



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**ESTUDIO JURÍDICO PARA DETERMINAR EL TIPO DE
NULIDAD QUE AFECTA A LA COMPRAVENTA DE COSA
AJENA.**

T E S I S

**QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A:

ENRIQUE OCTAVIO MONTERO MEDEL

ASESOR DE TESIS: LIC. JESÚS VILCHIS CASTILLO



CIUDAD UNIVERSITARIA



2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

**FACULTAD DE DERECHO
SEMENARIO DE DERECHO CIVIL**

**OFICIO INTERNO SEMCIV/21/11/0774
ASUNTO: Aprobación de Tesis**

**SR. ING. LEOPOLDO SILVA GUTIÉRREZ,
DIRECTOR GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN
ESCOLAR DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E .**

El alumno **ENRIQUE OCTAVIO MONTERO MEDEL**, elaboró en este Seminario bajo la asesoría y responsabilidad del Lic. Jesús Vilchis Castillo, la tesis denominada **"ESTUDIO JURÍDICO PARA DETERMINAR EL TIPO DE NULIDAD QUE AFECTA A LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA"** y que consta de 151 fojas útiles.

La tesis de referencia, en mi opinión, satisface los requisitos reglamentarios respectivos, por lo que con apoyo en la fracción VIII del artículo 10 del Reglamento para el funcionamiento de los Seminarios de esta Facultad de Derecho, se otorga la aprobación correspondiente y se autoriza su presentación al jurado recepcional en los términos del Reglamento de Exámenes Profesionales de esta Universidad.

El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de esta Facultad.

Reciba un cordial saludo.

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Cd. Universitaria, D. F. 21 de noviembre del 2007

L. Castañeda R.

DRA. MA. LEOBA CASTAÑEDA RIVAS
Encargada del Seminario

MÉXICO, D.F. 9 DE NOVIEMBRE DEL 2007

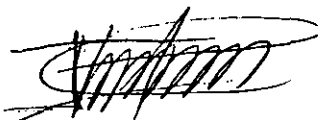
Dra. MARÍA LEOBA CASTAÑEDA RIVAS
Encargada del Seminario de Derecho Civil UNAM

P R E S E N T E

Fui autorizado para dirigir y revisar el trabajo intitulado "ESTUDIO JURÍDICO PARA DETERMINAR EL TIPO DE NULIDAD QUE AFECTA A LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA." Mismo que fue elaborado por el alumno: ENRIQUE OCTAVIO MONTERO MEDEL con No. de cuenta 9234788-1 el cual a mi consideración ha sido una investigación seria, con la bibliografía adecuada, por lo que, considero, reúne los requisitos legales y formales que exige el reglamento de exámenes profesionales.

Después de haber revisado y corregido en su totalidad el trabajo en cuestión, he decidido aprobarlo para que, en caso de no existir inconveniente autorice la encuadernación de dicha tesis para que el sustentante continúe con sus trámites tendientes a la titulación.

Por lo anterior, le agradezco las atenciones que se sirva prestar al portador de la presente, manifestándole la más alta y distinguida consideración de mi persona.



ATENTAMENTE

"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"

Lic. JESÚS VILCHIS CASTILLO

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Mi alma mater, a la que espero no defraudar nunca y sí, poner en alto su prestigio y gran nombre donde quiera que me encuentre.

A TODOS MIS MAESTROS:

Porque gracias a su paciencia, aprendí el valor por el Derecho y las Leyes

A MIS PADRES:

Gracias por apoyarme y enseñarme el valor de una educación y del trabajo.

A MI HERMANO:

Por su apoyo solidario y fraternal.

AL LIC. JESÚS VILCHIS CASTILLO:

Parte medular en la culminación de este trabajo.
Mi admiración y agradecimiento por siempre.

ÍNDICE

ESTUDIO JURÍDICO PARA DETERMINAR EL TIPO DE NULIDAD QUE AFECTA A LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. Evolución histórica de este contrato	2
2. Concepto	12
3. Clasificación del contrato de compraventa.	17
4. Elementos de existencia y de validez en la compraventa.....	21

CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1. De los derechos del vendedor.	33
2. Obligaciones del vendedor.	33
A) Transferir la propiedad de la cosa vendida.	34
B) Conservar y custodiar la cosa hasta en tanto la entrega.	37
C) Entregar al comprador la cosa vendida.	40
D) Garantizar la calidad de la cosa vendida.	44
E) Prestar la evicción.	49
F) Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro.	53
3. Derechos del comprador.	57
4. Obligaciones del comprador.	57
A) Pagar el precio convenido.....	60
B) De recibir la cosa.	64

C) Pagar por mitad los gastos de escrituración.....	66
---	----

CAPÍTULO TERCERO

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA, ANTECEDENTES Y SUPUESTOS PARA QUE TENGA LUGAR

1. Planteamiento.....	68
2. Antecedentes históricos de la compraventa de cosa ajena.....	69
2.1. La compraventa de cosa ajena en el Derecho Romano.....	69
2.2. La compraventa de cosa ajena en el Código de Napoleón.....	72
2.3. La compraventa de cosa ajena en el Código Argentino.....	74
2.4. La compraventa de cosa ajena en la legislación del Distrito Federal anterior al Código Civil de 1928.....	75
A) La compraventa de cosa ajena en el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1870.....	75
B) La compraventa de cosa ajena en el Código para el Distrito Federal y territorios de Baja California y Nayarit de 1884.....	76
3. Concepto y supuestos para que tenga lugar la compraventa de cosa ajena..	76
3.1. Concepto de compraventa de cosa ajena.....	76
3.2. Supuestos para el acaecimiento de la compraventa de cosa ajena... ..	77
A) Que el vendedor no sea propietario de la cosa.....	78
B) Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si le fuera propio.	81
C) Que el vendedor actúe sin mandato y sin estar legalmente autorizado.....	82
D) Que la compraventa se refiera a cosas ciertas y determinadas....	89
E) Que a través del contrato se pretenda transferir la propiedad.....	89
4. Compraventas que equivocadamente pueden considerarse como cosa ajena.	90

4.1. Compraventa en la que el vendedor sujeta la traslación del dominio a la adquisición previa del bien.....	91
4.2. Compraventa de cosa litigiosa.....	92
4.3. Compraventa efectuada por el heredero aparente.....	94
4.4. Compraventa con base en título que con posterioridad es declarado nulo.....	99
4.5. Compraventa de cosa futura.....	99
4.6. Compraventa de géneros.....	100
4.7. Compraventa de reserva de dominio.....	101
4.8. Compraventa sujeta a condición suspensiva.....	102

CAPÍTULO CUARTO

ESTUDIO JURÍDICO PARA DETERMINAR EL TIPO DE NULIDAD QUE AFECTA A LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

1. La compraventa de cosa ajena es válida.....	104
2. La compraventa de cosa ajena es inexistente. Explicación de la solución prevista por artículo 2271 del Código Civil.....	112
3. La compraventa de cosa ajena es nula.....	125
3.1 La compraventa de cosa ajena es nula de nulidad relativa en tanto que admite "revalidación".....	125
A) Tesis según la cual la nulidad de la compraventa de cosa ajena proviene de la falta de capacidad del vendedor.....	130
B) Tesis según la cual la nulidad de la compraventa de cosa ajena proviene de error en el comprador.....	133
4. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto.....	135
5. Criterio del sustentante.....	137
CONCLUSIONES.....	143
BIBLIOGRAFÍA GENERAL CONSULTADA.....	148

INTRODUCCIÓN

La elaboración, preparación, redacción e investigación de una tesis profesional, es siempre una labor ilustrativa e interesante que nos conduce en el amplio e inagotable mundo del conocimiento del Derecho.

El tema objeto de este trabajo lo denominé, "ESTUDIO JURÍDICO PARA DETERMINAR EL TIPO DE NULIDAD QUE AFECTA A LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA", con el propósito de que tal situación no deje dudas y así se establezca en el Código Civil para el Distrito Federal para evitar fraudes al respecto así como, trabajo innecesario a los juzgados por motivo de dicho acto.

Dentro de mi experiencia como abogado postulante, me he encontrado con variados temas, que provocan conflicto por su elasticidad respecto de la interpretación o calificación jurídica que han de merecer, entre ellos encontramos "La naturaleza jurídica de la Sociedad Conyugal", "La naturaleza jurídica del Fideicomiso", "La naturaleza jurídica de los Actos Asociativos", "La compraventa de cosa ajena", etc., para no citar más que alguno de ellos, cada uno de los cuales podría ser materia sólo uno de ellos que es "LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA", cuyo problema se centra en las diversas calificaciones que la doctrina ha pretendido darle en materia de ineficacia, así hay desde quienes lo consideran como un negocio válido, otros, como un negocio inexistente, y quienes lo consideran afectado de nulidad y más aún dentro de esta última corriente hay quienes lo detentan como afectado de nulidad absoluta y hay quienes lo consideran afectado de nulidad relativa.

Con el propósito de explicar lo anterior, el trabajo recepcional quedó dividido en cuatro capítulos, los cuales a continuación detallamos.

Con relación al contrato de compraventa en el capítulo primero, precisamos su evolución histórica, concepto, clasificación así como los elementos de

existencia y de validez que lo conforman para tener un panorama amplio de dicha figura.

En el capítulo segundo, hablamos de los derechos y obligaciones que tienen las partes por motivo de la celebración del contrato de compraventa para así determinar hasta donde se obliga cada una de ellas, así como los medios existentes para hacerlas efectivas y obligatorias, todo esto de acuerdo a la teoría general de los contratos.

Con el propósito de adentrarnos y preparar el tema principal de la tesis, en el capítulo tercero, se hablará de la compraventa de cosa ajena, sus antecedentes desde el derecho romano hasta el Código Civil de 1928, así como los diversos supuestos, que pueden presentarse al celebrar dicha transacción.

Finalmente en el capítulo cuarto, después de haber fundado y motivado la razón jurídica, práctica y doctrinal sobre cómo debe calificarse a la compraventa de cosa ajena, pretendemos que ésta, se regule de manera específica en el Código Civil para el Distrito Federal como, nulidad absoluta.

De lo anterior, se desprende que el Código Civil vigente en el Distrito Federal establezca que la venta de una cosa ajena sea nula, ya que todo acto ilícito necesariamente deberá ser nulo.

CAPÍTULO PRIMERO

DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Es sin duda, la compraventa, el más importante y el más frecuente de todos los contratos. Tal operación, resultó de la evolución del trueque o permuta, cuando apareció la moneda como común denominador de los valores de cambio.

De acuerdo con Floris Margadant, la venta romana, a diferencia del derecho moderno, tenía únicamente efectos obligatorios: "no derivaba de ella ningún derecho real a favor del comprador, sino sólo obligaciones recíprocas entre las partes, no adquiría el comprador el *dominium* sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podrían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor. Quedaba éste obligado, ante todo, a entregar la cosa vendida al comprador, entrega que atribuía a este último la pacífica posesión de la cosa *habere licere*. El vendedor no se obligaba a transferir la propiedad, sino sólo a procurar la posesión pacífica; no estaba obligado a victorioso en el juicio posesorio que eventualmente un tercero le promoviera en su contra".¹

En el Derecho Moderno y concretamente en nuestro derecho, según se apuntó antes, la traslación de propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica, por lo que generalmente la compraventa tiene una eficacia real, al poder ser compraventa obligatoria cuando se difiere para después la transmisión

¹ FLORÍS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 5ª edición, Esfinge, México, 2000. p. 76.

de propiedad en los casos de venta con reserva de dominio, de venta bajo condición, de venta de cosa futura, de venta de géneros y de venta de cosa alternativa, de las que más adelante se hará mención especial.

En relación a los antecedentes de dicho contrato, será necesario puntualizar lo siguiente.

1. Evolución histórica de este contrato.

Para señalar la evolución de este contrato, nos remontaremos al Derecho Romano, es decir, lo referido a la época antigua y clásica, donde la compraventa no fue translativa de dominio; se definía como un contrato por el cual el vendedor se obligaba a entregar una cosa y a garantizar su posesión pacífica y útil, y el comprador, a pagar un precio; es decir, que por virtud de la compraventa el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa, y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, al responder de las perturbaciones jurídicas de tercero respecto de esa posesión, y de los vicios ocultos de la cosa.

También, en el Derecho Romano la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas, en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido, y el comprador no podía reclamar entretanto no se le privara de la cosa, aun cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajeno. Esto no quiere decir que el Derecho Romano permitiera la disposición de las cosas ajenas y considerara como lícita esa enajenación, pues podría la interpretación llevarnos al grado de considerar que en el Derecho Romano se autorizaba el fraude, cuando alguien al tomar una cosa ajena, la vendía. Evidentemente que no quiere decir el

principio romano, de que la venta de cosa ajena era válida, que el mismo derecho autorizara una disposición fraudulenta. Lo único que significó fue que la obligación del vendedor no consistía en transmitir el dominio; que, por consiguiente, la venta era válida en tanto que garantizaba la posesión al comprador, pero es claro que si posteriormente el dueño de la cosa reivindicaba ésta, como el vendedor no había cumplido con la obligación de garantizar, desde este punto de vista era responsable por el incumplimiento de su obligación específica, consistente en mantener al comprador en el uso y goce de la cosa.

Por último, en el Derecho Romano el contrato por sí solo no era translativo de dominio, tratárese de compraventa, permuta, donación o sociedad, pues era menester, además del contrato, que tenía un simple efecto obligatorio pero no traslativo, recurrir a ciertas figuras jurídicas que según los tiempos se llamaron *mancipatio*, *in jure cessio* o *tratatitio*, para que en unión del contrato, se operase la translación de la propiedad. El efecto del contrato era, desde este punto de vista, conceder una posesión apta para adquirir el dominio por prescripción, o bien, conceder la posesión pretoriana, que justamente se diferenciaba del dominio, en que no otorgaba la propiedad romana *ex jure quiritum*, pero que sí constituía una forma de posesión eficaz, para que a través del tiempo se convirtiera en *dominium*.

