.

**1.- La inexistencia.** Cuando el acto no reúne alguno de los

elementos de existencia, carece de algo que es fundamental, necesario, para concebirlo racionalmente, de manera que ante esta carencia se dice que es inexistente.

La teoría de la inexistencia en los actos jurídicos se ha sustentado en el principio de que ésta significa la nada jurídica, esto es, que el acto afectado de inexistencia es la nada y por ello no produce efecto legal alguno, pues de la nada y sólo precisamente de ésta no puede surgir nada.

La inexistencia impide que los actos jurídicos produzcan efectos de derecho, o sea, que un acto jurídico como tal, pueda producir efectos. El acto jurídico inexistente jamás puede producir consecuencias de derecho, existe como simple hecho.

El artículo 2224 del Código Civil establece:

*“El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado”.*

Este artículo hace referencia por exclusión, a la inexistencia, cuando falte alguno de los elementos existenciales del acto.

El citado artículo señala las características de la inexistencia, es decir, del acto inexistente de la siguiente manera:

“Es inconfirmable.- Sólo lo existente se puede confirmar para

que el acto nazca. En efecto, la posibilidad de confirmación de un acto jurídico, o sea, su convalidación por ser objeto de ratificación, expresa o tácita, únicamente puede tener lugar cuando el acto jurídico haya existido, así sea afectado de nulidad. Por el contrario, como la inexistencia es la nada, la supuesta confirmación sería de la nada y de ello nada resultaría”.<sup>58</sup>

“Es imprescriptible.- Es lógico que el transcurso del tiempo así fuere por demás prolongado, no puede crear algo de la nada, ésta seguirá siendo siempre nada”.<sup>59</sup>

“Puede oponerse por cualquier interesado.- Esta consideración se funda en que la nada desde el punto de vista jurídico no puede ser oponible. Todo interesado tiene derecho a prevalerse de la inexistencia de un acto jurídico; por otra parte, no es necesario dirigirse a los Tribunales para obtener en cierta forma su condena, no se condena a la nada”.<sup>60</sup>

No existe ninguna vía procesal para invocar la inexistencia, sólo se advierte para ser comprobada y declarada judicialmente.

Para que tenga lugar no se requiere de la intervención judicial, más cuando hubiera dicha intervención el juez se limitará a declararla.

**2.- La Nulidad.** Los actos nulos son aquéllos en los que sí se dan los elementos de existencia, pero de un modo imperfecto. Por ese motivo, es

<sup>58</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo. *op. cit.* p. 635.

<sup>59</sup> ORTÍZ URQUIDI, Raúl. *op. cit.* p. 554.

<sup>60</sup> *Ibidem*, p. 554.

que, o no producen ningún efecto jurídico al igual que el inexistente, o producen sus efectos provisionalmente, pues serán destruidos retroactivamente cuando se determine la nulidad.

El doctor Ernesto Gutiérrez y González establece: “Hay nulidad cuando el acto jurídico se ha realizado imperfectamente en uno de sus elementos orgánicos, aunque éstos, se presentan completos”.<sup>61</sup>

De esta forma podemos distinguir dos clases de nulidades: nulidad absoluta y nulidad relativa.

**a) Absoluta.-** La nulidad absoluta, es aquella sanción que se impone en contra de actos jurídicos ilícitos para privarlos de efectos y consecuencias.

Esta nulidad se origina cuando el acto nace pero éste va en contra del mandato o la prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, esto es, una ley de orden público.

El artículo 2225 del Código Civil establece:

*“La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa según lo disponga la ley”.*

Los actos jurídicos ilícitos que están afectados de nulidad absoluta, por regla general producen efectos provisionales. Se necesita de una sentencia que declare la nulidad; pronunciada ésta, el acto no puede ya seguir

---

<sup>61</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit.* p. 131.

produciendo efectos y los que produjo se destruyen, es decir, la nulidad opera retroactivamente para que aquéllos efectos de carácter provisional queden sin valor alguno.

Al presentarse, la acción debe ser imprescriptible, el acto inconfirmable y todo interesado debe estar facultado para pedir la nulidad, éstas son las características esenciales de ésta nulidad. Por falta de alguno de éstos caracteres y a pesar de que el acto sea ilícito, la nulidad será relativa; es por eso que el anterior precepto legal mencionado establece en su parte final: "... ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley". La ilicitud originará nulidad absoluta cuando concurren las tres características citadas; pero la ilicitud originará nulidad relativa cuando falte alguna de esas características, aún cuando concurren las otras dos.

#### Características de la nulidad absoluta.

Puede hacerse valer por cualquier interesado.- Cualquier interesado puede prevalerse de ella; es decir, son intereses de carácter general que se tutelan en contra de esta nulidad, al sancionar con ella a los actos cuyo objeto, fin, motivo o condición contrarían disposiciones de orden público o buenas costumbres en su caso, es entendible que pueda hacerla valer cualquier persona con interés jurídico en la declaración de esa nulidad.

Inconfirmable.- La nulidad absoluta no desaparece por la

confirmación del acto jurídico o contrato.

**Imprescriptible.-** El negocio que está afectado no se convalida por prescripción. Ello significa que sea cual fuere el tiempo transcurrido a partir de la celebración del acto así es nulo, éste no se liberará de la nulidad, pues mientras el criterio legal y social se mantenga orientado en el mismo sentido respecto de lo lícito durante todo ese tiempo, el alivio del acto es inadmisibles, ni aún por prescripción.

La nulidad absoluta tiene como otra característica, en nuestro derecho, la de que produce por regla general efectos provisionales que quedarán destruidos por sentencia cuando se declare la nulidad.

**b) Relativa.-** La nulidad relativa se proyecta hacia la tutela de intereses particulares, de los que son titulares personas que por alguna circunstancia, están colocadas en una posición de desventaja especial al celebrar el acto afectado por esa nulidad, trátase del incapaz, del engañado, del violentado, etc., o en su caso, por no observarse las formalidades establecidas en la ley para la celebración de un acto<sup>62</sup>.

El calificativo dado a la nulidad relativa permite considerarla como una enfermedad menos grave del acto que la nulidad absoluta; además, el acto que la sufre tiene posibilidad de librarse de ella y al haber alcanzado esa

---

<sup>62</sup> DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo. *op. cit* p. 658.

convalidación, surgir a la vida jurídica en toda plenitud, como si nunca hubiere estado afectado de nulidad, y cumplir ya con salud recuperada su cometido rector de las relaciones e intereses de quien o quienes intervinieron en el acto, así como de quien llegue a afectar con los alcances del radio de acción de sus efectos.

Para el doctor Ernesto Gutiérrez y González la nulidad relativa: “Nace con el acto y lo vicia desde su nacimiento, pero ese vicio proviene de que va contra una disposición legal establecida en favor de personas determinadas”.<sup>63</sup>

La licitud en el objeto, fin, motivo o condición del acto, puede generar y traer como consecuencia no sólo la nulidad absoluta, sino también la relativa.

La falta de los demás requisitos de validez trae aparejada la nulidad relativa del acto.

A propósito de lo anterior, el artículo 2228 del Código Civil establece:

*“La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo”.*

Por otro lado, la nulidad relativa, según el artículo 2227 del Código Civil, siempre permite que el acto que la padece produzca

---

<sup>63</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit.* p 113.

provisionalmente sus efectos, lo que implica una primera diferencia, aún cuando gradual con la nulidad absoluta.

Las características de la nulidad relativa son exactamente las contrarias a las de la absoluta, éstas son las siguientes:

Sólo puede hacerse valer por el perjudicado.- El ejercicio de la acción de nulidad, cuando ésta sea relativa, compete en exclusiva a quienes directamente han sido perjudicados por el acto así celebrado. Lo señalado por los artículos 2229 y 2230 del Código Civil se refieren a ello.

El primero de dichos preceptos establece que la acción y la excepción de nulidad por falta de forma compete a todos los interesados; en tanto que, de conformidad con el segundo, la nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento (error, dolo, violencia), o se ha perjudicado por la lesión o es incapaz.

Por lo que respecta a la confirmación y a la prescripción, demás características de la nulidad relativa, por ser un punto específico en el segundo capítulo, sólo nos referimos a ellas de manera general.

En cuanto a la confirmación, la ley permite en todo caso la confirmación del acto afectado de nulidad relativa, dando la oportunidad de superar dicha nulidad.

En relación a la prescripción, establece la ley que se cuenta con un tiempo de diez años para ejercitar las acciones correspondientes y así superar la nulidad relativa que afecte al acto.

# CAPÍTULO SEGUNDO

## De la Nulidad Relativa en el Contrato de

## Compraventa al no haber forma establecida

### 1.- La Compraventa de bienes inmuebles sin Formalidad

Es en el presente capítulo donde aplicaremos los conceptos establecidos en el capítulo anterior, primeramente diremos que al contrato en general nuestro código le da una manera consensual, ya que establece que no necesita de forma alguna, salvo en los casos en que la ley lo requiera.

El artículo 1832 del Código Civil establece:

*“En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para casos de validez se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”.*

De una manera formalista el artículo 2317 del Código Civil y a contrario *sensu* del consensualismo, establece que tratándose de bienes inmuebles se debe establecer una formalidad y ésta indudablemente que debe ser la escrita.

De lo acentado anteriormente es de explorado derecho que si

un contrato de compraventa sobre un bien inmueble no es otorgado en la forma escrita, éste adolece de nulidad la cuál es relativa.

La nulidad relativa aplicada en cuanto a la forma, puede ser invocada por cualquier interesado, pero sólo interesado que le afecte el acto, es decir, ya sea al comprador o al vendedor; así lo establece el artículo 2229 del propio Código Civil; siendo esto manejado como acción y excepción de nulidad relativa, las cuales se verán más detalladamente en el punto correspondiente a la acción y la excepción de nulidad relativa.

En cuanto a la compraventa, existen distintas maneras de perfeccionarse, pero del concepto que de ésta nos da el propio Código Civil, debemos establecer que generalmente es perfecta la compraventa cuando se transfiere la propiedad de una cosa o de un derecho y por esta transferencia se paga un precio cierto y en dinero.

Por otro lado existe el supuesto que establece el artículo 2249 del Código Civil que reza:

*“Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”.*

Lógicamente en éste supuesto debe constar por escrito la formalidad del contrato -tratándose de bienes inmuebles- que debió ser realizado por ambas partes, en el caso de que no se haya hecho la formalidad por escrito,

aunque la cosa se hubiese entregado o no, ni el precio se hubiese satisfecho o no, estaremos en el supuesto de una nulidad relativa, la cuál puede ser invocada por cualquiera de los interesados (comprador y/o vendedor).

Creemos que existen en materia de contratos algunas ideas que establecen ciertas semejanzas y similitudes entre lo que puede ser la aplicación de las nulidades en los contratos, así como la aplicación de la figura jurídica de la rescisión en el contrato. Consideramos que la idea fundamental radica en diferenciar cuándo estamos en presencia de una nulidad en un contrato de compraventa de un bien inmueble y cuándo estaremos en posibilidad de aplicar una rescisión en un contrato de compraventa; esta diferencia radica en que la nulidad lógicamente nace porque se vicia a alguno de los requisitos de validez de acuerdo a como se establecen estos requisitos y porque le dan validez al acto; y por otro lado la rescisión se puede producir cuando alguna o algunas de las cláusulas del contrato no han sido satisfechas por las partes.

Creemos necesario hacer esta diferenciación entre lo que es la nulidad y la rescisión, para así poder establecer cuando procede la nulidad relativa en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, ya que precisamente es en el siguiente punto donde expondremos cómo procede la nulidad relativa.

**1.- Procedencia de la nulidad.** En cuanto a cómo procede y el porqué de la nulidad relativa, el artículo 2228 del Código Civil establece:

*“La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo”.*

Es este artículo el que nos da el fundamento legal de la procedencia de la nulidad relativa en el contrato de compraventa de bienes inmuebles, a falta de forma establecida; en este caso y como lo hemos mencionado, la falta de forma es la escrita.

**2.- Interpretación del artículo 2316 del Código Civil.** El artículo 2316 del Código Civil dispone:

*“El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae en un inmueble”.*

El contrato de compraventa es consensual en principio, cuando versa sobre muebles. Primera excepción: cuando los contratantes han querido establecer una formalidad especial con la particularidad de que el contrato no produzca efectos mientras no revista esa forma especial, esto ocurría frecuentemente, cuando todavía estaba en vigor la Ley del Notariado para el Distrito Federal anterior a la vigente, por el hecho de celebrar un contrato en minuta, los contratantes manifestaban su voluntad en el sentido de que ese contrato no produciría ningún efecto mientras no constase en escritura pública y hecho ya así, producía todos sus efectos, aquí la excepción deriva de la voluntad expresa de los contratantes.

Respecto de ciertos bienes, los títulos de crédito al portador son considerados como éstos, sin embargo, su transmisión debe realizarse precisamente por la entrega material del título. Entonces el contrato de compraventa no es consensual cuando recae sobre títulos de crédito, porque para que se perfeccione el contrato, para que verdaderamente se transfiera válidamente la titularidad del título de crédito, se requiere la entrega del título mismo. Es decir, el contrato de compraventa deja de ser consensual para transformarse en contrato de compraventa real, porque no puede perfeccionarse sino con la entrega de la cosa.

En los contratos de compraventa de bienes muebles, la ley no exige una manera especial para que se exteriorice al consentimiento y por lo tanto la forma para el contrato es libre y no impuesta. El contrato de compraventa de bienes muebles puede celebrarse en escritura pública, en documento privado, con o sin testigos, en forma verbal, o por actos o circunstancias que necesariamente supongan ese consentimiento. De lo anterior se desprende que el contrato de compraventa respecto de bienes muebles sea un contrato consensual en oposición a formal.