Explica Ortolan "que el primitivo contrato de cambio o permuta evolucionó hasta que se llegaron a emplear diversos metales cuya cantidad se determinaba pesándolos, como una mercancía común, para operar en las distintas operaciones

de trueque. Por esto los romanos denominaron al objeto que se daba en cambio, *merx* y al metal *pretium*, formándose así los términos de mercancía y precio.”²

Conforme a los principios del Derecho Romano, el simple acuerdo de voluntades no era capaz de realizar ninguna transmisión de propiedad.

La compraventa romana evolucionó en lo que se refiere a sus efectos, pues en este contrato lo mismo que en todos aquellos en los que el derecho de gentes introdujo serias modificaciones, se advierte que paulatinamente se determinan por grados las distintas consecuencias jurídicas por el Derecho Civil. Ortolan nos precisa los efectos mismos de la compraventa romana en la siguiente forma:

“Antes de que se adoptase abiertamente en el Derecho Romano el carácter consensual de la venta, y aun después, cuando todavía no se precisaban con absoluta certeza en el Derecho Civil todos sus efectos, fue costumbre recurrir a la estipulación, mediante ella el comprador estipulaba la dación de la cosa, al quedar de esta suerte obligado el vendedor a transferirle la propiedad; asimismo, se estipulaba la libre posesión, o la garantía de la evicción o de los vicios de la cosa, podía convenirse la restitución del precio o del doble del mismo como era costumbre derivada probablemente de la Ley de las Doce Tablas.”³

² ORTOLÁN, José. *Contratos Civiles*. 6ª edición, Bosch, España, 2001. p.169.

³ *Ibidem*, p. 170.

En los últimos tiempos del Derecho Romano, notamos la siguiente evolución: la *mancipatio* y la *in jure cessio*, que fueron necesarias en el primitivo Derecho Romano y en el Derecho Clásico, para transmitir la propiedad, pierden su importancia para ser substituidas por la *traditio*. En un principio la *mancipatio* y la *in jure cessio* se referían a las cosas *mancipi*, y la *traditio* a las cosas *nec mancipi*. Si se recurría a la *traditio* para una cosa *mancipi*, no tradición, esto es, a la venta de *res nec mancipi*, los otros textos, que requieren el pago del precio, o, en su defecto, una garantía concreta, originariamente se referían a todas las ventas seguidas o que debían ser seguidas de *mancipatio*, esto es, de las *res mancipi*.

En la compilación justiniana desaparece la distinción entre *res mancipi* y *nec mancipi*, y convertida la *traditio* en modo general de adquisición, fatalmente debía suceder que la transmisión de la propiedad en la compraventa justiniana, se verificase siempre en el momento de la tradición, porque toda cosa vendida, en el Derecho Justiniano, se transfiere con la tradición.

Esta evolución del Derecho Romano, preparó el camino al antiguo Derecho Francés, para que, a través de formas consuetudinarias, se conservase la *traditio* simbólica y ficta; pero seguía formalmente mencionándose en los contratos la entrega de la cosa como un elemento necesario para la transmisión de la propiedad.

Todavía en tiempo Pothier que inspiró al Código Napoleón, y que se considera como el más fiel expositor del Derecho antiguo Francés, "se sostuvo

que la compraventa no era traslativa de dominio por sí sola, es decir, sin la tradición, pero se reconoció que esta podía ser simbólica o ficta. Sin embargo, ya autores contemporáneos de Pothier sostenían antes del Código Francés, que la compraventa por sí sola transmitía la propiedad.”⁴ En estas condiciones, al redactarse en el año de 1804 el Código Napoleón se partió del principio consagrado por los artículos 1138, 1582 y 1583 de dicho ordenamiento, que así dicen, de acuerdo con Leopoldo Aguilar Carvajal:

“La obligación de entregar la cosa será perfecta por sólo el consentimiento de los contratantes. Hará al acreedor propietario y pondrá a su cargo aquélla, desde el instante en que haya debido entregársele aun cuando no se haya verificado la tradición, a no ser que el deudor sea moroso en entregársela en cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de éste último.

La renta es un contrato por el cual uno se obliga a dar una cosa y otro a pagarla. Podrá hacerse en documento público o privado.

Será perfecta (la venta) entre las partes, y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se convenga en la cosa y en el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo.”⁵

⁴ POTHIER, Cit. Por VALVERDE y VALVERDE, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. T.III. 2ª edición, Temis, España, 2001. p. 261.

⁵ AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. 4ª edición, Porrúa, México, 2002. p. 251.

El artículo 1138 antes transcrito, se encuentra en el Código Napoleón a propósito de las obligaciones de dar y conforme al artículo 1136: "La obligación de dar comprenderá la de entregar la cosa y conservarla hasta su entrega, so pena de indemnizar los daños y perjuicios al acreedor."

Al relacionar los distintos preceptos invocados se concluye que para el ordenamiento francés la obligación de entregar la cosa lleva aparejada la *transmisión del dominio*, pues perfeccionándose por el solo consentimiento de las partes, hace al acreedor propietario.

Claramente se ha aludido a aquella evolución sufrida desde el derecho de Justiniano, a través del antiguo Derecho Francés, y este principio tuvo una repercusión enorme en todo el mundo latino; con excepción de ciertos Códigos, se declaró por las legislaciones latinas que tratándose de cosas ciertas y determinadas, el contrato era apto para transmitir el dominio, pues ya no tenía sólo un simple efecto obligatorio, sino que principalmente cuando era de compraventa, permuta, donación, sociedad, renta vitalicia, su efecto era translativo de dominio, en forma directa e inmediata; ya no era menester la entrega de la cosa siempre y cuando fuera cierta y determinada. El artículo 1583 del citado Código napoleónico suprimió toda duda para la compraventa, al deber aplicarse también a los demás contratos que se acaban de citar. Confirman la misma idea los artículos 1599, 1603, 1604 y 1626, al estatuir:

"La venta de la cosa de otro, será nula; y podrá dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignore que era de otro.

Existirán dos obligaciones principales (del vendedor): la de entregar, y la de garantizar la cosa vendida.

Entrega es la traslación de la cosa vendida al dominio y posesión del comprador.

Cuando al tiempo de la venta no se haya estipulado nada sobre la garantía, estará de derecho obligado el vendedor a garantizar al adquirente de la evicción que experimente en el todo o parte del objeto vendido, o de las cargas que le resulten sobre el mismo, y que no se hayan declarado en el momento de la venta.⁶

Al consagrar el artículo 1599 el principio de que la venta de cosa ajena es nula, se separó del Derecho Romano en el cual, según hemos ya indicado, existió el principio contrario.

Es, por consiguiente, a través de estos preceptos cómo tenemos que interpretar los artículos del Código Napoleón que se refieren a la compraventa, porque si sólo nos limitamos al precepto especial que la define, podríamos tener la impresión aparente, de que sería un contrato al estilo romano, que sólo generaba la obligación de entregar la cosa.

En relación a nuestro país, los Códigos Civiles de 1870 y 1884 existe un problema semejante de interpretación por cuanto, que en la definición de la compraventa, también se recuerda el concepto romano, al decir que el vendedor

⁶ Ibidem, p. 252.

se obliga a entregar una cosa. No dice que el vendedor transmita el dominio de la misma. El artículo 2811 del Código de 1884, igual al relativo del Código de 1870, dice:

"La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero."

Es decir, notamos que por cuanto a la cosa hay sólo obligación de entregarla; y por lo que se refiere al derecho, existe el deber de transferirlo. A primera vista, el que el Código distinga las cosas de los derechos, y establezca la transferencia de éstos y simplemente la entrega de las primeras, podría orillar o concluir que expresamente, para las cosas la compraventa no fue translativa de dominio. Pero, además de los principios fundamentales que hemos explicado, tenemos los siguientes:

"La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho." (Artículo 2818).

Y en relación con este artículo, el 2822 del mismo Código de 1884 dijo: "Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, al tener cada uno de ellos derecho de exigir del otro cumplimiento del contrato."

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

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

El segundo precepto justamente consagra el principio napoleónico de que, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la translación de la propiedad se opera por efecto directo e inmediato del contrato, con lo que queda perfectamente redondeado el principio de que la venta fue translativa de dominio desde el Código de 1870; y por si esto no fuera bastante, en los artículos 2850, 2830 y 2831 del Código de 1884 se declaró respectivamente:

"El vendedor está obligado: I.- A entregar al comprador la cosa vendida. II.- A garantizar las calidades de la cosa. III.- A prestar la evicción."

"Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene algún derecho legítimo."

"La venta de la cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe."

El Código Civil vigente, por último de manera clara dice que el contrato de *compraventa crea la obligación de transmitir la propiedad de las cosas o de los derechos.*

"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." (Artículo 2248).

Esto nos hace pensar que la definición del artículo 2248, por lo que se refiere a la compraventa, debió haberse enunciado e indicado al propio tiempo el efecto obligatorio y el translativo, porque toda definición para ser correcta debe comprender los elementos esenciales; y la lectura del artículo 2248 nos deja la impresión de que la compraventa sólo tiene un efecto obligatorio para que, posteriormente, como consecuencia de la misma, se transmita la propiedad, y tan es así, que el Código Argentino, al admitir la misma definición, sin contradecirse, declara que el efecto obligatorio, para llegar a operar la transmisión del dominio, requiere la entrega de la cosa. No obstante, habría que definir la compraventa de cosas ciertas y la de cosas en especie indeterminada, para coordinar en la primera el efecto obligatorio y el translativo y para reconocer en la segunda sólo el efecto obligatorio. Seguramente esto hizo pensar a la Comisión encargada de redactar el Código en vigor, que no podría en una sola definición incluirse el efecto translativo, ya que éste no se presenta como consecuencia directa del contrato en las cosas de especie indeterminada, y también sería demasiado complicar una definición, separar los conceptos según que se tratara de cosas ciertas o de cosas de especie indeterminada.

Para nuestros fines de doctrina, sí podemos diferenciar, al ensayar una definición de estas dos formas y decir: En la compraventa de cosas ciertas y determinadas el vendedor trasmite la propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero; o, seguir el sistema del Código, diríamos: En la compraventa de cosas ciertas y determinadas una de las partes trasmite a la otra la propiedad de esos bienes, o de un derecho y ésta a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en

dinero. Por lo que se refiere a la compraventa de cosas de especie indeterminada diríamos que una de las partes se obliga a transferir la propiedad de las mismas y la otra a pagar un precio cierto y en dinero. Para que se trasmita el dominio es menester que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del comprador.

2. Concepto.

De acuerdo con Ricardo Treviño García, se puede definir a la compraventa al atender a lo dispuesto en el artículo 2248 del Código Civil “como un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.”⁷

El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos, o bien, sea que dicha transmisión se opere por el mero efecto del contrato, si se trata de cosas ciertas y determinadas, bien que se efectúe con posterioridad tal como sucede con las cosas determinadas sólo en especie. Esta última consecuencia se desprende de lo establecido en los artículos 2014 y 2015 del Código Civil para el Distrito Federal.

Se puede decir que el Código Civil para el Distrito Federal no define la compraventa, únicamente nos dice cuando la hay: “Habrá compraventa cuando uno de

⁷ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5ª edición, Mc. Graw-Hill. México, 2004. p. 21.

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" (artículo 2248).

"Algunos doctrinarios definen a la compraventa en los términos del artículo 2248 del Código Civil, entre ellos, Ramón Sánchez Medal, Leopoldo Aguilar Carvajal y Francisco Lozano Noriega, éste último con una ligera diferencia al observar que tratándose de derechos, no se transmite su propiedad sino su titularidad."⁸

De la simple lectura del artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal se deduciría que la compraventa es puramente obligacional y no traslativa de dominio, pero relacionándolo con los preceptos 2014 y 2015 las cosas se complican; dicen los citados preceptos.

Artículo 2014. "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; al deber tener en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público."

Artículo 2015. "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor."

Ahora bien, ¿es o no, la compraventa, un contrato traslativo de dominio?

⁸ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 10ª edición, Porrúa, México, 2004. p. 149.

Del artículo 2248 se desprende el carácter obligatorio de la traslación de dominio en la compraventa, pero el artículo 2014 nos dice que la traslación de propiedad se opera por mero efecto del contrato.

El distinguido catedrático José Barroso Figueroa trata de solucionar el problema, al analizar el origen del multicitado artículo 2248.

“El anterior artículo fue tomado del artículo 1323 del Código Civil Argentino que dice: “Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero.

Los dos preceptos dicen que el vendedor se obliga a transmitir la propiedad, pero el Código Argentino contiene el artículo 577 ‘Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real.

Así en el Derecho Argentino la transmisión de propiedad no opera por efecto del contrato, sino de la entrega de la cosa.

Si bien nuestro código toma la fórmula del artículo 2248 del 1323 del Código Argentino, no contiene una disposición análoga a la del artículo 577, por lo cual lo que en el Código Argentino fue coherencia con el nuestro aparece como algo inconcluso.

El concepto de compraventa del artículo 2248, no es del todo inadecuado porque en nuestro derecho la compraventa en ocasiones es traslativa de dominio y en otras no.

Es traslativa de dominio, cuando versa sobre cosas ciertas y determinadas o sobre derechos, y no lo es en cambio cuando recae sobre especies.

Con esta argumentación el Licenciado José Barroso Figueroa estructura una definición en la que distingue el objeto indirecto de la compraventa, ya se trate de cosas ciertas y determinadas o derechos, o bien, de especies indeterminadas.

“Compraventa.- Contrato por el cual una persona llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa cierta y determinada o de un derecho, o se obliga a transmitir la de una especie a otra persona llamada comprador, mediante un precio cierto y en dinero.”⁹

Si bien, esta postura es mucho más completa puede decirse que adolece de imperfecciones como son: la de que en lo relativo a derechos no se transmite la propiedad sino la titularidad sobre ellos y por otro lado, si bien es cierto que hace la diferenciación de los diversos objetos sobre los que puede recaer la compraventa, no conjuga en la definición los efectos traslativo y obligacional que en uno y otro caso tiene el contrato de compraventa.

Por lo antes expuesto, me parece la más apropiada, y me adhiero a ella, la definición que de compraventa nos da el Licenciado Miguel Ángel Zamora y Valencia al decir: “El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la

⁹ BARROSO FIGUEROA, José. Contratos. 2ª edición, UNAM, México, 2000. p. 160.

titularidad de un derecho a la otra parte contratante, llamada comprador, quien 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."¹⁰

En apoyo a su definición, argumenta el Licenciado Zamora y Valencia: "En la doctrina mexicana se ha considerado siempre que en el contrato de compraventa la obligación primordial del vendedor es la de transmitir la propiedad de la cosa al comprador... Sin embargo, los contratos traslativos de dominio producen dos tipos de efectos perfectamente diferenciados entre ellos. Por una parte, el efecto de transmitir la propiedad del bien objeto del contrato y por la otra, la creación de diversas obligaciones para las partes, al ser las principales, la entrega de la cosa por parte del enajenante y, en los contratos onerosos, la entrega de la contraprestación por parte del adquirente. Por lo tanto, no deben confundirse estos efectos y no debe considerarse que la transmisión de dominio en estos contratos sea una obligación del enajenante, ya que si se satisfacen los requisitos exigidos por el respectivo supuesto jurídico, se producirá indefectiblemente el efecto consistente en la transmisión del dominio del bien y por lo tanto, no podrá ser una obligación del vendedor, ya que toda obligación, por necesidad lógica, lleva en sí misma la posibilidad de un incumplimiento y por otra parte, para su cumplimiento se requiere de una manifestación de conducta del deudor ya sea proyectada como una prestación o como una abstención..."¹¹

¹⁰ ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 8ª edición, Porrúa, México, 2003. p. 75.

¹¹ *Ibidem*. p. 76.

La citada definición del Licenciado Zamora y Valencia tiene la virtud de conjuntar y abarcar en una breve fórmula la compraventa tanto de cosas determinadas como de derechos o especies indeterminadas sin omitir los efectos obligacional y traslativo de dominio.

3. Clasificación del Contrato de Compraventa.

La compraventa es un contrato sinalagmático; oneroso; generalmente conmutativo, salvo la compra de esperanza que tiene el carácter de aleatoria; generalmente contrato de ejecución instantánea, pero también en ocasiones de ejecución diferida (venta a plazo) o de ejecución escalonada (venta en abonos); consensual, cuando recae sobre muebles, y formal, cuando versa sobre inmuebles; traslativo de propiedad; muchas veces es un contrato de adhesión, en las compras que se hacen en las llamadas tiendas de autoservicio, en grandes almacenes o por distribuidores automáticos (refrescos, cigarros, comestibles, etc.); compraventa obligatoria (si sólo genera de inmediato la obligación de transmitir la propiedad) o compraventa real o de eficacia real (si transmite desde luego la propiedad); contrato principal; un verdadero contrato-tipo, dado que varios de sus efectos a través de un proceso de generalización en una interpretación sistemática e inductiva, han servido para elaborar principios generales aplicables a todos los contratos sinalagmáticos onerosos y conmutativos y aun en materia de obligaciones, como ocurrió con el saneamiento por evicción y por vicios ocultos que hoy día es una responsabilidad general que se impone al enajenante a título oneroso en todos los casos de enajenación contractual de bienes, similar a la

responsabilidad del cedente de un crédito respecto de la existencia o legitimidad de éste.

A continuación trataremos de definir la clasificación sobre el contrato de compraventa en la actualidad.

1. **“La compraventa es un contrato bilateral.**- La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes (recíprocas).
2. **La compraventa es un contrato oneroso.**- Es un contrato oneroso porque confiere provechos y gravámenes para ambas partes.
3. **La compraventa es un contrato por regla general conmutativo y excepcionalmente aleatorio.”**¹²

El contrato de compraventa generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato; ocasionalmente es aleatorio, cuando las prestaciones de alguna de las partes no sean ciertas y conocidas en el momento de la celebración del contrato, sino que dependan de circunstancias posteriores, como es el caso de la compra de esperanza, es decir, cuando se adquieren los frutos futuros de una cosa al correr el comprador el riesgo de que no existan, pero pagan siempre su precio, independientemente de que no lleguen a existir.

¹² BARROSO FIGUEROA, José. Op. cit. p. 161.

Artículo 2792. "Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, al tomar el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados."

Esta operación está clasificada en los contratos aleatorios, y, además, el Código vigente al hablar de modalidades de la compraventa estatuye: Artículo 2309. "Si se venden cosas futuras, al tomar el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza."

La compra de cosa futura no es en sí aleatoria, lo es únicamente cuando el comprador tome el riesgo de que la cosa exista o no.

4. **"La compraventa es un contrato principal.-** El contrato de compraventa es un contrato principal, porque no requiere para su existencia y validez de una obligación o de un contrato válidos, previamente existentes.
5. **La compraventa es un contrato consensual en oposición a real.-** Es un contrato consensual, no se requiere la entrega de la cosa, para que el contrato se perfeccione, al ser suficiente el mero acuerdo de voluntades. Aún tratándose de cosas en especie, en las que no basta la celebración del contrato, sino que es necesaria la individualización de la cosa con conocimiento del acreedor, no se requiere la entrega de la cosa para que el contrato exista.

6. **La compraventa es un contrato formal tratándose de bienes inmuebles y consensual tratándose de bienes muebles.**- El contrato de compraventa de bienes muebles es siempre consensual, según puede desprenderse del artículo 2316 de nuestro Código Civil vigente que estatuye: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble." La compraventa que recae sobre bienes inmuebles es siempre formal y varía según el monto al que asciende el valor de la operación."¹³

Quando el valor convencional no sea mayor de quinientos pesos, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez de Paz o Registro Público de la Propiedad.

Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública.

El artículo 2321 contempla una tercer posibilidad que no es más que la compraventa de inmuebles vía endoso del certificado de propiedad que expide el registrador de la propiedad, dice al respecto el citado precepto: "Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando la venta sea al contado puede transmitirse el dominio por endoso puesto

¹³ Ibidem, p. 163.

en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor, a cuyo favor estén inscritos los bienes.

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

- 7. La compraventa es un contrato a veces instantáneo y a veces de tracto sucesivo.-** El contrato de compraventa es generalmente instantáneo, porque las obligaciones de las partes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto y por excepción de tracto sucesivo, (como es el caso de la compraventa por suministro, en que las prestaciones de las partes se ejecutan o cumplen por necesidad, en un lapso determinado).

4. Elementos de existencia y de validez en la Compraventa.

El contrato consta de dos clases de elementos, a saber: elementos de existencia, que son el consentimiento y el objeto; y elementos de validez, que son estos cuatro que el legislador exige para todos los contratos: capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley, y fin o motivo determinante lícito, esto es, que no sea contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

Se cita, además, un quinto elemento que se requiere por la ley para la eficacia, absoluta o relativa, de cada contrato: la legitimación para celebrar cada contrato, de cuyo requisito se tratará más adelante.

La mencionada dualidad de requisitos generales (de existencia y de validez) es muy útil para el estudio del contrato en general, pero resulta innecesaria y hasta estorbosa cuando se aplica, en forma invariable y detallada, al estudio de cada contrato en particular, como acontece a algunos autores nacionales. "En el examen concreto de cada contrato es preferible el sistema de la doctrina española que estudia los elementos personales, los elementos reales y los elementos formales de cada contrato, dentro de los cuales pueden examinarse, cuando las haya, las peculiaridades relativas a los elementos de existencia y a los elementos de validez de cada contrato en particular."¹⁴

Además de esta clasificación fundamental de los elementos del contrato, se acostumbra también mencionar otra de origen escolástico que indirectamente tiene cabida en nuestro Derecho Civil, elementos esenciales del contrato, que son los requisitos o cláusulas sin los cuales un determinado contrato no puede existir (por ejemplo, el precio cierto y la cosa determinada en la compraventa); elementos naturales, que normalmente acompañan al contrato de que se trata por ser propio de su naturaleza, pero que por un pacto expreso en contrario pueden suprimirse (por ejemplo, la responsabilidad por evicción y por vicios ocultos en la

¹⁴ PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. 9ª edición, Porrúa, México, 2002. p. 284.

compraventa); y elementos accidentales, que se agregan a los anteriores por voluntad expresa de las partes, como el término, la condición y demás datos circunstanciales.

A continuación trataremos de precisar los elementos esenciales y de validez de la compraventa de la siguiente manera.

Elementos de existencia del contrato de compraventa.

A) El consentimiento en la compraventa.- El consentimiento en la compraventa consiste en el acuerdo de voluntades para que una de las partes transmita la propiedad de la cosa y la otra pague a cambio de ella un precio. "El contenido de voluntad en este contrato ha de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no ha compraventa."¹⁵

B) El objeto de la compraventa.- El objeto, segundo elemento de existencia de la compraventa, se divide en objeto directo y objeto indirecto.

a) **El objeto directo de la compraventa.**- El objeto directo de todo contrato es el crear o transmitir derechos y obligaciones, que en la compraventa vienen a consistir en el hecho de entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho y en pagar un precio

¹⁵ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Op. cit. p. 23.

cierto y en dinero, como obligaciones fundamentales de vendedor y comprador respectivamente.

Cabe recordar que lo que es obligación para una de las partes viene a ser el derecho de la contraparte.

Al respecto el Licenciado Raúl Lozano expresa: "El objeto directo del contrato de compraventa es la conducta de los contratantes, manifestada como una prestación de hacer consistente en entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho y en pagar un precio cierto y en dinero."¹⁶

b) El objeto indirecto en la compraventa.- El objeto indirecto en la compraventa consiste concretamente en la cosa vendida y en el precio que se deba pagar a cambio.

a') La cosa como objeto de la compraventa.- La cosa como objeto de la compraventa debe reunir las características de toda aquella que es materia de un contrato, tales características las enumera el artículo 1825 del Código Civil: "La cosa objeto de un contrato debe: 1°.- Existir en la naturaleza. 2°.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3°.- Estar en el comercio."

¹⁶ LOZANO RAMÍREZ, Raúl. Derecho Civil. T.III. 2ª edición, Pac., México, 2004. p. 91.

Lo anterior equivale a decir que la cosa debe ser física y jurídicamente posible.

- b') El precio en la compraventa.- "El precio como objeto indirecto de la compraventa debe reunir los siguientes requisitos: ser cierto y en dinero. Que el precio sea cierto significa que debe ser matemáticamente determinado o determinable. Si no existe la posibilidad de determinar el precio no habrá compraventa por falta de objeto y lógicamente por falta de un acuerdo de voluntades respecto de él..."¹⁷

El Licenciado José Barroso Figueroa nos dice que "precio cierto quiere decir dos cosas: 1°.- Que sea determinado en su cuantía o al menos matemáticamente determinable o sea, que el precio debe estar determinado en una cantidad precisa, \$100.00, \$5,000.00, etc., o al menos debe ser matemáticamente determinable, por ejemplo, si se vende una pieza de metal al decir que el precio será lo que pese a razón de \$2.00 Kg., 2°.- Que no sea simulado totalmente o que no sea irrisorio. Se dice que es precio cierto aquel que no está enteramente simulado, como sería el caso de que se hiciera constar una compraventa al decir que el precio había sido por "X" cantidad, cuando en realidad no se hubiere pagado ninguno, en este caso en verdad de los que se trataría es de una donación disfrazada de compraventa.

¹⁷ Ibidem. p. 92.

Además el precio no debe ser irrisorio, es decir, debe guardar alguna relación con el valor de la cosa vendida."¹⁸

El segundo requisito consiste en que el precio sea en dinero, porque si fuere en especie ya no sería compraventa sino permuta, sin embargo, no es necesario que el precio se pague totalmente en dinero, ya que el artículo 2250 permite que se pague parte en dinero y parte en especie, y conservar su naturaleza de compraventa, cuando la parte en dinero sea cuando menos el cincuenta por ciento del precio total, en caso contrario ya no será compraventa sino permuta.

Elementos de validez del Contrato de Compraventa.

A) La capacidad en la compraventa.- En el contrato de compraventa, la capacidad del vendedor es diferente a la capacidad del comprador, por lo cual se hace necesario analizarlas por separado:

- a) Capacidad requerida por el comprador. El comprador únicamente requiere la capacidad general para contratar por ser a él, a quien se le transmitirá la propiedad del bien, y sólo requerirá también de una capacidad especial para enajenar si además de pagar como contraprestación dinero en efectivo, involucra otros bienes, pues

¹⁸ BARROSO FIGUEROA, José. Op. cit. p. 164.

respecto de ellos necesitará ser propietario además de tener la capacidad especial para enajenar.

- b) Capacidad requerida por el vendedor. Además de la capacidad general para contratar requiere de la capacidad especial para enajenar.

Al respecto el Licenciado Miguel Ángel Zamora y Valencia, establece: "El vendedor requiere una capacidad especial o sea una capacidad específicamente de tipo personal relacionada con el bien o cosa, objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien; ya que si no es propietario no se podría transmitir el dominio, que es una de las características de este contrato."¹⁹

- B) La ausencia de vicios del consentimiento.- La compraventa, al igual que todos los contratos, para ser válida requiere, entre otros requisitos, que la voluntad de las partes no esté viciada.

Ahora bien, ¿qué debemos entender por vicio y cuáles son los vicios que pueden afectar la validez del contrato?

El Dr. Ernesto Gutiérrez y González nos dice: "Se puede entender por vicio, la realización incompleta de cualquiera de los elementos de esencia de una institución. En efecto, cuando un elemento de existencia se realiza o presenta de manera imperfecta, está viciado."²⁰

¹⁹ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Op. cit. p. 83.

²⁰ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 2ª edición, Porrúa, México, 2004. p. 241.

En cuanto a la enumeración de los vicios del consentimiento o mejor dicho de la voluntad para considerar a las partes individualmente, son, según la doctrina clásica: error, dolo, mala fe, violencia y lesión.

Nuestro Código vigente considera al error, la violencia y el dolo, dice así el artículo 1812: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancando por violencia o sorprendido por dolo."

Al seguir con la opinión del Dr. Raúl Ortiz Urquidi, "considero que dichos vicios son únicamente dos: el error y el miedo o temor."²¹

La violencia viene a ser la causa del temor o miedo; el dolo es la causa que induce al error y la mala fe la circunstancia que mantiene en el error.