La compraventa de bienes muebles, no requiere la forma escrita, en la inteligencia de que en ocasiones las operaciones relativas a compra de automóviles, refrigeradores, televisores, radios, etc., se realizan extendiéndose

la factura correspondiente, esto es sólo para los efectos fiscales, pero no porque la operación de compraventa requiera para su validez de dicha forma escrita. Los negocios consensuales pueden realizarse inclusive, mediante señas, o por hechos, que presupongan este consentimiento o que autoricen a presumirlo.

Para el doctor Rojina Villegas: “La compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. En materia de muebles no se requiere formalidad alguna para la invalidez del acto; es decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso. En el tácito, se admite que por hechos indubitables, la compraventa de bienes muebles se forme y constituya, generalmente en aquéllos casos en que se toma la cosa y se deposita el precio: hecho indubitable que la manifestación de la voluntad es para celebrar el contrato. En cuanto al consentimiento expreso se acepta que verbalmente, la compraventa puede celebrarse por señas, o por escrito si así se prefiere, sin que sea menester esta formalidad para los bienes muebles”.<sup>64</sup>

Por otro lado el maestro Edgardo Peniche López, establece: “Cuando se trata de contrato que verse sobre compraventa de objetos de uso personal, la forma puede ser verbal y se perfecciona por el simple pago y la entrega del objeto. A veces se entrega una factura o nota de remisión, que al

---

<sup>64</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos 22a ed. Editorial Porrúa. México, 1993. p. 65

mismo tiempo hace las veces de garantía o de servicio que las fábricas o casas vendedoras extienden al comprador”.<sup>65</sup>

De lo anteriormente establecido consideramos que en la práctica y vida cotidiana al realizar la compra de cualquier bien mueble en el mercado, no se necesita de ninguna forma ni mucho menos de algún formalismo para poder realizar dicha venta, ya que es aplicable el estricto consensualismo a que se refiere el artículo 2316 del Código Civil vigente.

En conclusión, al realizarse un contrato de compraventa de un bien mueble, no es necesario realizar la compraventa de una manera especial, ya que con fundamento en el artículo 2316 del Código Civil ésta es consensual.

## **II. La Forma y la Formalidad de la Compraventa y el artículo 2317 del Código Civil**

Hemos llegado al análisis del artículo materia de la presente exposición, el cuál si bien es cierto es el tema principal, será hasta el tercero y último capítulo en donde lo analizaremos punto por punto en cuanto a su contenido y alcance; toca en el presente punto ver de manera teórica -y posteriormente en el capítulo tercero de manera práctica- la aplicación de la forma en el contrato de compraventa de bienes inmuebles en este artículo, así como las distintas modificaciones y reformas que ha sufrido el mencionado ordenamiento a

---

<sup>65</sup> PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. 7a. ed. Editorial Porrúa, México 1983. p. 248.

través de los años, también como el legislador lo ha reformado y lo ha adoptado con poco éxito a las necesidades de la población; además el evitar de alguna manera el costoso y tedioso procedimiento realizado ante un fedatario público o un funcionario registral y por último ante el juzgador sin tener de manera clara el individuo la opción de elegir a quién acudir y formalizar una compraventa de un bien inmueble.

El artículo 2317 del Código Civil admite la posibilidad para celebrar el contrato de compraventa a través de la forma de escritura privada, se puede realizar cuando el valor de la operación es hasta de 365 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y según avalúo ésta venta podrá realizarse en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos; los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, son perfectos, siempre que al calce de los mismos haya la constancia de que el registrador, el notario o el juez, se cercioraron, según sea el caso, de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por las mencionadas autoridades y llevar el sello de la oficina respectiva.

El legislador de 1928 buscó una fórmula rápida, expedita y segura, para la transmisión del dominio, pero este artículo ha sido modificado y reformado un tanto de veces, debido al pretexto de la seguridad jurídica de la Ley

del Notariado para el Distrito Federal.

Con la aplicación del multicitado artículo 2317, los ingresos de los notarios no eran muy amplios, en esa virtud se hizo necesario establecer en todas las operaciones de compraventa de inmuebles una formalidad más: la de ser otorgada ante notario. De esto precisamente lo establece el artículo 2320 del Código Civil, que a la letra dice:

*“Si el valor del avalúo del inmueble excede de 365 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 lo dispuesto por el artículo 2317”.*

Cabe señalar que la parte final del artículo anterior hace referencia y como excepción a la escritura pública respecto al artículo 2317, y como a partir de éste se puede realizar un contrato privado de compraventa de un bien inmueble, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que establece el citado artículo para que se cumpla con una formalidad en toda la extensión de la palabra y el contrato se perfeccione.

En la cuarta década de este siglo en que la Ciudad de México crecía desproporcionadamente, era de lo más frecuente la creación de colonias populares, en donde el precio de los lotes de terreno puestos a la venta, pocas veces era superior a cinco mil pesos y las operaciones se realizaban por cientos o por miles al año, sin la necesidad de la presencia de un notario.

De lo anterior el doctor Gutiérrez y González establece: “...

no es recomendable ni el extremo consensualismo, ni tampoco el extremo formalismo; deberá encontrarse un justo medio en donde ni se viole la palabra por no estar escrita, ni por escribir ésta, se retarde la marcha del derecho y la realización de las operaciones jurídicas”.<sup>66</sup>

El artículo 14 transitorio de la Ley del Notariado para el Distrito Federal del 31 de diciembre de 1945 (abrogada) dispuso que los artículos a que se refiere, o sea, los artículos 1777, 2033, 2316, 2317, 2320, 2345 y 2917 del Código Civil, quedasen reformados en los términos del artículo 54 de la propia ley. Por su parte, el citado artículo de la Ley del Notariado, por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 1966, quedó reformado en los siguientes términos: Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos pesos y la constitución o la transmisión de derechos reales estimadas en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, para su validez, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal. Por su parte el artículo 78 de la vigente Ley del Notariado para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de enero de 1980, establece:

*“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según*

---

<sup>66</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit.* p 205

*avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil.*

Por otro lado y en la última reforma que sufrió el artículo 2317 en su párrafo primero, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de enero de 1988 quedó como actualmente consta:

*“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad”.*

Cabe hacer mención al documento privado, ya que calificar como privado al escrito en que se contiene un acto jurídico que requiera de esta formalidad, tiene por objeto y es consecuencia de que el requisito formal queda satisfecho con la mera forma escrita, sin necesidad legal de su redacción y autorización en su caso por notario, con la única salvedad de que si bien, en ocasiones, con el mero escrito queda satisfecho el requisito formal, hay otras y como lo establece el citado artículo 2317 es necesaria la intervención de testigos, así como éstos deben reconocer sus firmas ante autoridad competente y los interesados en particular deberán ratificar el contenido del documento ante el

funcionario, según sea el caso.

Por otro lado, hay algunos actos que por su mayor importancia patrimonial, la ley exige la escritura ante notario como único medio por el que su forma quede satisfecha, entre ellos tenemos el caso típico de la compraventa de bienes inmuebles cuyo valor sobrepasa el establecido por el artículo 2317 del Código Civil.

Pasando a otro orden de ideas, desde el punto de vista de la existencia de los diferentes Códigos Civiles que han aparecido a través de la historia del derecho civil mexicano, tenemos que a partir del código de 1870 se consagra ya en un principio moderno el consensualismo. Entre otros los artículos 1392, 1395, 1403 y 1439 del Código Civil de 1870, regularon el consensualismo en los siguientes términos: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”. Para que el contrato sea válido, debe reunir las siguientes condiciones: 1a. Capacidad de los contratantes; 2a. Mutuo consentimiento; 3a. Objeto lícito. “La manifestación del consentimiento debe hacerse de palabra, por escrito o hechos por los que necesariamente se presume”. “La validez de los contratos no depende de formalidad alguna externa, menos en aquéllos casos en que la ley dispone

expresamente otra cosa”.

Es notorio el consensualismo que regula el citado Código Civil de 1870, pero también se contradice dicho consensualismo para exigir una forma determinada en ciertos contratos, el contrato de compraventa de bienes inmuebles era formal, debería manifestarse por escrito, en documento privado o en documento público, según el valor de la cosa.

En el siguiente Código Civil, es decir, el de 1884, ya se exigía la forma como un elemento más en la validez de los contratos, excepto en aquéllos casos en que la ley no lo requiera, es así que el Código Civil de 1884 impone en la enumeración de los elementos de validez, el requisito de forma. Decía el artículo 1279: “Para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones: IV. Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley”.

Los artículos 1322 y 1323 del Código Civil de 1884 reglamentaron la forma externa de los contratos: “Todo contrato a plazos por más de seis meses y cuyo interés exceda de doscientos pesos, necesita para ser válido constar precisamente por escrito, ya sea otorgándose el contrato mismo en documento privado, ya otorgándose recibo u otra constancia escrita, salvo los casos comprendidos en disposiciones especiales. Si las condiciones del contrato fuesen periódicas, su cuantía será regulada por el monto de una anualidad.

Cuando la persona que deba firmar un documento no supiere escribir, firmará por ella otra persona a su ruego ante dos testigos. “Ningún contrato necesita para su validez más formalidades externas que las expresamente prevenidas por la ley”.

El código de 1884 pasó del consensualismo puro y contradictorio del anterior, al formalismo, porque en general los contratos, requieren para su validez, según el código anterior, las formalidades externas que en cada caso exija la ley y además se dispone que todo contrato o plazo por más de seis meses y por valor de doscientos pesos, deben constar por escrito.

Posteriormente el código de 1884 da las formalidades que establecía el anterior, pero ya no existe la contradicción que el anterior provocaba entre sus reglas generales y las particulares de cada contrato.

Por último en nuestro Código Civil vigente se prescribe un sistema mixto, entre los código de 1870 y de 1884; ni el consensualismo puro y contradictorio del de 1870, ni tampoco el formalismo general, con ciertas excepciones del de 1884. Ya de manera específica y como lo apuntamos anteriormente, el caso típico de consensualismo nos lo da el artículo 2316 cuando se trata de bienes muebles y el formalismo lo establece el artículo 2317 cuando se trata de bienes inmuebles.

Por otro lado debe decirse que desde el punto de vista fiscal,

anteriormente por causar el impuesto del timbre, obligación derogada por la Ley del Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles del 31 de diciembre de 1979, que en su artículo segundo transitorio declara expresamente que se deroga la Ley General del Timbre del 24 de diciembre de 1975, se requería que el contrato constara por escrito, o en la compraventa, se otorgara factura cuando la misma excediera de veinte pesos, para que existiera la posibilidad material de adherir las estampillas al documento; pero dicho requisito fiscal no era necesario para el punto de vista civil en la validez del contrato. Sin embargo, para una protección del fisco, el artículo 1125 de la Ley General del Timbre, prohibía a las autoridades en general dar entrada o tomar en cuenta los contratos o documentos que no tuvieran adheridas las estampillas que exigía dicha ley.

En la práctica, tal cosa ocasionaba que, aún cuando los contratos eran consensuales, causaban el impuesto del timbre y se invocaban en juicio, o ante alguna autoridad administrativa, era necesario otorgar el contrato en documento para adherirle las estampillas correspondientes.

Podría decirse que ésta disposición fiscal por lo menos, desde el punto de vista procesal o administrativo, los convertía en formales. En rigor, aún desde el punto de vista fiscal, no se sanciona el acto con la nulidad absoluta o relativa, en los términos estrictamente jurídicos. La sanción fiscal tiene como consecuencia una eficacia temporal o provisional para hacer valer el contrato,

entre tanto no se pague la multa correspondiente por la omisión del impuesto; pero el documento o el contrato otorgado sin cubrir el impuesto del timbre, quedaba convalidado cuando espontáneamente el causante lo presentaba para que se le aplicara en su caso la multa y se adhirieran las estampillas correspondientes. De conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles, de acuerdo con su artículo 1o, están obligados al pago de dicho impuesto, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el subsuelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el territorio nacional, así como los derechos relacionados con los mismos, a que la propia ley se refiere.

Creemos conveniente hacer todos estos comentarios en virtud de que a través de los años y a partir de Código Civil de 1870, la forma ha evolucionado de una manera clara, aplicándose a los distintos códigos el consensualismo o el formalismo, llegando al actual de 1928 y cómo ha sido modificado y reformado en cuanto a la forma y en particular el artículo 2317.

La cuestión principal del artículo 2317 del Código Civil radica en hacer notar como se ha modificado la cuantía a que hace referencia para poder otorgar un contrato en escritura privada, es decir, como se ha adaptado esa cuantía a las necesidades y situaciones económicas del país; pero aquí radica plenamente el problema, ya que con los constantes cambios económicos y la crisis a la que se enfrenta el país, resulta en un lapso de tiempo corto irrisoria la cuantía

a que se refiere el precepto antes señalado.

Creemos conveniente y a manera de comentario -ya que en el último capítulo lo abundaremos con más detalle- establecer que en un afán por modificar constantemente la cuantía a que hemos hecho referencia, el legislador se debe preocupar por realizar un cambio de acuerdo a las necesidades y evoluciones, así como a la constante crisis que enfrenta el país, ya que como advertimos, en un lapso relativamente corto, esa cuantía resulta irrisoria e inaplicable. Como es el caso actualmente, ya que si tomamos en cuenta que la última reforma al artículo 2317 del Código Civil data del año de 1988, creemos y aseguramos que en un lapso de diez años, la cuantía ya no puede ser aplicada para un bien inmueble en el Distrito Federal, lugar en donde la demanda de bienes inmuebles resulta cada vez más alta, siendo una necesidad constante la modificación de la cuantía del artículo en cuestión.