El Dr. Gutiérrez y González conceptúa el error de la siguiente forma: "El error es una creencia sobre algo del mundo exterior, que está en discrepancia con la realidad, o bien, es una falsa e incompleta consideración de la realidad."²²

Más concretamente el Doctor Raúl Ortiz Urquidi lo define así: "Es el falso concepto de la realidad."²³

El Dr. Ortiz Urquidi nos dice "que deben distinguirse tres grados del error: el error-obstáculo o error obstativo, el error nulidad y el error indiferente y cuyos

²¹ ORTIZ URQUIDI, Raúl. De los Contratos Civiles. 5ª edición, Porrúa, México, 2000. p. 119.

²² GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. cit. p. 242.

²³ ORTIZ URQUIDI, Raúl. Op. cit. p. 120.

efectos son, nos dice Planiol, respectivamente: 1°.- Los errores radicales que impiden la formación del acto, 2°.- Los errores de gravedad media, que no impiden la formación del acto, pero que conceden una acción de nulidad en su contra; 3°.- Los errores leves, que son indiferentes y a pesar de los cuales el acto es válido.²⁴

En cuanto al otro vicio de la voluntad, nos dice el Dr. Ortiz Urquidi, "es este, el miedo o temor, el verdadero vicio de la voluntad y no la violencia como generalmente se afirma, ya que en todo caso la violencia viene a ser la fuente del miedo, pero no el vicio mismo."²⁵

De todo lo anteriormente dicho se desprende, ya aplicado concretamente al contrato de compraventa, que para que éste sea válido debe, además de reunir los otros requisitos exigidos por la ley, estar la voluntad de las partes exenta de vicios (error y miedo o temor). En caso contrario el consentimiento estará viciado y por tanto afectado el contrato de nulidad.

C) La licitud en el objeto, motivo o fin de la compraventa.- Nuestro Código Civil no nos da un concepto de lo lícito, el cual puede desprenderse de la interpretación a *contrario sensu* que del artículo 1830 se haga, dice así el citado precepto: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

²⁴ Ibidem. p. 122.

²⁵ Ibidem. p. 123.

Por tanto se desprende que es lícito el hecho que no es contrario a las Leyes de orden público o a las buenas costumbres.

De tal manera que la compraventa estará afectada de nulidad, cuando su objeto, motivo o fin sean contrarios a las Leyes de orden público o a las buenas costumbres.

D) La forma requerida para el otorgamiento de la compraventa.- Para analizar la forma requerida para el otorgamiento del contrato de compraventa se hace necesario distinguir si se trata de bienes muebles o de bienes inmuebles.

a) La forma en la compraventa de bienes muebles.- Tratándose de bienes muebles, el contrato es consensual en oposición a formal, ya que la ley no exige formalidad alguna para su otorgamiento.

Al respecto el artículo 2316 expresa: "El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

b) La forma en la compraventa de bienes inmuebles.- En la compraventa de bienes inmuebles el contrato es siempre formal y será necesario atender al valor de la operación para determinar la formalidad que deberá darse a dicho contrato.

Artículo 2317. "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación 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.

Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo."

El artículo 2320 del Código Civil para el Distrito Federal establece al igual que el 2321 del mismo ordenamiento lo siguiente.

Artículo 2320. "Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317."

Artículo 2321. "Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

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

Como podemos ver en relación a las formalidades que deben observarse y cumplirse por el contrato de compraventa, se estará a lo dispuesto entre otros ordenamientos a lo establecido por el Código Civil para el Distrito Federal.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Ahora bien, en atención que la Compraventa es un contrato, ésta produce derechos y obligaciones para las partes que en él intervienen y dentro de los cuales se encuentran los siguientes.

1. De los Derechos del Vendedor.

De manera general, se puede decir que dentro de los derechos del vendedor, está, el exigir el precio o el pago de la cosa vendida, sea mueble o inmueble así como también, que el pago se haga en el tipo de moneda a que se haya convenido así como el lugar donde debe efectuarse el pago.

El vendedor también tiene derecho, previo consentimiento del comprador, a la forma en que debe efectuarse el pago ya sea que el mismo se realice en abonos o de contado.

De igual forma, a continuación será pertinente señalar las obligaciones del vendedor.

2. Obligaciones del Vendedor.

Dentro de las obligaciones del vendedor están las siguientes.

- ❖ *Transferir la propiedad de la cosa vendida.*

- ❖ Conservar y custodiar la cosa vendida hasta en tanto la entrega.
- ❖ Garantizar la calidad de la cosa vendida.
- ❖ Prestar la evicción.
- ❖ Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro.

A continuación, trataremos de ampliar todos y cada una de las obligaciones señaladas.

A. Transferir la propiedad de la Cosa Vendida.

La principal obligación que se impone al vendedor es la de transferir la propiedad de la cosa o derecho; obligación establecida en la propia definición que da el Código Civil de este contrato, en su artículo 2248 que, literalmente, dice: "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". Ahora bien, ¿cuándo se opera esta transferencia? La respuesta la dan los artículos 2014 y 2015 del Código Civil. El primero de ellos establece: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica; al deber tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público".

Del artículo transcrito se desprende que si el objeto lo constituyen cosas ciertas y determinadas, basta la celebración del mismo para que se opere la traslación del dominio, sin necesidad de que exista entrega de ninguna clase, de la *cosa objeto del contrato, al advertir que esta transmisión sólo produce efecto respecto a las partes contratantes, pero no respecto a terceros. Por eso, en la*

última parte del artículo se establece que deben tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público, con objeto de que dicha transmisión produzca efectos respecto a terceros; asimismo lo reconoce el artículo 2322 ya comentado: "en la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código". En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transfiere sino hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada, con conocimiento del acreedor, según la dispone el artículo 2015 del Código Civil.

Al ser el objetivo principal de la compraventa la transmisión del dominio, en algunas ocasiones no opera dicha transmisión, como sucede en la compraventa con reserva de dominio, modalidad que se presenta cuando el acreedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el comprador haya satisfecho totalmente su precio. Tal situación puede presentarse tanto sobre bienes inmuebles como muebles plenamente identificables, según lo previene el artículo 2312, en relación con el 2310 del Código Civil. En este caso, el vendedor se reserva la propiedad de la cosa, y por lo mismo no se transmite el dominio, ya que dicha transmisión está supeditada a una condición suspensiva consistente en el pago posterior del precio.

Considero que la transmisión de propiedad de la cosa vendida no constituye una obligación del vendedor, como sostiene la mayoría de nuestros doctrinarios, sino que es un efecto de la celebración del contrato de compraventa.

Preténdese desprender la obligación para el vendedor, de transmitir la *propiedad de la cosa vendida del artículo 2248, que dice: "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".*

Sin embargo, no hay que tomar esta disposición en forma dogmática, es necesario analizarla conjuntamente con los artículos 2014 y 2015 que respectivamente estatuyen: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato. Sin dependencia de tradición ya sea natural ya sea simbólica, debe tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público".²⁶

"En las enajenaciones de alguna especie determinada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor".

En primer caso no hay duda de que la traslación de propiedad no es una obligación que deba cumplir el vendedor sino un mero efecto del contrato.

En apoyo a esta posición es pertinente esgrimir las ideas del Licenciado Luis Muñoz "respecto de que las obligaciones deben de llevar implícita la posibilidad de incumplimiento, así como que para que se cumplan es menester

²⁶ GARCÍA LÓPEZ, Agustín. *Apuntes de Contratos Civiles en particular*. 2ª edición, Pac., México, 2003. p. 158.

una conducta humana, ya positiva ya negativa. Al respecto no se cumple ninguno de los supuestos señalados, ya que una vez cumplidos los supuestos de la norma para que haya compraventa, la traslación de propiedad se opera por ministerio de ley, sin requerir ninguna acción del deudor (vendedor) y por lo tanto sin posibilidad de incumplimiento por su parte."²⁷

En segundo supuesto jurídico en análisis (Art. 2015), lo que se ha considerado como compraventa puramente obligacional, es donde se presentan algunos problemas, ya que se pretende que la transmisión de propiedad si es una obligación a cargo del vendedor, pero en realidad lo que sucede, es que la norma al prever la venta de especies indeterminadas, determinó que la traslación de propiedad se verificaría cuando la cosa se haga cierta y determinada, esto es, se individualice con conocimiento del acreedor.

B. Conservar y custodiar la cosa hasta en tanto la entrega.

Otra de las obligaciones del vendedor, es la de conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador. En algunas ocasiones el vendedor no entrega la cosa vendida en el momento de la celebración del contrato, que es lo más común, y esto trae como consecuencia que el vendedor tenga que conservar la cosa hasta el momento de la entrega, exigiéndosele cierta diligencia en la conservación de la misma, so pena de incurrir en responsabilidad. "El Código Civil no establece expresamente que clase de diligencia debe observar el vendedor

²⁷ MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. T.III. 6ª edición, Modelo, México, 2002. p. 271.

para no incurrir en responsabilidad, sólo dice que el vendedor debe tener un cuidado ordinario en la conservación de la cosa; tal es nuestra opinión, en virtud de que se trata de un contrato oneroso en el que hay provechos y gravámenes recíprocos. El vendedor es responsable de la culpa grave y de la leve, pero no de la levisima, es decir, debe observar la diligencia del buen padre de familia como se establecía en el Derecho romano, pero si el comprador se constituyó en mora de recibir, entonces el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave; así lo establece el artículo 2292 del Código Civil.²⁸

Otro problema interesante respecto a esta obligación es el relativo a las consecuencias que se presentan si la cosa objeto de contrato se pierde o deteriora, cuando está en poder del deudor. El artículo 2017 del Código Civil establece las reglas siguientes: I. Si la pérdida fue por culpa del deudor, éste responderá al acreedor por el valor de la cosa y por los daños y perjuicios. II. Si la cosa se deteriora por culpa del deudor, el acreedor puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el estado en que se encuentre y exigir la reducción de precio y el pago de daños y perjuicios. III. Si la cosa se pierde por culpa del acreedor, el deudor queda libre de la obligación. IV. Si se deteriora por culpa del acreedor, éste tiene la obligación de recibir la cosa en el estado en que se halle. V. si la cosa se perdiere por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto, y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido.

Las reglas anteriores se aplican cuando se trata de cosas ciertas y determinadas; porque cuando se trata de cosas designadas únicamente por su

²⁸ Ibidem. p. 272.

género y cantidad, sólo después de que la cosa se individualiza por la elección del deudor o del acreedor se aplicarán, en caso de pérdida o deterioro, las reglas contenidas en el artículo 2017 que acabamos de transcribir, según lo dispone el artículo 2022 del ordenamiento legal.

El mismo Código Civil dice en su artículo 2021 que la pérdida de la cosa puede verificarse: Al perecer la cosa o quedar fuera del comercio, o desaparecer de modo que no se tengan noticias de ella, o que, aunque se tenga alguna, la cosa no se pueda recobrar.

Además, establece la presunción de que la pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario, se trata de una presunción *juris tantum*. También se considera que hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella.

Esta obligación de cuidar o custodiar la cosa se encuentra reconocida en dos disposiciones del Código Civil: Una, la que establece que "desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder tendrá los derechos y obligaciones de un depositario, (2284, *in fine*) y la otra, que estatuye que si el comprador se constituyó en mora de recibir, el vendedor

quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave”.²⁹

Por tratarse de un deber análogo a los de un depositario el vendedor tiene la obligación de realizar los actos necesarios, no sólo para su conservación material de la cosa vendida, sino también los conducentes a la conservación jurídica de la misma o del derecho vendido, como por ejemplo, intentar los interdictos para retener o recuperar la posesión y como cobrar los intereses de un crédito y, además, en el cumplimiento de esta obligación de custodia o de conservación material y jurídica de la cosa o derecho vendido, responde el vendedor “de los menoscabos, danos y perjuicios que sufrieren por su malicia o negligencia”, presumiéndose que la pérdida o deterioro que sufra la cosa fueron por culpa del mismo vendedor salvo prueba en contrario.

C. Entrega al comprador la cosa vendida.

La obligación de entregar la cosa se encuentra consignada en la fracción I del artículo 2283 del Código Civil, al establecer que el vendedor está obligado: I. A entregar al comprador la cosa vendida; además, en el capítulo V del título segundo de la parte segunda de ese Código, se establecen las distintas reglas sobre la entrega de la cosa en los artículos 2284 y 2292 del Código Civil para el Distrito Federal.

En primer lugar vamos a estudiar lo que se entiende por entrega de la cosa vendida. El licenciado Agustín García López, en sus Apuntes de contratos civiles, dice: “Se entiende por entrega de la cosa vendida el hecho de que el vendedor la

²⁹ DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. IV. 6ª edición, Porrúa, México, 2002, p. 318.

ponga a disposición del comprador de una manera real, jurídica o virtual.³⁰ En efecto, el artículo 2284 del Código Civil preceptúa que la entrega de la cosa puede ser real, jurídica o virtual, y el mismo artículo aclara que debe entenderse por estas tres clases de entrega, al establecer que: la entrega real consiste en la translación material de la cosa vendida, o bien, en la entrega del título, si se trata de un derecho; existe entrega jurídica, determina el mismo precepto, cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador; por último, hay entrega virtual cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, y se da por recibido de ella, no obstante que el vendedor la conserve en su poder, ya que en este caso el vendedor sólo tiene los derechos y obligaciones de un depositario.

Otro problema respecto a la obligación que nos ocupa sería: ¿Qué es lo que debe entregarse? "El vendedor de cosa cierta está obligado a entregar exactamente la cosa designada en el contrato, pues en el artículo 2012 del Código Civil se establece el principio de exactitud en cuanto a la sustancia, que indica que el acreedor de cosa cierta no puede ser obligado a recibir otra, aun cuando sea de mayor valor, lo que, interpretado a *contrario sensu*, significa que para que el deudor se libere de su obligación, necesita entregar precisamente la cosa pactada."³¹

Por otra parte, la obligación de dar cosa cierta comprende también la de entregar sus accesorios, salvo que lo contrario resulte del título de la obligación o

³⁰ Ibidem. p. 35.

³¹ Ibidem. p. 36.

de las circunstancias del caso, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 2013 del Código Civil.

El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse en contrato, así como todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.

Venta *ad-corporis*. Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor está obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

¿En qué lugar debe hacerse la entrega de la cosa vendida?

La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió.

Respecto al principio de exactitud en cuanto al lugar, tratándose de un bien inmueble, la entrega tiene que realizarse forzosamente en el lugar de su ubicación, según lo establece el artículo 2083 del Código Civil para el Distrito Federal.