En la práctica hemos constatado y comprobado que existen predios que se localizan en las zonas altas de la delegaciones políticas de Xochimilco, Tlahuac y Milpa Alta, los cuáles por su condición y lugar geográfico son vendidos entre particulares a muy bajo precio, principalmente debido a las carencias más elementales de que sufren, por otro lado a la inaccesibilidad para llegar a ellos y otros por ser de labranza, éstos predios se venden por fracciones pequeñas de entre 80 y 120 metros cuadrados, los cuáles pueden estar

considerados dentro de la cuantía a que hemos hecho referencia, pero el problema radica en que los bienes son muy pocos y la situación en la que se localizan los hace pasar a segundo término en la elección de la personas.

Creemos que estos casos todavía pueden encuadrar en los supuestos de la cuantía del artículo 2317, otro problema radica en que cuando los predios de éstas zonas sobrepasan los 120 metros cuadrados ya no podrán ser encuadrados dentro del supuesto porque lógicamente su valor sobrepasará el límite establecido por el multicitado artículo.

De ésta manera, en otras zonas en donde la mancha urbana es más que notable y con todos los servicios elementales de primer nivel, lógicamente el valor del predio más pequeño sobrepasará la cuantía del artículo 2317. Es por eso que la cuantía debe ajustarse a las necesidades de la población del Distrito Federal.

El problema de la cuantía siempre estará en discusión, ya que como lo veremos en el tercer capítulo, aplicando a la letra el artículo 2317 del Código Civil, nos encontramos con muchas trabas de las autoridades que menciona el citado precepto, particularmente los jueces en materia civil, ya que estos juzgadores se niegan rotundamente a aplicar el artículo 2317 aún cuando el artículo es claro en cuanto a la función que deben realizar los jueces y no sólo éstos, sino que los demás organismos que menciona, es decir, si el avalúo no

sobrepasa el monto que establece el artículo 2317 deben admitir la ratificación del contrato privado de compraventa.

Para concluir, creemos que a falta de los formalismos que establece el artículo 2317 párrafo primero, o más de uno de éstos, el contrato de compraventa de bienes inmuebles estará viciado de nulidad relativa, ya que no se da en la forma que la propia ley establece.

### **III. Procedencia de la Nulidad Relativa a falta de Forma en el contrato de compraventa de bienes inmuebles.**

Las consecuencias de la inobservancia de la forma como ya lo explicamos anteriormente, trae aparejada la nulidad relativa, así lo establece el artículo 2228 del Código Civil, el cuál ya analizamos anteriormente.

El acto produce sus efectos provisionalmente mientras no se declare su nulidad en una sentencia, así lo establece el artículo 2227 del Código Civil.

Como lo veremos a continuación, la nulidad se puede hacer valer como acción o como excepción y la pueden invocar todos los interesados, según el artículo 2229 del Código Civil.

La acción de nulidad se extingue por la confirmación -que más adelante la definiremos- del acto con la forma que se había omitido, artículo 2231 del Código Civil.

También se extingue la acción por la ratificación tácita del acto que consiste en el cumplimiento voluntario de las obligaciones que provienen de dicho acto, artículo 2234 del Código Civil.

**1.- Acción de Nulidad Relativa.** Comenzaremos por definir lo que es la acción, así tenemos que: “Acción.- (del latín *actio*, movimiento, actividad, acusación). Si bien dicho el vocablo posee varias acepciones jurídicas, la más importante y que le otorga un sentido propio es la que se refiere a su carácter procesal. Dicha acción procesal puede concebirse como el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos”.<sup>67</sup>

Por otro lado, para el catedrático Eduardo Coutore: “La acción es el poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamarles la satisfacción de una pretensión.

Este poder jurídico compete al individuo en cuanto tal, como un atributo de su personalidad. Tiene en este aspecto un carácter rigurosamente privado”.<sup>68</sup>

Cuando en un contrato no se ha dado cumplimiento a la forma prescrita por la ley, ésta otorga el derecho para exigir el cumplimiento de la

---

<sup>67</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. 5a. ed. Editorial Porrúa, México. 1992. p. 31.

<sup>68</sup> COUTURE, Eduardo J. Fundamentos de Derecho Procesal Civil. 3a ed. Editorial de Palma, Argentina. 1972. p 57.

forma omitida; el artículo 1833 del Código Civil dispone:

*“Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le dé al contrato la forma legal”.*

Se ratifica este principio en el artículo 2232 del Código Civil

que dice:

*“Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley”.*

La acción de nulidad relativa sólo compete realizarla a los interesados, según el artículo 2229 del Código Civil el cuál establece:

*“La acción y la excepción de la nulidad por falta de forma competen a todos los interesados”.*

Para ejercitar cualquier acción, se necesita tener interés jurídico, según lo dispone el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cuál reza:

*“Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario...”*

Por otro lado, la acción de nulidad relativa se inicia al formular una demanda que cumpla con todos los requisitos procesales que

establece el código antes mencionado.

La acción de nulidad plantea dos problemas concretos: los titulares de la acción y la extinción de la acción.

La nulidad relativa como ya lo vimos, solamente puede ser invocada por la parte a quién la ley ha querido proteger; la nulidad relativa sanciona la violación de una norma jurídica que tiene un fin de interés particular. Tradicionalmente se ha considerado que en este contexto la procedencia de la acción de nulidad relativa es por vicios del consentimiento, falta de forma, incapacidad y lesión.

La esfera de las personas que tienen derecho a prevalerse de la nulidad relativa es muy restringida, ya que la sanción atiende únicamente a una persona o a cierto número de personas limitativamente determinadas. En todo caso, es un principio establecido que la nulidad relativa pertenezca a la víctima.

La acción de nulidad puede ejercitarse contra el acreedor, o sea, el que dio origen a la nulidad relativa, ésta es la consecuencia que se desprende de la naturaleza jurídica de las relaciones puramente privadas.

La acción de nulidad relativa puede extinguirse por confirmación o prescripción, como lo veremos en el último punto de este segundo capítulo.

Si el contrato está afectado de nulidad y éste se hace valer de

todos modos, el juez debe pronunciar la nulidad, aún cuando ésta no le cause ningún perjuicio a quién la invoca.

El maestro Jorge Sánchez Cordero establece: “El principio general que gobierna la nulidad tanto absoluta como relativa, es inutilizar todos los efectos del contrato y ello derivado del principio clásico que enuncia que de la nada ningún efecto se puede derivar...”<sup>69</sup>

Sin embargo, es necesario analizar la nulidad como la sanción específica al acto jurídico y no como un estado que guarda al acto jurídico, como lo proponía la teoría clásica. La sanción, es decir, los efectos de la nulidad deben adaptarse al fin que se persigue, que es el de asegurar el respeto a la norma jurídica que se transgrede. Específicamente los efectos de la nulidad deben, en principio, limitarse estrictamente a las consecuencias del acto que son contrarias a una norma jurídica, pero solamente a ellas.

La nulidad como lo establecimos, no es un estado que guarda el acto jurídico, es una sanción específica que tiende a asegurar la eficacia de la norma jurídica. Este principio tiene una base en el ordenamiento civil en el artículo 2238 del Código Civil que establece:

*“El acto jurídico viciado en parte, no es totalmente nulo, si las partes que lo forman pueden legalmente subsistir separadas, a menos que se demuestre que al celebrarse el acto se quiso que sólo íntegramente subsistiera”.*

---

<sup>69</sup> SÁNCHEZ-CORDERO DÁVILA, Jorge A. *op cit.* p. 101.

La extensión de la nulidad en nuestro derecho positivo depende del acuerdo de voluntades; si al celebrar el acto jurídico las partes han querido que sólo íntegro subsistiera. Ello evidentemente comparte un problema de prueba: si el actor demanda la nulidad íntegra del acto, al demandado le corresponderá en probar que el acuerdo de voluntades en el momento de la celebración del acto que no quería la subsistencia íntegra del acto; por el contrario, si se demanda la nulidad parcial, el demandado deberá probar que el acuerdo de voluntades fuera en el sentido de hacer subsistir íntegro el acto jurídico.

Es conveniente precisar que la determinación del sentido del acuerdo de voluntades por sí misma es insuficiente; es necesario tener siempre presente el fin mismo de la nulidad que es el de asegurar la eficacia de la norma jurídica transgredida.

El respeto a la voluntad de las partes no puede preferirse a la eficacia de la sanción, especialmente cuando ésta atiende a un interés general. Por lo tanto, en este contexto adquiere una gran importancia la distinción entre nulidad absoluta y nulidad relativa, distinción que se modela sobre el interés que se protege.

La nulidad integral del contrato no necesariamente corresponde a los mejores intereses de la sociedad; por el contrario, la evolución

actual del orden público o social, específicamente en materia de protección al consumidor, tiende a corregir el contrato, a modificarlo. En muchas ocasiones la modificación del acto jurídico responde a los mejores intereses del protegido y no a la nulidad absoluta.

El principio general que establece el Código Civil es la retracción de los efectos y en consecuencia la restitución de las prestaciones. Ésto es una consecuencia importante que resuelve derechos ya adquiridos y por lo tanto significa una merma a la seguridad jurídica. La gravedad de la consecuencia se aprecia en materia de propiedad en nuestro derecho positivo, ya que la transmisión de propiedad se verifica por mero efecto del contrato.

Hemos analizado lo que es la acción de nulidad, ahora veremos cómo se ataca una acción, y así mismo cómo se interpone la excepción de nulidad, es decir, estudiaremos la forma de atacar una acción a través de una excepción.

**Excepción de Nulidad Relativa.** Primeramente empezaremos por definir lo que es la excepción, así tenemos: “Excepción.- La exclusión de la acción, es decir, la contradicción o repulsa con que el demandado procura diferir, destruir o enervar la pretensión o demanda del actor”.<sup>70</sup>

“En su más amplio significado, la excepción es el poder

---

<sup>70</sup> RAMÍREZ GRONDA, Juan D Diccionario Jurídico. 10a ed. Editorial Claridad S A Argentina, 1988. p.149.

jurídico de que se haya investido el demandado, que le habilita para oponerse a la acción promovida contra él.

En éste primer sentido, la excepción es, en cierto modo, la excepción del demandado...<sup>71</sup>

La acción, como derecho a atacar, tiene una especie de réplica en el derecho del demandado a defenderse. Toda demanda es un ataque; la excepción es la defensa contra ese ataque, por parte del demandado.

Si bien es cierto que la ley concede el derecho a exigir el otorgamiento de la forma, también da la llamada excepción de nulidad del acto; por eso, cuando se pretende que una de las partes de un cumplimiento al acto sin que se haya cumplido con la forma prescrita, el demandado con la acción de cumplimiento del contrato - no para que cumpla con la forma -, puede oponer la excepción de nulidad del acto.

Para el catedrático Georges Lutzesco: “La excepción de nulidad continúa siendo el medio subsidiario de que dispone la víctima para defenderse contra la demanda de ejecución formulada por el acreedor, cuando haya sido entablada antes de la expiración del plazo señalado para la prescripción de diez años, o cuando se haya interpuesto después de este plazo”.<sup>72</sup>

Por otro lado, la doctrina rechaza la imprescriptibilidad de la

<sup>71</sup> COUTURE, Eduardo J. *op. cit.* p. 89.

<sup>72</sup> LUTZESCO, Georges. Teoría y Práctica de las Nulidades 5a ed. Editorial Porrúa. México, 1980, p. 356.

excepción, cuando menos desde el punto de vista de las nulidades relativas, así transcurridos diez años, la víctima no puede ya gozar de la protección de la ley.

Hemos dado una explicación de lo que es la acción y la excepción de nulidad relativa, las cuales están relacionadas con los conceptos que manejaremos en el último y siguiente punto de éste segundo capítulo.

Creemos conveniente hacer ésta explicación, ya que en cualquier momento las partes que firman un contrato de compraventa de un bien inmueble pueden interponer una acción en contra de su contratante, y a su vez alguno de los contratantes se puede excepcionar de las prestaciones que le llegare a reclamar su contraparte en cualquier momento en que se suscitara una controversia entre las partes.

#### **IV. La confirmación, la prescripción y la convalidación.**

Al definir y dar una explicación de los puntos antes referidos, debemos tomar en cuenta que éstos forman parte de lo que son las características de la nulidad relativa.

La acción de nulidad relativa puede extinguirse por confirmación o por prescripción.

Empezaremos por el estudio de la confirmación, ésta es una renuncia a la acción de nulidad, evidentemente como toda renuncia solamente puede hacerse cuando no afecte directamente al interés público, por ello se

excluye a la nulidad absoluta.

Para el maestro Sánchez Cordero: "... la confirmación es el acto mediante el cuál revalida retroactivamente el contrato anulable, la confirmación por lo tanto tendría un elemento subjetivo que es la renuncia a la acción de nulidad y de un elemento objetivo. La confirmación es por otra parte un acto unilateral; no necesita de ninguna aceptación y una vez hecha es irrevocable; también es un acto abdicativo en la medida en que se renuncia al derecho de invocar la nulidad".<sup>73</sup>

Por otro lado el doctor Gutiérrez y González, de la confirmación establece: "Confirmar es el acto unilateral de renuncia, hecha en forma tácita o expresa a la facultad de invocar la falta de valor de algo".<sup>74</sup>

"Esta confirmación sólo puede hacerse una vez que cese la causa que motiva la impugnabilidad y el conocimiento de ésta. El efecto que produce la confirmación es extinguir esa facultad de impugnar y que además lo que era impugnabile deja de serlo, cobrando pleno".<sup>75</sup>

De lo anteriormente señalado es de hacerse mención a lo referido por el catedrático Luis de Gasperi el cuál establece: "Dase el nombre de confirmación al acto unilateral por el cuál una persona plenamente capaz de obligarse y de disponer de sus bienes, concedora del vicio que hace anulable un

---

<sup>73</sup> SÁNCHEZ CORDERO DÁVILA, Jorge A. *op. cit.* p. 101.

<sup>74</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto *op. cit.* p. 116.

<sup>75</sup> *Ibidem* p 116.

acto jurídico anterior en el que ella es parte, y legalmente facultada para alegarlo en su interés contra la parte capaz, habiendo cesado el vicio, convalida el acto sujeto a la acción de nulidad, ora por una declaración formal continente de la substancia del acto revalidado, del vicio que adolecía y de la manifestación de la obligación a su cargo, ora por su inacción y silencio, durante todo el tiempo fijado a la prescripción de la acción de nulidad”.<sup>76</sup>

De la anterior definición nos parece interesante la afirmación en el sentido de que la confirmación es el medio para llegar a la convalidación, así lo establece el doctor Gutiérrez y González en su obra de Obligaciones a la que hemos hecho referencia, más adelante definiremos a la convalidación, así como veremos si a través de la prescripción se puede llegar a la convalidación.

La confirmación no es más que la consecuencia de la naturaleza jurídica de la sanción. Se confirma algo, porque se tiene derecho de hacerlo.

Por otro lado se asimila a la confirmación con la renuncia o la ratificación; desde luego hay una parte de verdad en cuanto a la similitud con la renuncia, renunciar a un derecho o al ejercicio de una acción, es confirmar tácitamente la situación de hecho creada en favor del demandado eventual. Ahora a contrario *sensu* toda renuncia debe significar una confirmación o no;

---

<sup>76</sup> DE GASPERI, Luis. Tratado de Derecho Civil I. Editorial Tipográfica Argentina. Buenos Aires. 1964 p.631

evidentemente que no, ya que puede renunciarse a un derecho sin que por esto deba existir forzosamente un vicio.

En cuanto a la ratificación, también es confusa. Ratificar un acto jurídico es admitir las obligaciones, éstas se convertirán en obligaciones perfectamente jurídicas, pero en términos jurídicos se les da dos caminos ciento por ciento opuestos a éstos términos.

En todo caso la palabra confirmación es muy elocuente para sustituirla.

Creemos que es de la esencia de la confirmación la renuncia de la respectiva acción de nulidad. La renuncia va implícita en ella, por eso y aún cuando el que confirma un acto sujeto a la acción de nulidad, no renuncia expresamente a ésta, se debe admitir que no ha sido otra cosa su intención.

La confirmación posee una serie de elementos que la hacen existir, éstos elementos son: subjetivos y objetivos; son subjetivos, los consistentes en la capacidad de obligarse y de disponer, conocimiento del vicio y la intención de confirmar o de reparar.

Capacidad de obligarse.- La confirmación es un acto y como tal, generador de obligación; es unilateral, porque si fuera bilateral, sería un acto nuevo y distinto del anterior. Como acto que es, puede cambiar el estado del derecho del confirmante.

Conocimiento del vicio.- El derecho de alegar nulidades cesa cuando conocidas las causas de ellas, o después de haber cesado éstas, los contratos son confirmados expresa o tácitamente, de donde se infiere que la confirmación presupone el conocimiento del vicio del acto sujeto a la acción de nulidad.

El acto confirmativo debe expresar el vicio de que adolecía el acto confirmado, es decir, el titular de la acción de nulidad debe tener un conocimiento especial del vicio. No bastará que la persona que confirma un acto tenga de una manera vaga la intención de purgarlo de los vicios que lo sujetan a una acción de nulidad, sin saber de que se trata. Esta condición es aplicable a la confirmación tácita resultante de la ejecución voluntaria del acto.

Intención de confirmar o de reparar.- No basta, el conocimiento del vicio, además debe constar del acto confirmativo, la intención de repararlo. Si el acto confirmado adolece de más de un vicio, el confirmante debe expresar que los purga todos. De otra suerte, conservaría la acción de nulidad por el vicio no purgado.

De otro modo tenemos que el elemento objetivo de la confirmación es el acto viciado y sujeto a la acción de nulidad. Este acto comprende la obligación que de él nace.

La confirmación puede ser expresa o tácita, es expresa

cuando se ha hecho por un acto auténtico, por documento privado o aún por una carta; es tácita cuando resulta de la ejecución o de la aprobación voluntaria de la obligación viciada.

La confirmación tácita es la que resulta de la ejecución voluntaria, total o parcial, del acto sujeto a una acción de nulidad, por la parte que tiene derecho a demandar o alegar la nulidad y después de haber cesado el vicio o la falta de forma.

La ejecución voluntaria, como hecho libre de una persona capaz de cambiar el estado de su derecho, del acto sujeto a la acción de nulidad, es, por referencia a éste, un signo inequívoco de la intención de purificarlo o de repararlo. El hecho puede consistir en el pago o en la recepción de lo que se debe en virtud del acto. No se tendrá por tal un pedido de espera para cumplir una obligación, ni la constitución de una hipoteca destinada a garantizarla, porque éstos hechos no consisten en la ejecución del acto, sino que anuncian la intención de ejecutarla. Ejecución voluntaria quiere decir la exenta de vicios.

La confirmación tácita, por su naturaleza, excluye la posibilidad de que el confirmante exprese la substancia del acto y el vicio de que adolecía.

Cuando la confirmación es expresa, fulmina con la nulidad cualquiera emisión de requisitos impuestos por la ley. Cuando es tácita le basta

un hecho connotador de la intención de reparar el vicio.

El artículo 2231 del Código Civil, de la confirmación establece:

*“La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida”.*

La confirmación como ya lo vimos puede hacerse en forma expresa o tácita, por cumplimiento voluntario, según el artículo 2234 del Código Civil que dice:

*“El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquiera otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad”.*

El efecto de la confirmación es extinguir la acción de nulidad y con ello consolidar el contrato anulable; produce efectos retroactivos entre las partes al día en que otorgarán el contrato anulable, según el artículo 2235 del Código Civil que reza:

*“La confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo, pero ese efecto nulo retroactivo no perjudicará los derechos de terceros”.*

La confirmación es meramente declarativa, no constitutiva de la renuncia del derecho de alegar la nulidad. Por eso, sus efectos se retrotraen al día de la celebración del acto; si se trata de un acto entre vivos o al día del fallecimiento del disponente, si se trata de actos de última voluntad; pero sin

perjuicio de los derechos de terceros.

A continuación veremos lo que es la prescripción; en ésta, la ley presupone que el interesado conoce el vicio y no intentó la nulidad; que dejó transcurrir el tiempo necesario para ese contrato y que éste quedará convalidado; por lo tanto hay una renuncia tácita de la acción y el efecto es el mismo que el de la confirmación, es decir, convalidar retroactivamente el contrato.

De la prescripción el Código Civil en su artículo 1135 reza:

*“Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley”.*

En principio, el transcurso del tiempo necesario para la prescripción de la acción de nulidad, no es confirmación expresa ni tácita del acto viciado, porque si existe confirmación será ésta y no la prescripción la causa extintiva de la acción de nulidad.

Operada la prescripción, la acción de nulidad queda extinguida, no por confirmación, sino porque la inacción del titular de aquella acción crea la presunción de confirmación tácita.

La prescripción es, también, una excepción contra la acción de nulidad. Transcurridos diez años, se habrá perdido, pues, el derecho a ejercitarla; el deudor, o más bien la víctima no podrá ya demandar, pero permanecerá a la expectativa mientras su co-contratante no tome iniciativa.

La prescripción que opera en los contratos, o sea, en los

actos jurídicos bilaterales; no se aplicaría a las obligaciones unilaterales, porque la manifestación de voluntad no es un contrato.

Continuando en la operación de la prescripción, el contrato debe estar afectado de nulidad relativa, además de que el contenido del contrato se refiera a un derecho patrimonial, también la nulidad debe ser intentada por la víctima o sus causahabientes y por último es necesario que el plazo de la prescripción se haya cumplido.

Es así que con el transcurso del tiempo que establece la ley es posible convalidar un contrato, es decir, se pierde el derecho de intentar la acción de nulidad relativa con el paso del tiempo, a través de la prescripción.

Por último veremos lo que es la convalidación y cómo se interpreta en derecho positivo mexicano.

Los actos viciados de nulidad relativa, pueden ser convalidados, es decir, los autores del acto pueden hacer desaparecer el vicio que producía la nulidad, de manera que la convalidación no es otra cosa que la purgación del efecto o la irregularidad que hasta entonces impedía que el acto produjera plenamente sus efectos.

Esta convalidación se produce por la confirmación o bien por la prescripción.

Para el doctor Gutiérrez y González: "Convalidar es dar valor

tácito o expresamente a algo que carecía de él, por presentar en su conformación, algún vicio desde su nacimiento”.<sup>77</sup>

La convalidación es purgar el vicio que presenta una cosa y llevado al campo del derecho, será purgar el vicio que contamina una conducta humana, que tiene o puede tener relevancia ante la ley.

El doctor Ortiz Urquidi establece de la convalidación: “... es un negocio jurídico por el cuál la persona que tiene el poder de anulación, hace desaparecer la impugnabilidad de un negocio anulable”.<sup>78</sup>

Es de precisar que la convalidación no elimina la causa de impugnabilidad, sino sólo sus efectos, es decir, exclusivamente la impugnabilidad misma.

Salvo que se trate de la falta de forma en contratos en que la ley lo requiera y en cuyo caso la convalidación deberá llevarse a cabo por todos los que como partes intervinieron en la celebración del acto en que la forma fue omitida, en todos los demás casos la convalidación consistirá en un acto y unilateral para lo cuál únicamente se haya legitimada la parte que tiene el poder de anulación, es decir, aquella a cuyo favor establece la ley el derecho de hacer valer la nulidad; y como la finalidad de la convalidación no es otra que impedir la anulación de un acto confirmado o prescrito, sus efectos como los vimos en la

<sup>77</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit.* p. 115.

<sup>78</sup> ORTÍZ URQUIDI, Raúl. *op. cit.* p. 584

confirmación se retrotraen al día en que se celebró éste, pero sin perjudicar derechos de terceros, como expresamente lo dispone el artículo 2235 del Código Civil.

El contrato puede ser convalidado mediante ratificación expresa, al otorgarlo en la forma establecida por la ley, pues el artículo 1833 y el 2232 del Código Civil facultan a cualquiera de las partes a exigir se dé al contrato la forma legal, si su voluntad consta de manera fehaciente. El código establece la acción proforma que ya analizamos al referirnos a la acción y excepción de nulidad relativa.

La convalidación puede ser de dos especies: a) voluntaria, que a su vez puede ser: tácita y expresa, b) legal.

a) voluntaria.- La convalidación voluntaria se verifica a través de la confirmación.

“Convalidación voluntaria es pues, el acto unilateral de voluntad tácito o expreso, por medio del cuál se da valor a un acto jurídico que carecía de él, renunciando a la facultad de invocar la nulidad del propio acto”.<sup>79</sup>

Convalidación voluntaria tácita.- Se realiza cuando la persona que puede invocar la nulidad del acto jurídico verifica un acto unilateral tácito de renuncia a su facultad de pedir la nulidad, y convalida con ello y le da valor al

---

<sup>79</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *op. cit* p 116.

acto que pudo impugnar de nulo.

Convalidación voluntaria expresa.- Se verifica cuando la persona que puede impugnar la validez del acto, externa su voluntad en una declaración formal, renunciando a ese derecho.

b) legal.- Convalidación: “Es el momento jurídico en que un acto viciado, cobra pleno valor por ministerio de ley, pues la persona que tenía la facultad de pedir su nulidad, dejó transcurrir el plazo que la ley le otorgaba para ese efecto”.<sup>80</sup>

Creemos conveniente aclarar esta cuestión del doctor Gutiérrez y González y así determinar que la convalidación legal no es otra cosa que la prescripción como una forma de convalidar un contrato, es decir, la convalidación se da a través de la prescripción la cuál ya estudiamos.

Hemos concluido el estudio del segundo capítulo de ésta exposición, resta en el tercer y último entrar de fondo al estudio del artículo 2317 párrafo primero, así como aplicar los conceptos en cuanto a nulidad relativa que expusimos en éste segundo capítulo, ya que analizaremos cómo se aplica la nulidad relativa a falta de las formalidades que establece el precepto legal antes citado, en cuanto a la forma que se le debe dar al contrato privado de compraventa de bienes inmuebles.

---

<sup>80</sup> Ibidem. p. 118.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **Hacia una nueva disposición que modifique el contenido del Artículo 2317 del Código Civil para el Distrito Federal**

#### **I.- El avalúo del bien inmueble**

Hemos llegado al estudio del punto principal de la presente exposición, el del artículo 2317 párrafo primero del Código Civil en cada una de sus partes; por otro lado, daremos los puntos de vista, así como las experiencias personales en el ámbito procesal para la obtención de un contrato privado de compraventa, cumpliendo los formalismos a que se refiere el artículo antes mencionado.

Comenzaremos con el estudio y análisis de lo que es el avalúo.

El diccionario de derecho privado nos dice: "Avalúo.- Acción y efecto de valuar, o sea, dar o señalar a una cosa el valor correspondiente. También se denomina así la estimación que se hace de los géneros de lícito comercio sujeto a derechos de arancel, que han de pagar con arreglo al valor que

se les fije”<sup>81</sup>.