¿En qué tiempo debe hacerse la entrega de la cosa vendida?

En cuanto a la época de entrega de la cosa vendida, ésta deberá hacerse en el plazo convenido (Art. 2079). Si nada se estipuló en cuanto al término para entregar la cosa y pagar el precio, ambas prestaciones deberán cumplirse simultáneamente.

"Si se hubiere señalado un término para que el comprador pague el precio, sin haberse estipulado cuando se deba entregar la cosa, ésta deberá entregarse a los treinta días de la interpelación judicial o extrajudicial, ante un notario o dos testigos, como se establece en el artículo 2080 del Código Civil, en virtud de que se trata de una obligación de dar."³²

En relación con la obligación que estudiamos, debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 2295, que establece: "Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega; uno y otro harán el depósito en manos de un tercero." Respecto a los gastos de entrega de la cosa vendida, éstos serán por cuenta del vendedor, salvo convenio en contrario."

Respecto a la forma o modo en que debe entregarse la cosa vendida, cabe decir que el vendedor está obligado a entregar la cosa en una sola exhibición, no puede entregar la cosa vendida en partes; pero esta regla es supletoria de la voluntad de las partes contratantes, por lo que si se ha convenido que la entrega se haga parcialmente, tal pacto es válido.

³² Ibidem. p. 37.

Hemos dicho que el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa vendida, pero el legislador lo dispensa de dicha obligación si se dan los supuestos previstos en los artículos 2286 y 2287 del Código Civil. El primero de ellos dice: "El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago". El segundo de los preceptos mencionados establece: "Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de su suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido". Dichas se justifican plenamente.

Si el vendedor no cumple con la obligación de entregar la cosa objeto del contrato, esto trae como consecuencia lo previsto en la regla general consignada en el artículo 1949 del Código Civil; el derecho alternativo para el comprador entre pedir el cumplimiento o la resolución, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Si opta por el cumplimiento y resulta imposible, puede pedir la resolución.

D. Garantizar la calidad de la cosa vendida.

La expresada obligación no sólo se le impone al vendedor, sino a todo enajenante, cualquiera que sea el contrato o el título jurídico en virtud del cual transmite la cosa. Dicha obligación se encuentra en la fracción II del artículo 2283, que establece: "El vendedor está obligado: II. A garantizar las calidades de la cosa." La regla general se encuentra en el artículo 2142 del Código Civil.

Los vicios o defectos ocultos son aquellos que hacen impropia la cosa para el fin al cual se va a destinar, o bien se disminuyen de tal modo este uso que el comprador, de haberlos conocido, no hubiera hecho la adquisición, o hubiera dado menor precio por la cosa. Para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

“1º. La existencia de un defecto de la cosa objeto del contrato. 2º. Que dicho defecto sea anterior a la enajenación. 3º. Que ese vicio o defecto haga impropia la cosa para el uso convenido o aquel que sea de acuerdo con su naturaleza. 4º. Que de haber conocido esos vicios el adquirente no hubiera adquirido la cosa o hubiera pagado menor precio por la misma.”³³

De esto se desprende que el enajenante no es responsable de los vicios que estén manifiestos, es decir, de aquellos que no están ocultos; tampoco será responsable de los vicios que se presenten con posteridad a la celebración del contrato, ni cuando el adquirente es un perito que, por razón de su oficio, pueda fácilmente advertirlos, según lo expresa el artículo 2143 del Código Civil para el Distrito Federal.

“La circunstancia de que el enajenante conozca o ignore los vicios al momento de la celebración del contrato, no influye sobre su responsabilidad, sino en el sentido de aumentarla en el caso de que el adquirente pida la rescisión del contrato, excepto en los contratos de mutuo y comodato en los que se tiene una

³³ AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 10ª edición, Porrúa, México, 2004. p. 168.

responsabilidad de carácter subjetivo; es decir, en esos contratos en mutuante o el comodante responden de los vicios o defectos ocultos cuando los conocen y no se los comunican a la otra parte contratante."³⁴

Si se llegan a presentar los vicios o defectos ocultos sobre la cosa que se adquiere, el comprador tiene dos acciones, la rescisoria o redhibitoria y la *quantum minoris*, estimatoria o compensatoria. Dichas acciones se encuentran reconocidas en el artículo 2144 del Código Civil: "En los casos del artículo 2142 (que habla de los vicios o defectos ocultos) puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y pago de los gastos que por él hubiere hecho, o pedir que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos."

Si el adquirente pide la rescisión del contrato de compraventa, debe, además, ser indemnizado de los daños y perjuicios si probare que el enajenante conocía los vicios o defectos ocultos y no se los manifestó (artículo 2145 del Código Civil para el Distrito Federal).

El adquirente no puede ejercitar las dos acciones a la vez, ya que éstas son contradictorias, pero sí tiene derecho de elegir una de ellas; una vez que hubiere hecho la elección, no podrá variarla sin el consentimiento del enajenante (artículo 2146 del Código Civil para el Distrito Federal).

Si la cosa enajenada pereciere o mudare de naturaleza a consecuencia de los vicios que tenía, y éstos eran conocidos del enajenante, éste sufrirá la pérdida

³⁴ Ibidem, p. 170.

y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios (artículo 2147 del Código Civil para el Distrito Federal).

Si el enajenante no conocía los vicios, solamente deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el adquirente los haya pagado (artículo 2148 del Código Civil para el Distrito Federal).

Si la cosa enajenada con vicios redhibitorios se pierde por caso fortuito o por culpa del adquirente, le queda a éste, sin embargo, el derecho de pedir el menor valor de la cosa por el vicio redhibitorio.

Las acciones antes mencionadas (rescisoria y *quanti minoris*) prescriben a los seis meses, contados desde que se entregue la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139 del Código Civil. Los artículos últimamente citados se refieren al caso en que la finca se halla gravada con alguna carga o servidumbre no aparente, de la cual no se haga mención en la escritura, en cuyo caso se concede el plazo de un año para ejercitar las acciones de rescisión o de indemnización.

Si la enajenación se declara resuelta, debe devolverse la cosa enajenada en el estado en que se entregó, al ser responsable el adquirente de cualquier deterioro que no proceda del vicio o defecto ocultados (artículo 2154 del Código Civil para el Distrito Federal).

Por medio de peritos, nombrados uno por cada parte, y por un tercero que nombrará el Juez en caso de discordia, se hará la calificación de los vicios. Los peritos tendrán que determinar si los vicios eran anteriores a la enajenación y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa a los usos para qué fue adquirida; asimismo, incumbe al adquirente probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición; al no probarlo, se juzga que el vicio sobrevino después. Si se trata de cosa remitida de otro lugar y el adquirente alega que tiene vicios redhibitorios, presentándose además la circunstancia de que es una cosa que rápidamente se descompone, el adquirente tiene la obligación de avisar inmediatamente al enajenante que no recibe la cosa, pues de lo contrario, será responsable de los daños y perjuicios que por su omisión se ocasionaren.

Las partes pueden restringir, renunciar o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorios, siempre que no haya mala fe. El enajenante no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios, si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial. En cuanto a los vicios o defectos ocultos de los animales el Código Civil, en sus artículos 2150, 2151, 2153 y 2155, establece las reglas siguientes:

- a) "Al enajenar dos o más animales juntamente, sea con un precio alzado o señalándolo a cada uno de ellos, el vicio de uno solo da lugar a la acción redhibitoria respecto de él y no respecto de los demás, a no ser que aparezca que el adquirente no habría adquirido el sano o sanos sin el vicioso, o que la enajenación fuese de un rebaño y el vicio fuere contagioso.

- b) Se presume que el adquirente no tenía la voluntad de adquirir uno solo de los animales, cuando se adquiere un tiro, yunta o pareja, aunque se haya señalado un precio separado a cada uno de los animales que los componen.
- c) Cuando el animal muere dentro de los tres días siguientes a su adquisición, es responsable el enajenante si, a juicio de peritos, se prueba que la enfermedad existía antes de la enajenación.
- d) En el caso de enajenación de animales, ya sea que se enajenen individualmente, por troncos o yuntas o como ganado, la acción redhibitoria por causa de tachas o vicios ocultos sólo dura veinte días, contados desde la fecha del contrato.³⁵

La garantía de la posesión pacífica consiste en que el vendedor responda de las perturbaciones que sufra el comprador, debidas a hechos materiales o actos jurídicos que haya realizado con anterioridad al momento o con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa.

E. Prestar la evicción.

Ésta es una obligación común a todo el que enajena, según se desprende de la regla contenida en el artículo 2120, que dice: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato."

³⁵ BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 7ª edición, Orlando, Cárdenas editor, México, 2003. p. 316.

También la fracción III del artículo 2283 del Código Civil para el Distrito Federal le impone esa obligación al vendedor, al preceptuar que: "El vendedor está obligado: III. A prestar la evicción."

La evicción se presenta cuando el adquirente es privado en todo o en parte de la cosa enajenada, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición (artículo 2119 del Código Civil para el Distrito Federal). Por tanto, para que se presente la evicción, son necesarios los siguientes requisitos:

- a) "Que exista una enajenación.
- b) Que se desposea al adquirente en todo o en parte de la cosa enajenada.
- c) Que dicha desposesión sea en virtud de una sentencia ejecutoriada.
- d) Que en esa sentencia ejecutoriada se reconozca el derecho del tercero anterior a la adquisición y se condene al adquirente a devolver la cosa al actor en el juicio."³⁶

Las consecuencias en el caso de que se presente la evicción son distintas según que el enajenante proceda de buena o mala fe: si procedió de buena fe está obligado a pagar el precio que recibió con motivo de la enajenación de la cosa, los gastos del contrato, si fueron satisfechos por el adquirente, los gastos realizados en los juicios de evicción y saneamiento, así como las mejoras útiles y necesarias realizadas por el adquirente en la cosa enajenada.

³⁶ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T.III. 10ª edición, Porrúa, México, 2004. p. 150.

Si el enajenante procedió de mala fe, su situación se agrava un poco más, pues además de las prestaciones anteriores tendrá la obligación de pagar el precio de la cosa, pero a elección del adquirente al tiempo de la enajenación, o bien al que tuviere en el momento en que se presente la evicción; además, tendrá que pagar las mejoras voluntarias o de mero placer, así como los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado al adquirente.

En nuestra legislación civil se establecen algunos casos en que el enajenante no responde del saneamiento por la evicción de la cosa enajenada; dichos casos se encuentran previstos en el artículo 2140 del Código Civil para el Distrito Federal, y son los siguientes: si así se hubiere convenido; cuando el adquirente ha renunciado al derecho al saneamiento para el caso de evicción, si al conocer el adquirente el derecho del que entabla la evicción, lo hubiera ocultado dolosamente al que enajena; si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación no imputable al que enajena, o de un hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto; si el adquirente, luego que sea emplazado, no denuncia el pleito de evicción al que lo enajenó; si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó, y, por último, si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente. En todos estos casos, el vendedor no responderá de la evicción, ya que constituyen normas generales que se aplican a todos los contratos conmutativos.

A manera de resumen diremos que la prestación de la evicción, consiste en la obligación de saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida.

Esta obligación la contempla el artículo 2283 en su fracción III, dice así:

Artículo 2283. "El vendedor está obligado... III.- A prestar la evicción."

Ahora bien, ¿en qué consiste la evicción?

La respuesta la encontramos en el artículo 2119 del Código Civil para el Distrito Federal que expresa: "Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición."

La obligación de sanear para el caso de evicción, es cláusula natural del contrato y las partes sólo pueden referirse a ella para suprimirla o modificarla.

Artículo 2120. "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato."

Artículo 2121. "Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción, y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso."

La indemnización a que está obligado el vendedor si el comprador sufre evicción, se determinará en atención a su buena o mala fe en la enajenación.

Si el vendedor procedió de buena fe estará obligado a devolver el precio que recibió por la cosa, los gastos causados por el contrato si fueron satisfechos por el comprador, los gastos originados al comprador en los juicios de evicción y saneamiento, y el valor de las mejoras útiles y necesarias siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe.

Si el vendedor procedió de mala fe tendrá las obligaciones consignadas para el enajenante de buena fe, pero con las agravaciones siguientes: devolverá a elección del comprador el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; satisfará al comprador el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa, y pagará daños y perjuicios.

F. Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro.

Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

El artículo 2140 es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que los contratantes pueden convenir diferentes proporciones a las indicadas en el artículo, así como que todos los gastos sean cubiertos por uno de los contratantes; sólo cuando no convengan nada al respecto, tendrá aplicación lo dispuesto en el precepto.

En relación al pago de gastos de la entrega de la cosa vendida, dicha obligación se encuentra establecida en el artículo 2285 del Código Civil para el Distrito Federal, que expresa: "Los gastos de entrega de la cosa vendida son por cuenta del vendedor, y los de su transporte o translación, a cargo del comprador, salvo convenio en contrario." Este artículo también es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que podemos aplicar los comentarios que hicimos en la obligación precedente.

En relación a las obligaciones fiscales del vendedor, éste puede ser sujeto y estar obligado al pago del impuesto de la enajenación de un inmueble. El régimen fiscal es bastante complicado. En los siguientes renglones daremos solamente algunos lineamientos generales.

El sujeto pasivo principal del impuesto es el vendedor, pero el comprador tiene responsabilidad solidaria, en cuanto está obligado a retener y enterar, por conducto del notario que autorice la operación, la cantidad que deba pagarse como pago provisional.

La base del impuesto es la diferencia entre el ingreso que se obtenga y el costo ajustado de adquisición. La deducción es el costo comprobado de adquisición y, en su caso, el importe de las inversiones deducibles ajustables en la forma siguiente: "I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del costo inicial. Al costo resultante se le aplicará el factor correspondiente

conforme a la tabla de ajuste que anualmente establezca el Consejo de la Unión o conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).³⁷

Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

En el caso de terrenos al costo de adquisición se le aplicará el factor de ajuste correspondiente, conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación de acuerdo con la tabla de ajuste establecida cada año por el Congreso de la Unión.