Por otro lado tenemos que el artículo 46 de la Ley de Instituciones de Crédito, en su fracción XXII establece:

*“Las Instituciones de Crédito sólo podrán realizar las siguientes operaciones:*

*“XXII.- Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignen a los hechos por corredor público o perito”.*

Las operaciones que realizan las Instituciones de Crédito son amplias, entre ellas las de hacer avalúos sobre terrenos o fincas urbanas y rústicas, que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignen a los hechos por corredores públicos o peritos.

Así mismo los avalúos que formulen las Instituciones deben ajustarse a las reglas que fije la Comisión Nacional Bancaria. El mismo organismo establecerá los requisitos que deberán llenar las personas que practiquen esos avalúos, quienes para prestar sus servicios a las Instituciones de Crédito, deberán contar con autorización de la Comisión Nacional Bancaria.

Una vez establecidas las disposiciones legales que regulan lo referente a los avalúos, procedamos a señalar los elementos de que consta el avalúo de un bien inmueble que no sobrepase los 365 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, como lo establece el artículo 2317 párrafo

---

<sup>81</sup> Diccionario de Derecho Privado 2a ed. Editorial Labor S.A. España, 1961. Tomo I. pp 572 y 573.

primero del Código Civil, para lo cuál reproducimos un avalúo de tales características:

Primeramente en la parte superior izquierda va insertado el membrete de la Institución de Crédito que realiza el avalúo, en la parte superior derecha el título del avalúo, en la parte baja el número del avalúo. A continuación se inserta el contenido del avalúo:

*I.- ANTECEDENTES*

*SOLICITANTE DEL AVALÚO  
VALUADOR  
FECHA DEL AVALÚO  
INMUEBLE QUE SE VALÚA  
RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
PROPIETARIO DEL INMUEBLE  
PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO  
UBICACIÓN DEL INMUEBLE*

*II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS*

*CLASIFICACIÓN DE LA ZONA  
TIPO DE CONSTRUCCIÓN  
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA  
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL  
USO DEL SUELO  
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS  
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO*

*III.- TERRENO*

*TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y  
ORIENTACIÓN  
MEDIDAS Y COLINDANCIAS  
ÁREA TOTAL  
TIPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN  
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS  
DENSIDAD HABITACIONAL  
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN  
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES*

*IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE*

*USO ACTUAL*

TIPO DE CONSTRUCCIÓN  
 CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN  
 NÚMEROS DE NIVELES  
 EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN  
 ESTADO DE CONSERVACIÓN

V.- AVALÚO FÍSICO

DEL TERRENO

LOTE TIPO

VALOR DE CALLE PARA EL LOTE TIPO

VALOR DEL TERRENO

VALOR COMERCIAL

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE  
 AL DÍA:

Y SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 68 DE LA LEY  
 DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA QUE EL VALOR COMERCIAL DEL  
 INMUEBLE A QUE SE REFIERE ESTE AVALÚO ES:

VI. ESTIMACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL

TERRENO

LOTE TIPO

VALOR DE CALLE PARA EL LOTE TIPO:

México, D.F., a:

INSTITUCIÓN DE CRÉDITO

PERITO VALUADOR

DEPARTAMENTO FIDUCIARIO

A grandes rasgos éstos son los elementos que debe cumplir el  
 avalúo de un bien inmueble, una vez cumplidos siempre y cuando el valor del  
 predio no sobrepase los 365 días de salario mínimo general vigente en el Distrito  
 Federal; así se da por satisfecha una parte de la formalidad que establece el  
 artículo 2317 párrafo primero del Código Civil.

Los elementos de que consta el avalúo pueden variar según  
 los datos técnicos que realice el perito valuador o el corredor público, así como la  
 Institución de Crédito que ampare dicho avalúo y la presentación del mismo. Este  
 tipo de avalúo ofrece mayor confianza a las partes, ya que siendo base para fijar

el precio de la cosa vendida, y cuando se trata de inmuebles, para los efectos fiscales correspondientes.

El objeto del avalúo consiste en comprobar que el valor comercial del bien inmueble no sobrepase la cantidad a que hace referencia el artículo en cuestión, su realización lleva implícita una serie de términos técnicos los que aplica el perito valuador para así poder estar dentro del supuesto de la valuación del bien inmueble.

Al ser considerado el perito valuador como un auxiliar dentro del sistema jurisdiccional y como lo afirmaremos más adelante, es por eso que el juez de primera instancia en materia civil el que debe conocer de la ratificación del contrato privado de compraventa de bienes inmuebles.

Por otro lado, si bien es cierto que el registrador y el notario, como lo señala la propia ley, deben conocer de la ratificación, también lo es que en la realidad estos organismos no aceptan dichas ratificaciones ni los avalúos, excusándose en excepciones de todo tipo, entre otras las de requerir al solicitante un sin número de requisitos y trámites tediosos y costosos que muchas de las veces el adquirente de un bien inmueble no puede costear, quedando a la expectativa de un sólo contrato de compraventa que no es ratificado con los requisitos de ley y por consiguiente sin ningún efecto contra terceros por no poder realizar la ratificación ante autoridad competente.

Por último, es de hacer notar que la realización de un avalúo implica un gasto para el adquirente, ya que el perito valuador cobra honorarios, por consiguiente, nos encontramos ante otra dificultad para las clases sociales desprotegidas, el pago de un avalúo que compruebe que el inmueble adquirido no sobrepase los 365 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, porque de rebasar dicha cantidad el contrato debe realizarse en escritura pública y ante un notario, lo que implica un gasto del todo superior al de un contrato privado de compraventa.

**1.- Existencia de bienes inmuebles cuyo valor sea menor a 365 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal**

Podemos afirmar que es casi imposible encontrar bienes inmuebles cuyo valor comercial y según avalúo sea menor a 365 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, es decir, y como lo establece la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos vigente a partir del primero de enero de 1998, el mínimo que señala de \$30.20 multiplicado por 365 nos da la cantidad de \$11,023.00 (ONCE MIL VEINTITRÉS PESOS 00/100 M.N.), suma que a todas luces resulta inaplicable para el valor de un bien inmueble en el Distrito Federal.

Es por eso que uno de los motivos principales de la presente exposición es el de dar a conocer que dicha cantidad debe ser modificada y con

un afán de actualizarla al día, debe estar en constante cambio, es decir, darle el valor correspondiente a la realidad que vive día con día el país.

Consideramos que el legislador debe darle un cambio radical a la cuantía, como lo han dado distintas legislaciones estatales de la Nación, entre otras y como más claro ejemplo tenemos a la del Estado de México, que lejos de hablar de cuantías, se limita a desaparecer por completo el término de escritura privada y dejando para todo tipo de bienes inmuebles en cuanto a la forma el de escritura pública.

Creemos conveniente determinar la cuantía en el Distrito Federal en relación al artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, es por eso que dadas las circunstancias de ubicación, de servicios y zona en que se localice el predio, se debe establecer un avalúo, pero en todas las veces que se realice siempre sobrepasará la cuantía a que se refiere el artículo en cuestión, es por eso la imperiosa necesidad de darle un cambio total a la multicitada cuantía.

**a) Situación actual ¿Existirán bienes inmuebles cuyo valor sea menor al establecido?**

De lo dicho en el punto anterior, creemos y podemos afirmar categóricamente que no existe un bien inmueble por muy pequeño que sea, que se encuentre en la zona más marginada del Distrito Federal y que ofrezca las mínimas condiciones de vida al ser humano, que cumpla con los requisitos de

cuantía que establece el artículo 2317 párrafo primero, por lo que ésta debe ser mayor, para poder estar en condiciones de obtener una escritura privada.

Procedamos al análisis de la cuantía, como lo señala el artículo en cuestión no debe exceder los 365 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

En primer lugar, se debe señalar que con anterioridad a la última reforma de 1988, que sufrió el artículo en cuestión, establecía un monto de dinero que señalaba hasta de quinientos pesos, creemos conveniente señalarlo porque en ese tiempo de vigencia la ley era clara y no se tenía que estar realizando conversiones y sujetarse a las alzas de salario que son mínimas y con cantidades muy bajas. Por otro lado tenemos ciertas desventajas a esta cuestión, ya que se tendría que actualizar dicha suma constantemente, por los constantes cambios económicos que sufre el país, en un tiempo determinado esa cantidad resultaría inaplicable.

Podemos establecer nuestra primera propuesta de reforma al artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, es decir, modificar por completo la cuantía de 365 días de salario mínimo general vigente, por no estar de acuerdo con la realidad y necesidades del país, en efecto, se debe tomar en cuenta las necesidades poblacionales de la gente que habita el Distrito Federal, por lo que proponemos que esa cuantía sea hasta de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS

00/100 M.N.) el valor del inmueble para que pueda realizarse en escritura privada, si excede ese monto, de acuerdo al artículo 2320 se debe realizar en escritura pública.

El objeto de la cantidad propuesta tiene su fundamento en la experiencia y práctica en el litigio, en donde a diario podemos constatar que no existen bienes inmuebles que su precio sea inferior a \$11,023.00 (ONCE MIL VEINTITRÉS PESOS 00/100 M.N.) es por eso que con una cantidad fija y con un límite de su valor, se podrá realizar una operación de compraventa privada de un bien inmueble.

Desde el punto de vista socioeconómico, de la ubicación de los predios depende su valor, ya que el perito valuador no le dará el mismo valor a un predio que se localice en una zona catalogada como residencial y de lujo, que al predio que se ubique en una zona de cerro y que carezca de los más elementales servicios públicos.

Ahora bien, la cuantía que proponemos en un lapso de tiempo resultará irrisoria, por lo que es necesario que se modifique constantemente para que así se vaya actualizando y tener en un determinado tiempo una cuantía acorde a las necesidades de la población.

Es de hacer notar que existen grandes discrepancias entre las leyes, ya que por un lado, el artículo 2317 párrafo primero establece como cuantía

que no exceda de 365 días de salario mínimo, que multiplicado por \$32.60 pesos valor del salario mínimo al año de 1998, obtenemos la cantidad de \$11,025.00; por otro lado la Ley del Notariado para el Distrito Federal establece en su artículo 78 que si el valor del bien inmueble según avalúo comercial excede de \$30,000.00 se hará en escritura pública, creemos que no existe una lógica en cuanto al valor máximo para poder realizar una escritura privada, por lo que la propuesta de modificación a \$50,000.00 pesos como máximo, tiene su fundamento en el reajuste de precios de ambas leyes, para así poder darle una aplicación real tanto al Código Civil en su artículo 2317 párrafo primero como a la Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 78, situación que debe ajustarse a ambas leyes a la propuesta realizada, ya que debemos tomar en cuenta que la última reforma a la Ley del Notariado para el Distrito Federal data del año de 1980 haciendo referencia a los \$30,000.00 pesos, que con la reducción de tres ceros a nuestra moneda del año 1993, tuvo justo aparejamiento con la realidad actual y con la propuesta de modificación que se establece.

Es por eso que la cantidad propuesta resulta la más aplicable ya que en la actualidad existen predios con un alto valor comercial en la capital.

## **II.- El documento privado**

La forma escrita privada es libre en su redacción, el Código Civil exige exclusivamente la firma de todas las personas a las cuáles se les

imponga esa obligación, según el artículo 1834 del ordenamiento antes mencionado, la firma demuestra a la vez identidad de las partes y la expresión de su voluntad. Los efectos son también limitados. No prueba su origen, el deudor puede negar su firma. El documento privado prueba su contenido salvo prueba en contrario.

Como ya lo vimos anteriormente, el hecho de dar título de privado al escrito en el que se plasma un acto jurídico, tiene como función primordial y a su vez como consecuencia, que el requisito formal queda cumplido en la mera forma escrita, sin necesidad de puntos especiales y particulares, salvo el caso en que nos ocupamos del artículo 2317, en el que se debe establecer el formalismo de los testigos y el de la ratificación del contenido y firma de los interesados, ante autoridad competente.

Por otro lado haremos el estudio del documento al que le vamos a dar formalidad.

Existen diversas maneras de darle el contenido a un contrato privado de compraventa, es decir, los insertos que lleva la escritura del documento, en este aspecto no existe una forma única para los contratos, desde un punto de vista personal, el de compraventa de bienes inmuebles debe constar entre otros puntos de:

*Título, la mención de ser contrato privado de compraventa.*

*El lugar dónde se realiza, fecha, nombre o nombres de los contratantes, en su carácter de comprador y vendedor.*

Posteriormente viene la sección de declaraciones y cláusulas.

*Dentro de las declaraciones, el vendedor manifestará la calidad de dueño legítimo del bien inmueble, la denominación del inmueble, su ubicación, superficie, medidas y colindancias.*

*A continuación se establece cómo y de quién adquirió el vendedor el citado inmueble, así como la fecha de la adquisición y por último la calidad con la que se ha ostentado, es decir, de una forma quieta, pacífica, pública, continua y de buena fe, para así tener las declaraciones.*

*En el apartado de cláusulas se establece a lo que se van a sujetar los contratantes, se empieza con la CLÁUSULA PRIMERA, en la que normalmente se inserta el valor de la operación de acuerdo al avalúo comercial en el que se determina dicha cantidad.*

*Posteriormente continúan las demás cláusulas en las que se contienen entre otras, que el bien no se encuentra sujeto a ningún tipo de gravamen, ni responsabilidad, la obligación del vendedor al saneamiento de dicho inmueble para el caso de evicción, la constancia de que en la celebración del contrato no ha mediado lesión, dolo, error, violencia, intimidación ni otro vicio del consentimiento, así como a la renuncia de acciones de rescisión y nulidad del Código Civil. Continúa la interpretación del contrato con las características del bien inmueble, es decir, los servicios con los que cuenta el bien inmueble. Así como la manifestación de que el bien no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal.*

*Por otro lado se expresa que para todo lo relativo a la interpretación del contrato y su cumplimiento, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de Justicia del Fuero Común.*

*La cuestión principal radica en la mención de especificar que el contrato se expide en documento privado y ante dos testigos por virtud de lo establecido en el artículo 2317 del Código Civil, exhibiendo para constancia el avalúo respectivo para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, como lo dispone el ordenamiento antes mencionado.*

*Por último se establece la personalidad de las partes, es decir, tanto del comprador, como del vendedor, así como de los testigos que intervinieron en el acto, firmando al calce todas las personas que intervinieron en el contrato.*

Es así como se señalan los elementos necesarios que debe contener un contrato privado de compraventa para poder ratificarlo ante la

autoridad competente.