Además, se pueden hacer las deducciones por concepto de gastos notariales, impuestos y derechos, comisiones y mediaciones en la forma anteriormente explicada y, por último, también pueden deducirse las pérdidas sufridas en la enajenación de inmuebles, en el año calendario de que se trate o en los tres siguientes.

“La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones aplicadas conforme a lo ya explicado, constituye la ganancia sobre la cual se calculará el impuesto, lo cual se hace en la forma siguiente: la ganancia obtenida se dividirá entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia,

³⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 153.

al ser el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.³⁸ La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deban efectuar en los términos del artículo 103 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se determinará al tomar como base la tarifa del artículo 141, y sumar las cantidades correspondientes a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectúe la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. En cuanto a los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectuó la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para los efectos de este párrafo, será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mensualmente realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el Diario Oficial de la Federación.

De conformidad, con lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, Jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. En los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública, el pago provisional se hará dentro de los quince días siguientes a la fecha

³⁸ Ibidem. p. 154.

de la enajenación. Se presentará declaración por todas las operaciones, aun cuando no haya pago provisional a enterar.

3. Derechos del comprador.

El principal derecho del comprador, deriva en relación al pago que haga por la cosa vendida o del convenio hecho por tal transacción ya que depende de éstas hipótesis podrá exigir la entrega de la cosa.

Derivada de esta situación, surge también el derecho a exigir que la cosa sea entregada con las cualidades, características y funcionamiento previamente pactado, es decir, que la cosa sea operable.

Una vez expuestos los principales derecho del comprador, pasaremos a analizar las obligaciones de éste.

4. Obligaciones del Comprador.

Son dos propiamente las obligaciones del comprador, a saber, la obligación de pagar el precio y la obligación de recibir la cosa.

“Por lo que se refiere a la obligación de pagar la mitad de los gastos de escritura y de registro, a falta de convenio en contrario, no es propiamente una obligación exclusiva a cargo del comprador, sino que se trata de una obligación común a cargo del comprador y del vendedor por partes iguales.”³⁹

³⁹ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 27.

Asimismo, en cuanto a la obligación de pagar ciertos impuestos (el impuesto del IVA, el impuesto de traspaso de dominio y otros tributos de continua y variable inversión del Fisco) no son obligaciones directamente derivadas del contrato, esto es, del acuerdo de voluntades y de la ley civil, sino obligaciones que imponen exclusivamente las respectivas leyes fiscales. Además, estas cargas tributarias tienen como acreedor al Fisco y no al otro contratante; por tal razón, el incumplimiento de ellas no da derecho a esta parte a pedir la rescisión del contrato de compraventa, sino que el impago de tales obligaciones fiscales faculta al Estado el ejercicio de la vía económico-coactiva para el cobro de los impuestos respectivos. Empero, si el contratante no obligado a pagar dichas cargas fiscales, las paga efectivamente, tiene derecho a repetir u obtener su reembolso del otro contratante obligado a pagarlas.

- 1ª. Obligación: "Pagar el precio convenido. La necesidad de que el precio sea cierto y en dinero, así como las demás características y pormenores acerca de estos dos requisitos fueron ya analizados al estudiar el precio como uno de los elementos reales de la compraventa."⁴⁰

El precio debe pagarse en moneda nacional del curso corriente al momento de hacer el pago. Por regla general no deben pagarse intereses sobre el precio, no sólo en las compraventas al contado, ni tampoco en las ventas a plazos,

⁴⁰ UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE MÉXICO. Derecho Civil. T.I. 2ª edición, UNITEC, México, 2005. p. 231.

aunque entre tanto perciba el comprador los frutos de la cosa, pues se presume que se tomó en consideración dicho plazo para aumentar el precio de la venta.

Por excepción, el comprador debe pagar intereses en los cuatro casos siguientes: "a) si así se convino expresamente entre las partes; b) si la venta no se hizo a plazo y medió un tiempo entre la entrega de la cosa y el pago del precio, y dicha cosa produce frutos o rentas; c) si el comprador se hubiere constituido en mora por no hacer pagado el precio en el plazo pactado; y d) si con posterioridad a la celebración del contrato se le concedió al comprador un plazo para el pago del precio, en cuyo supuesto debe pagar intereses, salvo pacto en contrario."⁴¹

En todos estos casos, el interés que debe pagarse es el interés legal del 9% anual, salvo que se hubiere pactado entre las partes otro interés mayor o inferior a dicho rédito, sin que la pena convencional pueda consistir en otra prestación más onerosa para el comprador, como por ejemplo, pagar un interés moratorio del 2% mensual y, además, una determinada suma adicional.

El precio debe pagarse en el lugar y en la época en que se haga entrega de la cosa, salvo convenio en contrario.

El precio debe pagarse al vendedor mismo, pero puede él designar a un tercero para que le sea entregado el precio por el comprador.

⁴¹ Ibidem. p. 232.

A pesar del texto equívoco del artículo 2286, no debe pagarse antes el precio y entregarse después la cosa, sino que ambas prestaciones deben cumplirse simultáneamente “dando y dando”, pues ello se desprende tanto de los artículos 2295 y 2294, como de la igualdad que debe reinar entre las partes, toda vez que si ocurre duda acerca de cuál de los contratantes debe cumplir primero con su obligación, si el comprador o el vendedor, ambas partes deberán depositar sus respectivas prestaciones en poder de un tercero.

Aunque la cosa pereza después de celebrada la venta y transmitida la propiedad, pero antes de la entrega de la cosa, hay obligación en el comprador de pagar el precio, por aplicación de la teoría del riesgo, salvo convenio expreso en comentario.

Ahora bien, explicaremos brevemente lo relacionado a las obligaciones del vendedor.

A. Pagar el precio convenido.

La principal obligación que tiene el comprador es pagar el precio de la cosa vendida, obligación que se encuentra consagrada en los artículos 2248 y 2293 del Código Civil. El comprador debe pagar el precio de la cosa objeto del contrato en el tiempo, lugar y forma convenidos. En los casos en que las partes no pacten dichas circunstancias la ley suple esas omisiones.

El artículo 2255 del Código Civil para el Distrito Federal establece que: "El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude."

Si no se ha fijado el plazo, el pago se hará al tiempo en que se entregue la cosa, según lo ordena el artículo 2294 del ordenamiento legal. Cuando no se hubiere fijado plazo para el pago del precio y tampoco se hubiere pagado éste cuando se entregó la cosa, tiene aplicación lo dispuesto en el artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal, que preceptúa que el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación a los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicial, o extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Esta regla general se aplica en el presente caso, en virtud de que se trata de una obligación de dar. El precio deberá entregarse en el lugar convenido. Si no se designó el lugar en que el comprador deba pagarlo, éste deberá ser hecho en el lugar en que se entregó la cosa vendida, tal y como se dispone en los artículos 2084 y 2294 del Código Civil para el Distrito Federal.

El maestro Rafael Rojina Villegas, en su Compendio de Derecho Civil, dice: "Por lo que se refiere a la exactitud en cuanto a la sustancia, rige en esta materia el principio de que el vendedor no está obligado a recibir cosa distinta del precio en dinero; pero éste puede sufrir, por las disposiciones de la ley monetaria, que son de interés público, alteraciones en su valor, es decir, la ley monetaria puede derogar el principio de exactitud en la sustancia, al permitir, como lo dice la ley

vigente, y según se dispuso desde el año de 1906, que todo pago en dinero se *hará conforme a la moneda* circulante y no a la convenida; que son nulos de pleno derecho los pactos en los que el deudor se obligue a pagar determinada especie de moneda, pues siempre tendrá el derecho de pagar en la moneda que tenga curso legal el día del pago. Lógicamente, esto nos conduce a declarar que no hay exactitud en la sustancia por lo que se refiere a la calidad de la moneda, y que puede haber una alteración de cuantía cuando, como ocurre en México, la moneda pierde constantemente su valor intrínseco, cada vez inferior.”⁴²

Para que exista compraventa no es necesario que el precio consista íntegramente en dinero. El artículo 2250 del Código Civil para el Distrito Federal previene: “Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de la otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.”

La exactitud en cuanto a la forma del pago obliga al comprador a pagar el precio en una sola exhibición, de manera que no puede hacer pagos parciales, salvo pacto en contrario (artículo 2078 del Código Civil para el Distrito Federal). No obstante que el comprador está 2299 establece una excepción en el caso siguiente: “Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario.”

⁴² ROJNA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T.III. 10ª edición, Porrúa, México, 2003. p. 134 y 135.

Al apuntar en el artículo transcrito salvo si hay convenio en contrario, se podría interpretar como si en algunas ocasiones se pudiera convenir que al comprador se le perturbase en su posesión o derecho; pero no hay que olvidar lo que dijimos cuando tratamos lo relativo a la evicción: que el enajenante no responde del saneamiento por la evicción de la cosa enajenada, si así se hubiere convenido.

La falta de pago del precio da derecho al vendedor para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951 del Código Civil para el Distrito Federal. También da derecho a exigir el cumplimiento de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios.

La acción para cobrar el precio de objetos vendidos por comerciantes a personas que no fueren revendedores prescribe a los dos años. Dicha prescripción comienza a correr desde el día en que fueron entregados los objetos vendidos, si la venta no se hizo a plazo.

En las ventas a plazos se estará a lo preceptuado por el artículo 1162 del Código Civil para el Distrito Federal. En los demás casos se aplicará la regla general contenida en el artículo 1159 de ese ordenamiento.

El comprador está obligado a pagar intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

1. Si así se hubiere convenido.
2. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta.
3. Si se ha constituido en mora conforme a los artículos 2104 y 2105 del Código Civil para el Distrito Federal.

En las ventas a plazo que no estipulan intereses, el comprador no los debe por razón de aquél, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta.

El comprador debe pagar intereses en las ventas a plazo cuando la concesión del mismo sea posterior al contrato, salvo convenio en contrario.

B. De recibir la cosa.

Hemos apuntado que el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida; de lo que se desprende el comprador tiene derecho a recibirla, pero no es facultativo para el comprador recibir o no dicha cosa, porque en el caso de que éste se niegue a recibirla, dicha circunstancia traerá como consecuencia no la rescisión del contrato, sino el descargar al vendedor del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable de su dolo o culpa grave. Además, el comprador deberá abonar al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, situaciones previstas en el artículo 2292 del Código Civil para el Distrito Federal.

La mayoría de nuestros doctrinarios señalan la obligación de recibir la cosa a cargo del comprador, pero hay quienes se oponen a considerar que ésta sea una obligación para el comprador, como por ejemplo Rafael Rojina Villegas, quien argumenta al respecto: "El Código vigente no contiene ni la obligación de recibir la cosa ni el derecho de vendedor para resolver de plano el contrato, cuando el comprador no reciba y sólo hay una disposición que dice: que cuando el comprador incurra en mora de recibir abonará al vendedor el alquiler de las bodegas o vasijas en donde se contenga lo vendido; es decir, ya no es en la actualidad obligación del comprador y, por tanto, ya no da lugar a una acción rescisoria de contrato, ni menos a una resolución de pleno derecho."⁴³

El Licenciado Barroso Figueroa se expresa al respecto de la siguiente manera:

"Según algunos autores como Rojina Villegas, es dudoso que el comprador tenga esta obligación, para nosotros es evidente que sí la tiene."⁴⁴

Artículo 2292. "Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave."

Del artículo anterior, continúa el Licenciado Barroso Figueroa, se advierte que el comprador pueda caer en mora. Y a la interrogante de lo que debe entenderse por mora, responde así: "Se define como el incumplimiento culpable

⁴³ Ibidem. p. 138.

⁴⁴ LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. 2ª edición, Trillas, México, 2003. p. 227.

de una obligación, al ser así, sólo puede incurrir en mora, aquel que debe de *cumplir una obligación por una causa que le es imputable*, por lo tanto, si el comprador puede constituirse en mora de recibir la cosa, es porque tenía obligación de recibirla.⁴⁵

Por otro lado esa obligación de recibir es correlativa del derecho que tiene el vendedor de liberarse de su obligación de entregar la cosa, el derecho de liberación del vendedor es un derecho común a todos los deudores.

C. Pagar por mitad los gastos de escrituración.

Es aplicable lo dicho respecto de la obligación correlativa del vendedor.

Artículo 2263. "Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario."

Esta obligación es común al comprador y al vendedor, y se encuentra establecida en el artículo 2263 del Código Civil para el Distrito Federal, la cual fue estudiada cuando vimos las obligaciones del vendedor, por lo que se deben aplicar los mismos comentarios.

El artículo 2285 del Código Civil para el Distrito Federal, dice: "Los gastos de entrega de la cosa vendida son por cuenta del vendedor, y los de su transporte o translación a

⁴⁵ BARROSO FIGUEROA, José. Op. cit. p. 169.

cargo del comprador, salvo convenio en contrario." De lo anterior desprendemos que el artículo 2285 es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que éstas pueden convenir en forma diferente a la establecida en el artículo, o bien en que los gastos de transporte o translación sean sufragados por el vendedor. Sólo cuando las partes no determinan nada al respecto, tendrá aplicación lo establecido en el artículo.

CAPÍTULO TERCERO
LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA, ANTECEDENTES Y SUPUESTOS
PARA QUE TENGA LUGAR

En este capítulo, se pretende dar forma a los supuestos en que puede darse la compraventa de cosa ajena, desde sus antecedentes y las formas o hipótesis en que ésta puede presentarse, para así formularnos un criterio propio sobre la problemática planteada; es por ello que a continuación se puntualizará el desarrollo de los incisos siguientes.

1. Planteamiento.

Al ser la compraventa la espina dorsal en materia de contratos, es necesario que para su celebración se cumplan todos los presupuestos exigidos por las normas jurídicas encargadas de regularla.

Sin embargo hay ocasiones en las cuales, algunas personas, ya sea por ignorancia o por mala fe, venden cosas que erróneamente creen que les pertenecen, o bien, a sabiendas que son propiedad de un tercero, respectivamente, las enajenan como si les fueran propias al pretender provocar todos los efectos jurídicos previstos por la ley en materia de compraventa, al dar por consecuencia lo que jurídicamente conocemos como COMPRAVENTA DE COSA AJENA.

Ahora bien, ¿qué sucede con este tipo de actos?, ¿tendrán validez?, ¿serán inexistentes?, estarán afectados de nulidad? Y de ser esto último ¿será nulidad absoluta o nulidad relativa?