### **1.- Vía idónea para solicitarlo**

Es primordial resaltar tres aspectos fundamentales en relación a la vía idónea para solicitar la ratificación de un contrato privado de compraventa de un bien inmueble, toda vez que existen en la práctica una serie de inconvenientes por parte de los organismos que señala el propio artículo para ratificar el mencionado documento.

En primer lugar, el notario público se excusa siempre en razón de que el predio debe tener un antecedente registral para dar cumplimiento al citado artículo, ahora bien, *se debe tomar en cuenta que la mayoría de los predios sino es que todos de los que se transmiten en documento privado de compraventa, carecen de antecedente registral*, además el notario establece otros requisitos que debe cumplir el solicitante para poder ratificar el contrato. Por esta razón, creemos que la función del notario dentro del artículo 2317 párrafo primero debe ser excluida por completo, ya que no aplica del todo la esencia del citado precepto y por consiguiente no realiza la ratificación de contratos privados de compraventa de bienes inmuebles, si no se cumplen ciertos requisitos que señala.

En segundo lugar tenemos al Registro Público de la Propiedad, el cuál establece toda una serie de requisitos y trabas para cumplir la función que le encomienda el artículo 2317 párrafo primero, además del

antecedente registral requiere al solicitante que exista un juicio previo de inmatriculación judicial o de prescripción positiva, precedido de un certificado de no inscripción dentro del mismo organismo, requisitos que son del todo largos y costosos, eso implica un gasto extra para el solicitante; al igual que el notario creemos conveniente omitir por completo del artículo la función del Registro Público de la Propiedad.

Por último, la función del juez competente que señala el ordenamiento en cuestión resulta la opción más viable, ya que es ante este servidor que la ratificación adquiere una forma más clara, en virtud de que el juez es el único que debe conocer de la ratificación del contrato privado de compraventa de bienes inmuebles, por las razones que a continuación se expresan.

La anterior afirmación tiene su fundamento en que de acuerdo a la experiencia en materia jurisdiccional creemos que ante las trabas, negativas y rechazo total de los anteriores organismos mencionados, el juez es la opción más acertada, toda vez que con las facultades que la propia ley le otorga y que más adelante analizaremos una a una en artículos expresos, le da al contrato la forma que la propia ley requiere y no pueda llegar a estar viciado de algún tipo de nulidad el documento privado.

Al referirnos al juez competente, estamos haciendo mención al juez en materia civil, ya sea de primera instancia o de paz, analizaremos a cuál

de los dos les corresponde la función de conocer de la ratificación del contrato de compraventa.

En la década de los años de los años sesenta y setenta fue común que los jueces de paz (mixto de paz en esa época) ratificaban todo tipo de contratos privados de compraventa que se le solicitaban. En el formalismo de la ratificación que realizaban los jueces hacían constar la presencia de los comparecientes, así como la ratificación del contenido y firma del contrato, firmando al final todas las personas que intervenían en unión del juez y el secretario de acuerdos que daba fe de los actos.

Otro aspecto fundamental y como lo señalamos es el de la función del artículo 2317 párrafo primero antes de la última reforma del año de 1988, que era la que regía las actividades de ratificación de los contratos privados de compraventa y la que aplicaban sin ninguna limitación los jueces mixtos de paz en aquéllos tiempos.

Es a principios de la década de los años ochenta que dichas ratificaciones fueron rechazadas por los jueces mixtos de paz, ya que con fundamento en el artículo 97 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Distrito Federal, Capítulo VI De la Justicia de Paz, los jueces conocerán: y hace referencia a los juicios contenciosos específicos, medios preparatorios de los juicios mencionados y exhortos y despachos de asuntos encomendados por las

leyes, sin hacer mención el citado ordenamiento a ningún tipo de ratificación de compraventa de bienes, por lo que con el fundamento en el artículo en cuestión se excusaron y rechazaron todo tipo de ratificaciones de contratos de compraventa.

De lo establecido anteriormente, consideramos que el juez de paz no debe conocer de la ratificación del contrato privado de compraventa, ya que en la ratificación no existe controversia, ni juicio contencioso alguno, no es ningún medio preparatorio a juicio, ni mucho menos es un exhorto ni despacho, más bien es un acuerdo de voluntades de los solicitantes, luego entonces se debe solicitar en la vía de jurisdicción voluntaria, ya que es la que se ejerce ante los tribunales en los asuntos que no son litigiosos.

Según Chioventa, citado por Eduardo Pallares: “La jurisdicción voluntaria es diversa de la contenciosa, no porque en una haya controversia y en la otra no, (puesto que en los juicios en rebeldía, los interesados no controvierten), sino porque en la jurisdicción voluntaria falta el elemento esencial del juicio, la cuestión entre las partes...”<sup>82</sup>

Al solicitarse en la vía de jurisdicción voluntaria la ratificación del contrato privado de compraventa, entonces se hará ante el juez en *materia civil de primera instancia*.

Consideramos fundamental lo dicho anteriormente ya que en

---

<sup>82</sup> PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil 12a. ed. Editorial Porrúa, México. 1986. p. 646.

la práctica jurídica del litigio hemos promovido desde inicios de la década de los años noventa ratificaciones de contratos privados de compraventa ante juez de primera instancia en materia civil, a través de diligencias de jurisdicción voluntaria, promociones que son admitidas o desechadas de acuerdo al criterio de los más de sesenta jueces de lo civil de primera instancia en la capital de la República.

Consideramos que de acuerdo a lo establecido, es sólo el juez de primera instancia el que debe conocer de las diligencias de jurisdicción voluntaria, no así el notario ni el Registro Público de la Propiedad por la razón antes descrita; el juez es el único que debe conocer, ya que de acuerdo al artículo 54 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal éste señala:

*“Los jueces de lo civil conocerán:*

*I.- De los negocios de jurisdicción voluntaria, cuyo conocimiento no corresponde específicamente a los jueces de lo Familiar, de Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal...”*

Por otro lado el artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal dispone:

*“Es juez competente:*

*VIII.- En los actos de jurisdicción voluntaria, el del domicilio del que promueve, pero si se tratare de bienes raíces, lo será el del lugar dónde estén ubicados”.*

Por último, con fundamento en los preceptos invocados, es

sólo el juez de primera instancia en materia civil el que debe conocer de la ratificación de contratos privados de compraventa. Hasta aquí hemos realizado dos propuestas de modificación del artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, toca en los siguientes puntos realizar los agregados que consideramos deben añadirse al precepto citado.

## **2.- Requisitos procesales para invocarlo**

Es la jurisdicción voluntaria el fundamento procesal para solicitar ratificación del contrato privado de compraventa, situación que consagra el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que a la letra establece:

*“La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas...”*

*“Para promover diligencias de jurisdicción voluntaria, debemos establecer los puntos primordiales del escrito de promoción, a continuación y a manera de ejemplo, reproducimos una promoción, solicitando la ratificación de un contrato privado de compraventa, a través de diligencias de jurisdicción voluntaria; los nombres, denominaciones y demás datos no corresponden a realidad alguna.”*

BRAVO TREJO ARTURO  
DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN  
VOLUNTARIA  
EXPEDIENTE:  
SECRETARÍA.

-----

C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO  
EN EL DISTRITO FEDERAL

ARTURO BRAVO TREJO, por mi propio derecho

y señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de documentos y notificaciones el despacho número seis de las calles de Matamoros número 35, esquina con Guadalupe I. Ramírez, barrio San Antonio, Delegación Xochimilco, Distrito Federal, C.P. 16000 y autorizando para los mismos efectos a mi abogado patrono C LIC JOSÉ RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, ante usted con el debido respeto comparezco para exponer

Que por medio del presente curso vengo a promover DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, a fin de que ante la presencia judicial sean RATIFICADAS LAS FIRMAS que calzan el contrato privado de compraventa de fecha dieciséis de noviembre del 1995, que exhibo como base de las mismas y para los efectos legales correspondientes

Fundo las presentes diligencias en los siguientes hechos y preceptos de derecho.

### H E C H O S

1o Que con fecha dieciséis de noviembre de 1995, con el consentimiento de mi esposa señora MICAELA FUENTES TORRES, celebré con los señores ANTONIO ALEMÁN ALEMÁN Y TERESA PALMA ESTEBAN, un contrato privado de compraventa respecto de un terreno denominado "VIATLAUTENCO", ubicado en el pueblo de San Miguel Topilejo, Delegación Tlalpan, Distrito Federal, con las medidas, colindancias y superficie que se citan en el mismo y que exhibo para su ratificación de firmas ante esta autoridad.

2o Para los efectos legales correspondientes y competencia respectiva, exhibo también avalúo comercial de fecha catorce de enero de 1996, expedido por el BANCO INVERLAT, S.N.C.

3o Para los efectos legales de la inscripción del terreno motivo de la compraventa ante el Registro Público de la propiedad y del Comercio del Distrito Federal, es necesaria la Ratificación de Firmas del contrato exhibido como base de las diligencias, por lo que es motivo por el cuál recorro a esta vía tomando en cuenta que las personas que intervinieron en el mencionado contrato, están dispuestas a comparecer ante la presencia judicial a ratificar las firmas, en este caso, me comprometo a presentarlas en el momento de las diligencias que para el caso se señale

### D E R E C H O

Sirve de fundamento lo dispuesto por los artículos 2317 párrafo primero, 2319, 3005 fracción III del Código Civil vigente, así como el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo antes expuesto y fundado;

A USTED C. JUEZ, atentamente pido.

PRIMERO.- Tenerme por presentado con los documentos y copias simples que acompaño, promoviendo DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, para los efectos legales antes citados.

SEGUNDO.- Señalar día y hora para que tenga lugar la Audiencia y llevar a cabo la ratificación de firmas del contrato privado de compraventa que exhibo para los efectos legales a que haya lugar.

TERCERO - Para los efectos del punto anterior, me comprometo a presentar ante la presencia judicial a las personas que intervinieron en la firma del mencionado contrato.

CUARTO.- En su oportunidad, satisfechas las presentes diligencias, expedirme a mi costa COPIA CERTIFICADA POR DUPLICADO, de todo lo actuado en dichas diligencias, así como del documento base de las mismas, consistente en el contrato privado de compraventa y avalúo, y hecho lo anterior, se ordene archivar el presente asunto como totalmente concluido, devolviéndome los documentos que exhibo en el presente escrito.

PROTESTO LO NECESARIO  
México, D.F. a 8 de enero de 1997.

ARTURO BRAVO TREJO

Al escrito de promoción de las diligencias de jurisdicción voluntaria se anexa el avalúo comercial, así como el contrato privado de compraventa, (ya analizados con anterioridad).

Una vez presentado el escrito de promoción con los documentos base de las diligencias, el juez debe dictar un auto admisorio, en el que establezca que admite a trámite las diligencias, auto que reproducimos a continuación:

México, Distrito Federal a seis de febrero de mil novecientos noventa y siete

Con el escrito de cuenta, fórmese expediente, regístrese en el Libro de Gobierno y guárdese en el Seguro del Juzgado los documentos base, se tiene a ARTURO BRAVO TREJO, promoviendo diligencias de jurisdicción voluntaria, para ratificar las firmas del contrato privado de compraventa, para tal efecto se señala cualquier día y hora hábil para que tenga verificativo la ratificación de firmas.

El auto anterior es el que debe dictar el juez a la presentación de las diligencias; pero en muchas de las ocasiones en la actualidad, la mayoría de los jueces no están aceptando las promociones de diligencias de jurisdicción

voluntaria solicitando la ratificación de contrato privado de compraventa, en virtud de que establecen que dicha ratificación le corresponde realizarla a un notario; a continuación reproducimos un auto mediante el cuál el juez desecha de plano las diligencias de jurisdicción voluntaria sin fundamento legal alguno.

México, Distrito Federal a seis de marzo de mil novecientos noventa y siete

A sus autos el escrito del promovente y como lo solicita no ha lugar a acordar de conformidad lo solicitado, en virtud de que el documento exhibido y del que se pide la ratificación de firmas implica la transmisión de la propiedad de un inmueble y por la naturaleza del mismo, el pago de impuestos y derechos que establecen las leyes respectivas está encomendada su vigilancia de éste tipo de operaciones a los notarios por lo que no ha lugar a dar trámite a las diligencias como se solicita.

Como lo señalamos, el auto anterior no tiene fundamento legal alguno, toda vez que el juez no interpreta la esencia del artículo 2317 párrafo primero, además de que confunde las funciones que el propio artículo le faculta con las del notario y el Registro Público de la Propiedad, es por eso que el artículo en cuestión debe ser modificado en cuanto a autoridad que debe conocer de la ratificación.