El presente trabajo pretende despejar todas estas interrogantes al hacer un análisis de la evolución histórica de esta figura, de los supuestos necesarios para que tenga lugar, de las figuras afines a ella y fundamentalmente de calificación jurídica de la misma.

2. Antecedentes históricos de la Compraventa de cosa ajena.

De manera general se puede decir, que la compraventa de cosa ajena, ha existido desde siempre en todas las épocas de la humanidad y presumidamente desde Caín y Abel, es decir siempre ha habido personas que quieren lucrar o sacar beneficio de lo que no es suyo o vender lo que les es ajeno. Pero, a efecto de tener una idea de lo citado y precisar la evolución de la figura en comentario, puntualizaré la evolución jurídica de esta en Roma, Francia, Argentina y México.

2.1. La Compraventa de cosa ajena en el Derecho Romano.

En el Derecho Romano la compraventa como contrato civil deriva del derecho de gentes y se funda en el simple consentimiento de las partes: la compraventa, el arrendamiento, la sociedad y el mandato. El derecho romano atribuía fuerza obligatoria a estos contratos por el solo efecto del consentimiento.

"La compraventa (*emptio-venditio*) es un contrato bilateral y por tanto, de buena fe. Además, es un contrato consensual, ya que se perfecciona por el simple consentimiento de las partes. Se podría definir como el contrato por el cual una persona, vendedor, se obliga a transferir a otra, comprador, el poder que tiene sobre determinado objeto, contra el pago de cierta cantidad en dinero".⁴⁶

Al respecto Rafael Rojina Villegas expresa:

"En el Derecho Romano, la compraventa no fue traslativa de dominio; se definía como el contrato por el cual el vendedor se obligaba a entregar una cosa y a garantizar su posesión pacífica y útil, y el comprador a pagar un precio; es decir, que por virtud de la compraventa el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa, y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, al responder de las perturbaciones jurídicas de tercero respecto de esa posesión, y de los vicios ocultos de la cosa".⁴⁷

El Licenciado Miguel Ángel Zamora y Valencia nos dice:

"La compraventa no tiene más efecto que el de obligar a las dos partes contratantes entre ellas; la simple conformidad de voluntades que es una unión acorde-anímica, no puede, conforme a los principios rígidos del derecho civil quirritario, producir los efectos de transmitir derechos reales y, en especial, no

⁴⁶ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 31.

⁴⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T.III. Op. cit. p. 327.

puede producir el efecto traslativo de la propiedad; así, como contrato, sólo genera obligaciones para las dos partes que en él intervienen”.⁴⁸

De lo anterior puede desprenderse que en el derecho roma la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas, en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil el contrato no se le privaba de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajena.

“... Evidentemente que no quiere decir el principio romano, de que la venta de cosa ajena era válida, que el mismo derecho autorizará una disposición fraudulenta. Lo único que significó fue que la obligación del vendedor no consistía en transmitir el dominio; que, por consiguiente, la venta era válida en tanto que garantizaba la posesión al comprador...”.⁴⁹

Miguel Ángel Zamora y Valencia nos dice al respecto:

“... No puede admitirse válidamente que en derecho romano estaba permitida la venta de cosa ajena, puesto que ésta supondría una conducta ilícita, lo que es completamente equívoco ya que, por una parte, la ley protegía en forma amplia al propietario mediante el ejercicio de las acciones que nacían del robo, como son las *actio furti*, *condictio furtiva* y la acción *adexhibendum*; las que nacían por haber sido arrebatados los bienes con violencia *vi bonorum raptorum*

⁴⁸ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Op. cit. p. 101.

⁴⁹ *Ibidem*. p. 102.

y en ciertos casos la protección a la propiedad con base en la Ley Aquilia, que en todos los casos, podían ejercitarse en contra del vendedor de la cosa ajena; amén de la posibilidad que tenía el comprador para poder exigir, en caso de evicción, la restitución del doble del precio *duplae stipulatio* o *duplae cautio*".⁵⁰

Como se puede observar, en la antigüedad, la sanción para la venta de casa ajena en el derecho romano era ejemplar para el vendedor, no a fin para el comprador.

2.2. La Compraventa de cosa ajena en el 4 Código de Napoleón.

En el derecho francés antiguo, Pothier sostuvo basado en el Derecho Romano, "que la compraventa no transmite el dominio, sólo transmite la posesión pacífica de la cosa en beneficio del comprador."⁵¹

Cuando se redactó el Código Civil francés de 1804, se transformó el contrato de compraventa en un verdadero contrato traslativo de dominio.

En este sentido Francisco Lozano Noriega, expresa:

"Existen varios artículos de Código Civil Francés a este respecto: el 711, el 1138, el 1583 y el 1599 que demuestran que la compraventa es un contrato traslativo de dominio. ¿Qué disponen estos preceptos?"⁵²

⁵⁰ Ibidem. p. 103.

⁵¹ POTHIER, Joseph. *Derecho Romano*. 6ª edición, Depalma, España, 2000. p. 301.

⁵² LOZANO NORIEGA, Francisco. Op. cit. p. 265.

“El artículo 711 dice que los efectos de los contratos pueden consistir en la transmisión de propiedad. Luego, se deroga ya aquella regla de Derecho Romano en el sentido de que los contratos eran ineficaces para producir la transmisión de los derechos reales.” “El artículo 1583 dispone que desde que la compraventa se celebra es perfecta y obligatoria para las partes; que el comprador se hace dueño de la cosa aún cuando la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho.”

El artículo 1599 dispone “que la venta de cosa ajena es nula”.

En efecto el Código Civil Francés dispone en su artículo 1599 que la compraventa de cosa ajena es nula.

Artículo 1599 “La venta de cosa ajena es nula; puede dar lugar al abono de daños y perjuicios cuando el comprador haya ignorado que la cosa fuera de otro”.

Sobre el particular podemos decir que al establecerse en este ordenamiento el efecto traslativo de propiedad de la compraventa y al no perfeccionarse esta consecuencia cuando la cosa vendida era ajena, se creó la necesidad de considerar a esta operación afectada de nulidad.... la sanción de la nulidad se impone no porque no pueda operarse en la compraventa de cosa ajena la transmisión del dominio, sino por lo ilícito de la conducta de una o de ambas partes, y así al establecer el Código de Napoleón la nulidad, tomó en consideración, probablemente, más la actitud contraria a la razón, absurda o inmoral que supone el disponer de lo ajeno, que el hacer concordar el efecto traslativo con validez del acto o la falta de tal efecto con su nulidad.

2.3. La compraventa de cosa ajena en el Código Argentino.

En el Código Civil Argentino se declara expresamente la nulidad de la compraventa de cosa ajena y la obligación del vendedor de resarcir de daños y perjuicios al comprador que ignorase que la cosa era ajena. Así mismo, admite la convalidación del acto por ratificación de propietario o por la adquisición del bien, que por sucesión hiciere el vendedor.

Dicen así los artículos relativos del mencionado Código:

Artículo 1329. "Las cosas ajenas no pueden venderse.

El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer el comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiere ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiere entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio".

Artículo 1330. "La nulidad de la venta de cosa ajena queda cubierta por la ratificación que de ella hiciere el propietario. Queda también cubierta, cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser suceso universal o singular de propietario de la cosa vendida".

Artículo 1331. "La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aún respecto a la porción del vendedor; pero éste debe satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjuicios e intereses que le resulten de anulación del contrato".

Como puede observarse, en este derecho todavía exime de responsabilidad al comprador de buena fe que ignore la procedencia ilícita del bien enajenado.

2.4. La Compraventa de cosa ajena en la Legislación del Distrito Federal anterior al Código Civil de 1928.

Antes del Código Civil de 1928 que rigió en México existieron los Códigos Civiles de 1870 y 1884 donde también se rigió a la compraventa de cosa ajena de forma muy similar a como en la actualidad se regula, razón por la cual a continuación los precisamos.

A) La compraventa de cosa ajena en el Código Civil para el Distrito Federal y territorio de Baja California de 1870.

La regulación que de esta materia hace el Código de 1870, es muy similar a nuestro actual Código Civil, veamos los artículos relativos:

"Artículo 2958.- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene un derecho legítimo."

"Artículo 2959.- La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo o mala fe."

"Artículo 2960.- En el caso del artículo que precede, el contrato quedará revalidado y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción o la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida."

De la lectura de los preceptos transcritos se desprende: el señalamiento de las cosas que pueden ser objeto de compraventa; una prohibición de vender aquellas cosas de las que no se es propietario o se tenga algún derecho legítimo, al sancionar con nulidad la contravención a dicha prohibición y aceptado la posibilidad que el acto se revalide.

B) La compraventa de cosa ajena en el Código para el Distrito y territorio de Baja California y Nayarit de 1884.

La regulación que de las materias hace este Código es idéntica al de 1870, lo único que varía es el numeral, al ser los artículos 2828, 2830, 2831 y 2832 del Código de 1884 los correlativos de los artículos 2956, 2958, 2959 y 2960 del Código de 1870.

3. Concepto y supuestos para que tenga lugar la compraventa de cosa ajena.

A continuación se precisarán el concepto y los puestos de la compraventa de cosa ajena, el primero, para ubicarla y familiarizarnos con esta figura jurídica y los segundos para conocer las formas en que se puede cometer dicha conducta.

3.1. Concepto de Compraventa de Cosa Ajena.

Resulta verdaderamente complicado en nuestra doctrina encontrar el concepto de La compraventa de cosa ajena, diría yo, imposible, si no fuera por el magistral concepto que de ella esgrime el Licenciado y gran Notario del Distrito

Federal, Miguel Ángel Zamora y Valencia, en su artículo del mismo nombre, publicado en el Libro del cincuentenario del Código Civil, ya citado con anterioridad y que es del tenor literal siguiente:

"El contrato de compraventa de cosa ajena es aquel en el cual, la persona que lo celebre no es propietaria de la cosa-objeto del mismo en el momento de la celebración del acto, y actúa sin estar autorizado por el dueño del bien ni por la ley, que recae sobre un bien determinado y pretende por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio del contrato".⁵³

Como puede observarse, de la definición anterior precisa la no propiedad del bien o cosa vendida por parte del vendedor además de que este no cuenta con ninguna autorización por parte del dueño para hacer tal acto, pero sí, pretende por medio de dicho acto el efecto traslativo de dominio de dicho contrato.

En el siguiente punto se hará un análisis del concepto al seguir con los lineamientos del autor citado.

3.2. Supuestos para el acaecimiento de la compraventa de cosa ajena.

Los supuestos a analizar a continuación, serán los siguientes:

⁵³ COVIELLO, Nicolás. Doctrina General del Derecho Civil. 2ª edición, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 2003. p. 297.

- Que el vendedor no sea propietario de la cosa.
- Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si fuera propio.
- Que el vendedor actúe sin mandato y sin estar legalmente autorizado.
- Que la compraventa se refiera a cosas ciertas y determinadas.
 - Que a través del contrato se pretenda transferir la propiedad.

Una vez señalados los posibles supuestos, será necesario describirlos y comentarlos.

A) Que el vendedor no sea propietario de la cosa.

El que una persona sea propietaria de un bien, significa que es titular del derecho de propiedad sobre ese bien, o lo que es lo mismo: que tenga el poder jurídico de ejercer, en forma directa e inmediata, todos los actos de aprovechamiento que una legislación concreta en determinado tiempo y lugar lo autorice, al ser este poder oponible *erga omnes*.

"Dentro de nuestro derecho, la posibilidad de transmitir la propiedad y, dentro de este campo la de vender el bien que implica el efecto traslativo de dominio, es un derecho derivado del derecho de propiedad y como tal es exclusivo del titular propietario, y si el derecho es general es oponible a todos los demás sujetos que no sean, lógicamente éstos quedan excluidos de la facultad legal de vender bien."⁵⁴

⁵⁴ BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 6ª edición, Oxford, México, 2004. p. 178.

De lo anterior se desprende que no será propietario de un bien quien no tenga sobre él el derecho de propiedad, y considerar que este sujeto no propietario pueda vender legalmente ese objeto, implica que no le es oponible el derecho del titular, o sea: es negar el concepto mismo de propiedad, por lo menos en la concepción del Derecho mexicano.

Para que una persona pueda ser titular del derecho de propiedad, requiere haber adquirido tal derecho en los términos en que la ley lo autorice y debe entenderse que los medios para adquirir la propiedad son limitativos y de orden público y, por lo tanto, sólo se podrá adquirir la misma por los medios que establece la Ley.

En este orden de ideas, será propietario quien tenga el derecho real de propiedad adquirido por cuales quiera de las formas que la Ley establece al afecto y no será propietario quien no haya adquirido en esa forma tal derecho.

Puede darse el caso de que en un determinado momento un sujeto sea propietario forma., pero no sustancial, o que lo sea tanto formal como sustancialmente.

"El propietario sustancial es aquel sujeto que al haber adquirido su derecho de propiedad legalmente, por cuales quiera de las formas que la Ley autoriza, mientras no lo transmita a otra persona, no se revoca, se rescinde, se resuelve o se nulifica su título de adquisición."⁵⁵

⁵⁵ Ibidem. p. 179.

"El propietario formal no sustancial, es aquel sujeto que al haber adquirido su derecho de propiedad legalmente por cualesquiera de las formas que la Ley autoriza, antes de que voluntariamente lo transmita a otra persona, se resuelve, se rescinde o se nulifica su título de adquisición."⁵⁶

También es propietario formal aquella persona que tiene un título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su nombre, aún cuando ya haya dejado de ser propietario, o sea el titular registral del derecho de propiedad.

Para los efectos de considerar una compraventa como de cosa ajena, el vendedor no debe de ser propietario ni formal ni sustancialmente, ya que si no lo es, de una manera o de otra, vende en ese momento una cosa propia y, por lo tanto, celebra una compraventa válida.

Si resulta como consecuencia de una declaración de nulidad, o por la resolución, revocación o rescisión, posterior a la celebración del contrato de compraventa, un derecho a favor de un tercero, el vendedor deberá responder, en su caso, de saneamiento al comprador, si éste sufre evicción, pero no como consecuencia de haber vendido una cosa ajena, ya que la cosa era formalmente suya al celebrarse el contrato, sino como consecuencia de la obligación que nace del contrato válido de compraventa, de responder de la posesión pacífica del bien.