Por último, la ratificación que debe realizar el juez de primera instancia, ha de cumplir con el fin del contrato, es decir, contener entre otros, la personalidad de las partes que intervienen, así como el que el juez se cerciore de la autenticidad de las firmas de las personas que intervienen en el citado contrato, como a continuación lo ejemplificamos:

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las nueve horas del día 25 de marzo de mil novecientos noventa y siete, día y hora señalados en términos del proveído de doce de marzo del presente año, en el cuál se indica que pueden comparecer los promoventes cualquier día y hora hábil a ratificar la firma y contenido del documento indicado, comparecen los señores MANUEL HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ quién se identifica con credencial número 15319 expedida por el Instituto

Mexicano del Seguro Social, así como la señora MIREYA GONZÁLEZ REYES, quien se identifica con credencial de elector número de folio 19493930 expedida por el Instituto Federal Electoral, así como los testigos que firmaron el contrato, señores CARLOS REYES GONZÁLEZ Y PORFIRIO NUÑEZ MATEOS, quienes se identifican con credenciales de electores números de folio 1838493 y 2849384 respectivamente, documentos que se tuvieron a la vista y se devuelven a los interesados, manifestaron los comparecientes lo siguiente: que en este acto ratifican el contenido del contrato privado de compraventa de fecha diez de marzo de mil novecientos noventa y seis, base de las presentes diligencias, así como las firmas que lo calzan ya que fueron puestas de su puño y letra y son las que utilizan en todos los actos de su vida con lo anterior se dio por terminada la presente comparecencia.

Cumplidos los puntos anteriores, estaremos ante la ratificación plena de un contrato privado de compraventa.

### **3.- Fundamento sustantivo y adjetivo**

El fundamento sustantivo de la ratificación del contrato privado de compraventa es indudablemente el artículo en cuestión, es decir el 2317 párrafo primero del Código Civil, por todo lo que se ha señalado del mismo; por otro lado también lo es el artículo 2319 del mismo ordenamiento ya que el siguiente paso a seguir después de la ratificación va a ser la inscripción del predio en el Registro Público de la Propiedad, facultad que es opcional para el titular del documento privado, ya que el artículo 2317 le ampara la propiedad a través de la escritura privada; el artículo 2319 del Código Civil dispone:

*“De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público”.*

Y por último, el artículo 3005 fracción III del Código Civil que dispone:

*“Sólo se registrarán :*

*“III.- Los documentos privados que en esta forma fueren 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 cercioren de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo”.*

Los artículos 2317 párrafo primero, 2319 y 3005 fracción III del Código Civil constituyen el fundamento sustantivo de la ratificación del contrato privado de compraventa de bienes inmuebles, toda vez que al darse cumplimiento a lo que señala cada uno de ellos estamos en posibilidad de obtener la ratificación del contrato privado de compraventa de un bien inmueble.

En cuanto al fundamento adjetivo de la ratificación del contrato privado de compraventa, como ya lo señalamos en el punto anterior, lo es el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles, el que se refiere a la jurisdicción voluntaria, que ya ha sido analizado.

Siendo la jurisdicción voluntaria un acto de carácter judicial, en dónde las partes únicamente se enfocan a la ratificación del documento privado, es obligación de la autoridad judicial (juez de lo civil) el cerciorarse de que las firmas que calzan el contrato son las mismas a las de las personas que intervinieron en la celebración del contrato, es decir, comprador, vendedor y testigos.

De esta manera los artículos mencionados en este punto constituyen el fundamento y el derecho para poder solicitar la ratificación del contrato privado de compraventa, como lo establecimos en el ejemplo del escrito

de promoción de diligencias de jurisdicción voluntaria, en la parte final se señala el derecho invocado para solicitar la ratificación.

Es necesario señalar y recalcar que el artículo 3005 fracción III del Código Civil es opcional para la aplicación del artículo 2317 párrafo primero, toda vez que con el cumplimiento total del 2317 se estará obteniendo una escritura privada que cumple funciones similares a la escritura pública.

### **III.- El formalismo de los testigos**

Los testigos en la ratificación del contrato privado de compraventa de un bien inmueble son diferentes a los que señala el proceso civil, dentro de la noción de éste término, los doctores Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga establecen: “La palabra testigo se toma en derecho en dos acepciones íntimamente relacionadas: una, que se refiere a las personas que necesitan concurrir a la celebración de determinados actos jurídicos y otra, que alude a las personas que declaran en juicio. En la primera de estas acepciones, los testigos constituyen una *solemnidad*, en la segunda, un medio de prueba. En este sentido llamamos testigo a la persona que comunica al juez, el conocimiento que posee acerca de determinado hecho (o hechos) cuyo esclarecimiento interesa para la decisión de un proceso”.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> CASTILLO LARRAÑAGA, José y DE PINA, Rafael. Instituciones de Derecho Procesal Civil. 7a. ed. Editorial Porrúa, México 1966. p. 282

De la definición antes mencionada, cabe señalar la función del testigo, que es la de concurrir en la celebración del acto jurídico y de que le conste el contenido del contrato así como el de ratificar su firma que estampó en el documento, para que el juez dentro de las diligencias de ratificación constate ese hecho.

En cuanto a la constitución del testigo, creemos que lejos de ser una solemnidad, la participación del mismo es una formalidad que la ley reconoce expresamente en el artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, y que comunica al juzgador el conocimiento que posee del hecho, o sea, el contrato que se ha celebrado.

Una vez que al testigo le consta el contenido del acto, o sea, el contrato, y lo ratifica ante el juez de lo civil, además de reconocer que sí es su firma la que plasmó en el contrato, se estará cumpliendo la formalidad que requiere el artículo 2317 párrafo primero para poder ratificar un contrato privado de compraventa, es de esta manera, que se da la forma requerida al contrato, cumpliendo paso a paso los formalismos que enumera el precepto antes mencionado y así obtener una escritura privada ratificada ante autoridad competente, es decir, ante juez de primera instancia en materia civil.

Por último el catedrático Eduardo Pallares del testigo a que hemos hecho referencia, da su concepto: "Testigo instrumental.- El que concierne

a la celebración de un acto jurídico, como uno de los requisitos necesarios para la validez del mismo...»<sup>84</sup>

Como lo establecimos anteriormente el testigo a que hace referencia el artículo 2317 párrafo primero, es al que le consta la celebración del acto jurídico, y con su firma lo va a ratificar ante el juez competente, además de ser un formalismo que el propio ordenamiento señala como requisito fundamental.

### **1.- Requisitos de los testigos**

Más que señalar como requisitos de los testigos, debemos mencionar la voluntad de las personas para participar en la celebración del contrato con la función de tal, ya que la ley no señala en artículo expreso alguno una serie de requisitos que debe cumplir la persona para ser testigo, en la práctica es común señalar que el testigo entre los pocos atributos que debe tener, son los de mayoría de edad con pleno ejercicio de sus facultades y más que nada que tenga la libre voluntad de participar en la celebración del acto como testigo.

A diferencia de los testigos que intervienen en la celebración del proceso civil, el testigo del contrato privado de compraventa, sólo se presenta ante la autoridad judicial a ratificar su firma y a señalar que conoce el contenido del contrato que se celebró.

### **2.- La firma de los testigos**

<sup>84</sup> PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 4a ed. Editorial Porrúa, México. 1963. p. 720

Un hecho importante es la firma de los testigos, toda vez que con ella van a dar cumplimiento a los formalismos que señala el artículo en cuestión.

Al percatarse del contenido del contrato, el testigo va a reconocer todo lo que se asentó en el mismo, estampando su firma y por consiguiente, aceptando que reconoce en todas sus partes lo que se ha convenido en el documento.

De la firma, el catedrático Eduardo Pallares establece: “La ley no define ni precisa en qué consiste la firma, y esta omisión puede ser suplida acudiendo no sólo al significado gramatical de la palabra, sino a los usos y costumbres que imperan en el uso de la firma. Según el diccionario de la lengua, se entiende por firma el nombre y apellido, o título de una persona que ésta pone con rúbrica al pie de un documento escrito de mano propia o ajena para darle autenticidad, o para obligarse a lo que en él se diga; o bien el nombre y apellido o título de la persona que no usa rúbrica o no debe usarla, puesta al pie de un documento”.<sup>85</sup>

De lo antes señalado creemos que el nombre propio y apellidos con o sin rúbrica o la sola rúbrica que se estampe en el contrato por parte del testigo, éste le dará valor pleno al contrato y se cumplirá con los

---

<sup>85</sup> Ibidem. p 334

formalismos que establece el artículo 2317 párrafo primero y por supuesto, que ratifique y reconozca tal rúbrica ante el juez de lo civil, asentando de nueva cuenta en la comparecencia de ratificación contenido y firma del contrato privado de compraventa la misma firma que estampó en el contrato.

Por último, la firma que se asienta por el testigo es la que utiliza en todos los actos de su vida.

#### **IV.- La Autoridad y la Ratificación de la compraventa de bienes inmuebles**

Hemos llegado al análisis en particular de cada una de las autoridades que según señala el artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, deben ratificar un contrato privado de compraventa, situación que en la práctica no sucede así, por las razones mencionadas con anterioridad.

##### **1.- El juez, el notario y el Registro Público de la Propiedad**

###### *El juez*

Como ya lo señalamos y la propuesta fundamental es de que el juez en materia civil de primera instancia es el único que debe conocer de la ratificación, una vez cumplidas las formalidades que señala el artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, toda vez que las facultades que la propia ley le da lo posibilitan a conocer de la ratificación, de esa manera existen varios fundamentos legales para que deba conocer de la ratificación del contrato privado

de compraventa.

### *El notario público*

De lo analizado en el tercer capítulo, podemos concluir que no es facultad del notario el conocer de la ratificación, toda vez que no le da el enfoque real al artículo 2317, ya que impone toda una serie de requisitos y trabas para poder obtener la ratificación de un contrato privado de compraventa.

### *El Registro Público de la Propiedad*

Al igual que el notario, el Registro Público de la Propiedad no debe conocer de la ratificación del contrato privado de compraventa, por la serie de requisitos que establece para poder ratificar el contrato, los que ya señalamos con anterioridad y por último tanto notario como Registro Público de la Propiedad imponen una serie de costos para poder realizar cualquier trámite ante ellos, es decir, el cobro de honorarios y derechos respectivos.

La razón fundamental para que sea sólo el juez en materia civil de primera instancia el que conozca de la ratificación del contrato en cuestión, es que esta autoridad no cobra ningún tipo de honorarios ni derechos para realizar algún trámite ante él, motivo por el que afirmamos es el único que para conocer de la ratificación del contrato privado de compraventa.

En este punto del tercer capítulo hemos hecho el orden de organismos que establece el artículo 2317 párrafo primero del Código Civil pero

dándole otro enfoque a la secuencia que señala el mismo ordenamiento, en virtud de las siguientes aseveraciones; en primer lugar *el juez*, al establecer las razones que ya se mencionaron y por las que es sólo esta autoridad la que debe conocer de la ratificación, consideramos que al obtener una escritura privada cumpliendo todos los formalismos que señala el artículo en estudio, el siguiente paso radica en cumplir con el artículo 3005 fracción III del Código Civil, ya que señala que sólo se registrarán los documentos privados que hayan sido ratificados y vuelve a hacer mención a los tres organismos, por lo que consideramos que también debe ser modificado y excluir del texto del artículo mencionado la función del notario y del Registro Público, para quedar sólo en juez de lo civil de primera instancia, todo esto porque la siguiente función corresponde al Registro Público de la Propiedad, segundo organismo que menciona el artículo 2317 párrafo primero y por último la función del notario, quién lógicamente para poder obtener una escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad se encargará de realizar dicha función como la propia ley se lo encomienda.

Para concluir, creemos que con la obtención de una escritura privada no estamos dando cumplimiento a la esencia de lo que establece el derecho registral, sólo se está cumplimentando uno de los pasos que señala el Código Civil, pero si estamos obteniendo un documento por el que se ampara la propiedad de un bien inmueble y lo más importante, es de que el documento crea

derechos contra terceros.

## **V.- Nueva Propuesta de Reforma y Modificación del Artículo 2317 párrafo primero del Código Civil**

Por las razones antes mencionadas, podemos afirmar que el texto actual del artículo 2317 párrafo primero del Código Civil no es claro y sí del todo contradictorio, ya que su interpretación no es aplicada como el mismo lo señala por las autoridades que establece el propio ordenamiento.

En primer lugar y como ya lo señalamos, los 365 días de salario mínimo resultan nada apegados a la realidad del país, en virtud de que convertidos a números actuales, con la cantidad de \$11,023.00 pesos no podemos obtener ni la porción más pequeña de terreno en el Distrito Federal, con esa cantidad. Es por eso que la cuantía debe ser encuadrada a números actuales en razón al constante cambio económico que vive el país y así poder modificar periódicamente esa cantidad.

La cuantía que señalamos y proponemos creemos que es la justa ya que se apega en mucho a la que establece la Ley del Notariado para el Distrito Federal, tomando en consideración el tiempo de la más cercana reforma a la ley en cuestión que data del año de 1980, aunada a la última del artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, por lo que consideramos que hay mucha similitud entre la cuantía de la Ley del Notariado y los \$50,000.00 pesos que

proponemos, por otro lado, el motivo fundamental que nos impulsó a proponer tal cantidad es el hecho de que con anterioridad a la reforma de 1988, se venía manejando una cantidad fija que fue la de \$500.00 pesos, cuantía que los jueces de paz aplicaban sin ningún inconveniente.

Los \$50,000.00 pesos adquieren una realidad en la actualidad, dado el alto costo de los predios que todavía existen a la venta en el Distrito Federal, pero dicha cuantía debe ser modificada en un lapso de tiempo, ya que si no es modificada constantemente, se volverá a las mismas condiciones de la actual que data de hace más de diez años en que fue modificada.

Por otro lado, en cuanto a la intervención del notario y del Registro Público de la Propiedad, como lo hemos venido insistiendo, debe suprimirse por completo la mención de estos organismos y dejar sólo la mención del juez, agregándole al artículo de primera instancia en materia civil.

En cuanto a la manera de solicitar la ratificación del contrato privado de compraventa, debe quedar asentado que se realizará mediante diligencias de jurisdicción voluntaria, procedimiento que ya ha sido analizado y en virtud del cual se obtendrá la ratificación solicitada y por consiguiente la escritura privada.

Por último en el agregado final del artículo debe señalarse que si falta o no se cumple una o más de las formalidades señalados, el contrato

estará viciado de nulidad relativa, toda vez que al estudiar en particular a la forma del contrato de compraventa en el capítulo segundo, vimos las diferentes formas de convalidar, confirmar o prescribir la nulidad relativa.

Estas propuestas de modificación y agregado al artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, tienen su fundamento, ya que es el juez la única autoridad que debe conocer de la ratificación, para que tenga la visión amplia e interprete y aplique correctamente el ordenamiento mencionado, y así las personas de escasos recursos económicos tengan la posibilidad real y jurídica de obtener una escritura privada, como antecedente para poder dar trámite a la escrituración pública del inmueble que hayan adquirido.

Así el artículo 2317 párrafo primero del Código Civil señala en la última reforma del 8 de enero de 1988 lo siguiente:

*“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo 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 la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.*

Y la propuesta de reforma por las razones y fundamentos antes descritos debe establecer:

*“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda el equivalente a \$50,000.00 pesos, en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán*

*otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante juez de primera instancia en materia civil y mediante diligencias de jurisdicción voluntaria; si falta uno o más de los formalismos señalados, el contrato estará viciado de nulidad relativa.*

Creemos que las razones del legislador en el año de 1988 fueron los cambios económicos que vivió el país en ese tiempo, en donde las devaluaciones de nuestra moneda eran constantes, por lo que el legislador del 88 consideró que con una conversión de salario mínimo multiplicada al año iba a ser suficiente para que se actualizara al día la cuantía, razón que a diez años de haber sido establecida, resulta ya inaplicable en virtud de que la cantidad que se obtiene con la conversión es notoriamente inferior al valor comercial de cualquier inmueble en el Distrito Federal.

Es de esta manera que las razones del legislador de 1988 y la propuesta de reforma que expresamos resultan contradictorias, pero creemos que un cambio significativo a la cuantía y competencia es de gran valor para poder seguir obteniendo escrituras privadas de bienes inmuebles que no cuenten con antecedente registral, así como de gran ayuda para las clases sociales de escasos recursos económicos que no pueden pagar costosos trámites ante el Registro Público de la Propiedad y menos aún pagar una tramitación ante notario público.

Para concluir, nuestra propuesta de reforma, sólo modifica y agrega puntos significativos para darle una aplicación real al artículo 2317.

## **VI.- El cumplimiento de la Formalidad a que se refiere el artículo 2317 del Código Civil y la obtención de una escritura privada**

Una vez ratificado el contrato privado de compraventa en el que se cumplieron todos y cada uno de los requisitos que señala el ordenamiento y además de que la propiedad del inmueble se ha transmitido del vendedor al comprador por la cantidad pactada en dinero y liquidada ésta, estaremos ante la posibilidad real y jurídica de elevar esa ratificación a título de documento o escritura privada, en la cual conste la comparecencia de las partes (comprador, vendedor y testigos) y además de que el juez se cercioró de la autenticidad de la firmas de los que intervinieron en el contrato, así como el contenido del mismo.

El hecho de obtener una escritura privada, implica la titularidad del inmueble que ampara el citado documento, toda vez que con en él se podrá realizar cualquier trámite jurídico, administrativo y de otro tipo, sin ningún problema, pues además constituye documento idóneo como medio de prueba o documento base para cualquier acción o excepción en juicio.

Como lo señalamos anteriormente, este no es el último paso a seguir con la escrituración, ya que además se debe dar cumplimiento al artículo 3005 fracción III del Código Civil, para poder inscribir en el Registro Público de la Propiedad el inmueble y así elevar el documento a escritura pública, cuestión que corresponde ya por completo a funciones del notario público, siendo ya

opcional para el titular del documento privado, porque toda vez que el avalúo no exceda de la cuantía que señala el artículo 2317 párrafo primero, la escritura privada será documento idóneo como lo ampara el artículo en cuestión.

La obtención de la escritura privada por los medios que proponemos, es decir, cumpliendo los formalismos que señala el artículo 2317 en su párrafo primero, es la forma más clara y sencilla para llegar a ella, ya que es ante el juez de lo civil de primera instancia, con una cuantía apegada a la realidad de la capital del país y con una comparecencia de diligencias de jurisdicción voluntaria, que vamos a dar cumplimiento al artículo antes señalado.

Esta forma de obtener la escritura privada es la más acertada, ya que si bien es cierto que con frecuencia existen campañas para la regularización de inmuebles, así como de escrituración, también lo es que éstas implican un arma de doble filo, porque todas estas campañas son con fines políticos, ya que al final de cada administración resultan un sin fin de inconvenientes en las escrituraciones y aparecen nuevas autoridades que muchas de las veces en vez de resolver, complican más los procedimientos de escrituración y regularización.

En el contrato privado de compraventa las partes sólo se enfocan a solicitar la ratificación ante el juez de primera instancia en materia civil y una vez ratificado por la autoridad, obtendrán su documento privado.

Esta propuesta de reforma va enfocada a las clases sociales de escasos recursos económicos, las cuáles no confían ya en los programas gubernamentales de escrituración y regularización por su carácter netamente político y partidista, que lejos de esperar en un largo tiempo una escritura de campaña de regularización, con el cumplimiento del artículo 2317 párrafo primero obtendrán en un lapso de tiempo corto su escritura privada.

De esta manera hemos llegado al final de la presente exposición, la cuestión principal radica en modificar y agregar al artículo 2317 en su párrafo primero puntos fundamentales para hacerlo más claro y conciso, pero sobre todo darle una aplicación de carácter social, enfocado hacia aquellas personas de escasos recursos económicos que no pueden obtener una escritura pública; así como establecer que la escritura privada cumple con las mismas funciones que la pública, en virtud de que el artículo 2317 párrafo primero señala una cuantía que le da validez legal a la escritura privada, además de los otros formalismos que señala el citado artículo.

Para concluir, creemos que a falta de escritura pública, las clases sociales que no tengan los suficientes recursos para obtenerla, la escritura privada es el medio idóneo que ampara la titularidad de un bien inmueble.

privado por las clases sociales económicamente desprotegidas, ya que con los requisitos que contiene dicha propuesta, las personas de escasos recursos económicos tendrán la posibilidad real y jurídica de gozar de una escritura privada que ampare la propiedad de su bien inmueble, y se abstendrán por completo de hacer gastos innecesarios ante el Registro Público de la Propiedad y ante el notario, porque ante el juez en su carácter de órgano jurisdiccional, con funciones gratuitas, se otorgará dicha escritura.

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

**PRIMERA.-** Siendo la forma la manera de exteriorizar la voluntad como requisito de validez en el contrato, dentro de la compraventa de bienes inmuebles, indudablemente aquella debe ser la escrita, luego entonces como lo señala el artículo 2317 párrafo primero del Código Civil vigente, se deben cumplir una serie de formalidades; si falta una o algunas de esas formalidades, el contrato de compraventa de bienes inmuebles estará viciado de nulidad relativa, situación que se puede convalidar, confirmar o prescribir por las partes.

**SEGUNDA.-** Para obtener una escritura privada, se deben cumplir todas las formalidades que señala el artículo 2317 párrafo primero del Código Civil vigente, a saber: avalúo comercial que no exceda de CINCUENTA MIL PESOS sobre el bien inmueble, que este sea ratificado ante juez de primera instancia en materia civil, a través de diligencias de jurisdicción voluntaria y ante dos testigos, y entonces el documento privado amparará la propiedad del titular del inmueble y surtirá efectos contra terceras personas.

**TERCERA.-** La reforma al texto del artículo 2317 párrafo primero del Código Civil que data del 8 de enero de 1988, es totalmente inaplicable y confusa; el alcance no es del todo satisfactorio, por lo que procede una nueva propuesta de reforma de modificarlo para que diga textualmente:

“Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo

comercial no exceda al equivalente a CINCUENTA MIL PESOS, en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante juez de primera instancia en materia civil, y mediante diligencias de jurisdicción voluntaria. Si faltan o no se cumple uno o más de los formalismos señalados, el contrato estará viciado de nulidad relativa”.

**CUARTA.-** Es el juez en materia civil de primera instancia quien debe conocer de la ratificación del contrato privado de compraventa de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda de CINCUENTA MIL PESOS, al otorgarse la escritura privada en que se cumplan tanto la forma escrita a que hace referencia el artículo 2317 párrafo primero del Código Civil, como los formalismos que señala allí mismo. La operación siguiente será la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, como lo indica el artículo 3005 fracción III del Código Civil, elevando el contrato a escritura pública, a través de las funciones que corresponden al notario; siendo esta operación de inscripción, opcional para el titular del predio, toda vez que la escritura privada ampara la propiedad del inmueble y se encuentra fundada legalmente en el artículo 2317 párrafo primero del propio ordenamiento.

**QUINTA.-** La nueva propuesta de reforma que sugiero al artículo 2317 párrafo primero del Código Civil vigente, está encaminada a la obtención del documento

privado por las clases sociales económicamente desprotegidas, ya que con los requisitos que contiene dicha propuesta, las personas de escasos recursos económicos tendrán la posibilidad real y jurídica de gozar de una escritura privada que ampare la propiedad de su bien inmueble, y se abstendrán por completo de hacer gastos innecesarios ante el Registro Público de la Propiedad y ante el notario, porque ante el juez en su carácter de órgano jurisdiccional, con funciones gratuitas, se otorgará dicha escritura.

## BIBLIOGRAFÍA

1. BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. 3a. ed. Editorial HARLA, México. 1984.
2. BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 6a. ed. Editorial Porrúa, México. 1968. 2 vol.
3. CASTILLO LARRAÑAGA, José y DE PINA, Rafael. Instituciones de Derecho Procesal Civil. 7a. ed. Editorial Porrúa, México. 1962.
4. COUTURE, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 3a. ed. Editorial Ediciones de Palma, Argentina. 1972.
5. DE GASPERI, Luis. Tratado de Derecho Civil Mexicano. (Teoría General de los Hechos y los Actos Jurídicos). Editorial Tipográfica Editora Argentina, Argentina. 1964.
6. DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. (Obligaciones Civiles, Contratos en General). 7a. ed. Editorial Porrúa, México. 1989.
7. DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil. (Contratos en particular) 4a. ed. Editorial Porrúa, México. 1982.
8. DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Alfredo. Derecho Civil. 2a. ed. Editorial Porrúa, México. 1990.

9. GALINDO GARFIAS, Ignacio. Derecho Civil. 9a. ed. Editorial Porrúa, México. 1989.
10. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 4a. ed. Editorial José M. Cajica Jr. S.A., México. 1971.
11. LUTZESCO, Georges. Teoría y Práctica de las Nulidades. 5a. ed. Editorial Porrúa, México. 1993.
12. MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín. Teoría de las Obligaciones. 3a. ed. Editorial Porrúa, México. 1993.
13. NORIEGA LOZANO, Francisco. Contratos. 4a. ed. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., México. 1986.
14. ORTÍZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil. 3a. ed. Editorial Porrúa, México. 1986.
15. PALLARES, Eduardo. Derecho Procesal Civil. 12a. ed. Editorial Porrúa, México. 1986.
16. PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 4a. ed. Editorial Porrúa, México. 1963.
17. PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. 7a. ed. Editorial Porrúa, México. 1983.
18. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Derecho Notarial. 2a. ed. Editorial Porrúa, México. 1983.

19. QUINTANILLA GARCÍA, Miguel Ángel. Derecho de las Obligaciones. 2a. ed. Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor, México. 1981.
20. RAMÍREZ GRONDA, Juan D. Diccionario Jurídico. 10a. ed. Editorial Claridad S.A., Argentina. 1988.
21. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil I. (Introducción, Personas y Familia). Editorial Porrúa, México. 1991.
22. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil IV. (Contratos). 22a. ed. Editorial Porrúa, México. 1993.
23. SÁNCHEZ CORDERO DÁVILA, Jorge A. Derecho Civil. Editorial Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, México. 1983.
24. SOTO ÁLVAREZ, Clemente. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil. 3a. ed. Editorial LIMUSA, México. 1989.
25. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 3a. ed. Editorial Porrúa, México. 1989.

**LEGISLACIÓN VIGENTE**

26. Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia Federal, Pub. D.O. 26 de marzo de 1932. Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. CD ROOM IUS6 y COMPILA.
27. Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Pub. D.O. 1o. al 21 de septiembre de 1932. Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. CD ROOM IUS6 y COMPILA.
28. Ley del Notariado para el Distrito Federal, Pub. D.O. 8 de enero de 1980. Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. CD ROOM IUS6 y COMPILA.
29. Ley de Instituciones de Crédito, Pub. D.O. 18 de julio de 1990. Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. CD ROOM IUS6 y COMPILA.

**DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS**

30. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. 5a. ed. Editorial Porrúa, México. 1992.
31. Diccionario de Derecho Privado. 2a. ed. Editorial Labor S.A., España. 1961.  
Tomo I.