⁵⁶ BATIZA, Rodolfo. Origen de la Prohibición Contra la Venta de Cosa Ajena. 8ª edición, Porrúa, México, 2001. p. 121.

B) Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si le fuera propio.

Es necesario que el vendedor además de no ser propietario del bien, celebre el contrato como si le fuera propio.

El no tomar en consideración esta circunstancia es lo que ha provocado que algunos autores den una errónea calificación jurídica a la compraventa de cosa ajena ya que pueden presentarse diversos supuestos si el vendedor no actúa como si fuera propietario.

- ❖ *Si una persona celebra un contrato como vendedor, y manifiesta que no es propietario del bien, pero que comparece en representación del propietario y con facultades legales para el otorgamiento del acto, indiscutiblemente que no celebrará un contrato de compraventa de cosa ajena, sino que técnicamente el vendedor será el representado, quien enajenará una cosa propia.*
- ❖ *Si una persona celebra un contrato como vendedor y manifiesta que no es propietario del bien, pero comparece a la celebración con facultades que le confiere la ley, o la ley y otras personas con capacidad para el efecto, como sería el caso del síndico en una quiebra o del albacea en una sucesión, lógicamente no se estará en presencia de una compraventa de cosa ajena, sino de una venta que realiza un sustituto que quebrado con autorización legal o de una venta que realizan los herederos mediante la representación del albacea; pero no sería parte sustancial en el contrato de compraventa de cosa ajena.*

- ❖ También; puede celebrarse un contrato en el cual el vendedor manifiesta que no es propietario del bien, pero que se obliga a adquirir la propiedad para establecer la situación jurídica adecuada para que se produzca, en su oportunidad, el efecto traslativo de dominio, propio de la compraventa. En este supuesto no se estaría en presencia de un contrato de compraventa puro y simple, son de un contrato al que las partes, han convenido en suspender el efecto traslativo de dominio al cumplimiento de una obligación previa por parte del vendedor, consistente en la adquisición de la propiedad del bien y, por lo tanto, si no es un contrato tipo de compraventa, son uno sujeto al cumplimiento de una obligación, menos se puede considerar que sea un contrato de compraventa de cosa ajena.

C) Que el vendedor actúe sin mandato y sin estar legalmente autorizado.

Para comprender adecuadamente este punto será necesario definir lo que se debe entender por representación y mandato. Así, tenemos que representación, según el maestro Rojina Villegas "se presenta cuando una persona celebra un contrato o un acto jurídico en nombre y por cuenta de otra, de tal manera que los efectos se referirán al patrimonio y a la persona de aquel que *no ha intervenido en el acto jurídico, denominado representado y no afectarán el patrimonio del Representante que sí intervino en dicho acto.*"⁵⁷

⁵⁷ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Op. cit. p. 328.

En cambio la opinión de Alfredo Rocco respecto a la Representación, es la siguiente: "Es la Representación una Institución Jurídica, mediante la cual una persona Representante da vida a un negocio jurídico en nombre de otra que se denomina Representado, en forma tal, que el negocio se considera como creado directamente por ésta y a ella pasan inmediatamente los derechos y obligaciones que nacen del negocio".⁵⁸

En las definiciones precedentes, se observan dos elementos fundamentales como son los efectos del acto en el patrimonio de la persona que no interviene directamente en el acto jurídico y el hecho de que el accionar del Representante le da vida al mencionado acto.

Igualmente, podemos afirmar que la Representación es una situación Jurídica mediante la cual alguien (representado), hace conocer a los terceros a quienes se dirige la declaración que el Representante obra en interés ajeno y consiguientemente que todos los efectos legales de la aludida declaración de voluntad se producen respecto al sujeto en cuyo interés actuó.

Bonniecasse sostiene "que es una Institución Jurídica, en virtud de la cual, fundada en elementos de hecho convencionales o legales, una persona tiene el poder de realizar directamente, por cuenta de otras, operaciones materiales y jurídicas."⁵⁹

⁵⁸ ROCCO, Alfredo. Derecho Civil Francés. 2ª edición, Depalma, México, 1998. p. 201.

⁵⁹ BONNECASE, Julián. Elementos de Derecho Civil Francés. 3ª edición, Traducción de José María Cajica, Cajica, Puebla, México, 2000. p. 811.

El referido autor ha incorporado un elemento de la Representación consistente en la Institución.

Planiol y Ripert, "afirman que hay Representación cuando el acto lo realiza una persona por cuenta de otra, de tal suerte que sus resultados jurídicos se producen directamente en provecho o en contra del Representado."⁶⁰

De lo anterior se deduce que la Representación se puede considerar como un medio del cual dispone un individuo para obtener, al utilizar la voluntad del otro, los mismo efectos que si hubiera actuado por sí mismo.

El prestigiado maestro Jorge Barrera Graf, "señala que la Representación es la realización y ejecución de actos jurídicos a nombre de otro; es decir, el obrar a nombre ajeno para la realización y ejecución de un acto o la celebración de un negocio jurídico, se conoce como Representación."⁶¹

La actuación a nombre de otro supone la concesión previa de atribuciones y facultades por una persona o por la Ley para que otra la representante, es decir, que efectúe a su nombre cierta actividad jurídica, no obstante lo anterior, también es posible que quien obra a nombre de otro, lo haga sin que previamente se le hayan otorgado tales facultades y atribuciones, esta especial forma de Representación se encuentra sujeta a una ratificación por parte del Representado.

⁶⁰ Ibidem. p. 812.

⁶¹ BARRERA GRAF, Jorge. Derecho Mercantil. 2ª edición, UNAM, México, 2000. p. 139.

La representación facilita la formación y desarrollo de diversas relaciones jurídicas entre personas capaces sin aparecer ellos mismos.

El importante civilista mexicano Ernesto Gutiérrez y González, considera que "la Representación es el medio que determina la Ley o de que dispone una persona capaz, para obtener, al utilizar la voluntad de otra persona capaz los mismos efectos jurídicos que si hubiera actuado el capaz o validamente un incapaz."⁶² Este autor basa principalmente su teoría en la capacidad, al suponer que solamente en caso de incapacidad del representado, actúa un representante, lo que hace muy limitante dicho punto de vista, toda vez que como lo señalaremos en su oportunidad, la figura del representante puede tener aplicabilidad en diversas circunstancias.

En relación al mandato, se puede decir que en el Código Civil se define como contrato en el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga.

Notamos tres características principales en la definición: la Especialidad. La especialidad se refiere a los actos que pueden ser objeto del contrato de mandante. El artículo 2546 precisa que se trate de actos jurídicos; en consecuencia, el mandato, en nuestro Código Civil vigente a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones como la alemana, no permite que el contrato de mandato pueda recaer sobre actos o hechos materiales. Se necesita que recaiga precisamente sobre actos jurídicos.

⁶² GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. cit. p. 267.

En casi todos los Códigos el contrato de mandato está basado en la institución de la representación; el mandatario es un representante convencional del mandante. En el Código Civil vigente ya no se estudia el mandato sobre la base de la idea de la representación. En realidad, el Código Civil no ha sido original en esta materia. El Código de Comercio a propósito de la comisión mercantil (el mandato, aplicado a actos de comercio, constituye la comisión mercantil), establece la posibilidad de que el comisionista pueda desempeñar la comisión en nombre propio, pero siempre por cuenta del comitente. En Derecho Mercantil encontramos que el mandato mercantil, que es la comisión mercantil, puede ser desempeñada en el propio nombre del comisionista, sin necesidad de representación.

En nuestro Código Civil vigente ya no se estudia sobre la base de la idea de representación porque: el mandatario dice el Artículo 2560 "Salvo convenio celebrado entre él y el mandante, podrá desempeñar el mandato al tratar en su propio nombre o en el del mandante". Es decir podrá desempeñar el mandato en forma representativa o sin representación, pero con esta particularidad, que viene a ser la tercera característica:

Que los efectos de los Actos Jurídicos realizados por el Mandatario se entienden por cuenta del Mandante. No quiere significar esto que sólo los efectos jurídicos de los actos realizados por el mandatario tengan repercusión en el patrimonio del mandante; esto es lo más usual, pero puede celebrarse un contrato de mandato desprovisto de contenido patrimonial; por ejemplo: un contrato de

mandato que se otorgue para celebrar un matrimonio, en estas condiciones, el mandato no tiene un contenido patrimonial. Pero de cualquier manera que ello sea, los efectos de los actos jurídicos que realiza el mandatario se entienden esos efectos en provecho o beneficio del mandante. Este es el que debe recibir el provecho o el perjuicio del acto jurídico realizado por el mandatario.

En opinión de Julián Bonnecase, "en el contrato de mandato, el mandante encarga al mandatario la realización de actos exclusivamente jurídicos: en esta forma se opone al empleado, quien en virtud del arrendamiento de servicios tiene como misión (por el contrario) ejecutar una tarea exclusivamente material. Igualmente, el dominio del mandato es más reducido que el de la representación en general, la cual confiere el derecho e impone la obligación de realizar de manera conjunta, actos materiales y actos jurídicos."⁶³

Según Alberto Rivera "el contrato de mandato es consensual y bilateral (contrario a lo sostenido por Bonnecase, quien manifiesta que el mandato es unilateral), al producir dos efectos; un efecto común a todo contrato a cargo del mandante, en virtud de que el mandatario obra en nombre y por cuenta del mandante y con un efecto propio, en cuya virtud el mandatario asume el carácter representativo que le permite actuar en esa forma."⁶⁴

Con los elementos anteriores, existe la posibilidad de ofrecer el concepto de contrato de mandato, entendido como aquel acuerdo de voluntades por medio del cual una persona (mandatario) se obliga gratuitamente o por compensación (pago)

⁶³ BONNECASE, Julián. Op. cit. p. 326.

⁶⁴ RIVERA, Alberto. El Mandato en México. 2ª edición, Cárdenas editor, México, 2001. p. 128.

a realizar un negocio por cuenta de otro individuo (mandante) del cual recibió el encargo. El mandato puede conferirse a varios mandatarios en un sólo acto, pero éstos no están obligados solidariamente salvo pacto en contrario. En cambio, cuando el mandato lo confirieran varias personas (mandantes) para un asunto en común, cada una de ellas se obliga solidariamente con el mandatario a todos los efectos del mandato.

El mandado entonces, viene a ser el encargo conferido a una persona para que realice por cuenta nuestra y en nuestro nombre uno o más negocios jurídicos, de tal manera que los efectos del negocio realizado se enlacen a nuestra persona, como si nosotros mismos lo hubiésemos llevado a cabo.

En relación al tema que nos ocupa, se puede decir que cuando una persona tiene la representación de otra, ya sea porque se la haya otorgado por disposición expresa de la ley, como en el caso de los padres en ejercicio de la patria potestad, o en forma voluntaria, como en el caso de otorgamiento de un poder, en forma estatutaria, como en el caso de la designación de administrador o gerente en las sociedades mercantiles, y celebra un contrato al tomar como base esa representación, quien jurídicamente actúa es el representado y no el representante, ya que los efectos jurídicos afectan la esfera patrimonial de primero y no del segundo y, por lo tanto, si celebra un contrato de compraventa en esas condiciones, se vende cosa propia y no cosa ajena, ya que se entiende que es propia del representado.

D) Que la Compraventa se refiera a cosas ciertas y determinadas.

La propiedad es un derecho que sólo puede recaer sobre bienes presentes, no sobre bienes futuros, ya que si un bien no existe en un momento dado en la naturaleza, no puede ser objeto de actos de aprovechamiento jurídico. Así no puede existir la propiedad respecto de un bien, si ese bien no existe y como conclusión lógica, no podría venderse como cosa ajena, algo que no tiene propietario.

En relación a lo anterior, sólo se puede vender lo que es propio y que ésta sea cierta, es decir que exista en la naturaleza no debe confundirse con la compraventa a futuro, aquí de momento no existe en la naturaleza, pero puede llegar a existir, el caso típico es la compraventa anticipada de cosechas.

E) Que a través del contrato se pretenda transferir la propiedad.

El último requisito para que se considere una compraventa como de cosa ajena es que las partes, en especial el vendedor, pretenda por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio de este contrato.

Si en determinado momento las partes pactan una reserva de propiedad para el vendedor en la celebración del contrato, es necesario que se establezcan las bases de la misma y las situaciones que deben cumplirse a efecto de que, cubiertas o satisfechas, se transmita la propiedad, ya que jurídicamente no puede

hablarse de compraventa si no existe la posibilidad real de que la propiedad del bien llegue a transmitirse inmediata o mediatamente al comprador. Si no se establece un pacto lícito para reservar la propiedad, como será el sujetar esa transmisión al cumplimiento de una obligación o de una condición, se entiende que tal efecto traslativo se opera de inmediato respecto de cosas ciertas y determinadas por la simple celebración del contrato.

En este caso, si el vendedor al celebrar el contrato pacta que no se transmitirá el dominio del bien en forma inmediata y no señala una causa o situación lícita que lo justifique, o no se estaría en presencia de un contrato de compraventa y, por lo tanto, menos de un contrato de compraventa de cosa ajena, o se estaría ante un contrato en el cual el vendedor queda obligado primariamente a adquirir la propiedad del bien y estaría sujeto el efecto traslativo de dominio, a una condición casual.

4. Compraventas que equivocadamente pueden considerarse como de cosa ajena.

Las compraventas que a continuación haremos referencia son las siguientes.

- ❖ Compraventa en la que el vendedor sujeta la traslación del dominio a la adquisición previa del bien.
- ❖ Compraventa de cosa litigiosa.

- ❖ Compraventa efectuada por el heredero aparente.
- ❖ Compraventa con base en título que con posterioridad es declarado nulo.
- ❖ Compraventa de cosa futura.
- ❖ Compraventa de géneros.
- ❖ Compraventa con reserva de dominio
- ❖ Compraventa sujeta a condición suspensiva.

Enseguida explicaremos cada una de ellas en los incisos siguientes:

4.1. Compraventa en la que el vendedor sujeta la traslación del dominio a la adquisición previa del bien.

El contrato en el que consta que el vendedor no es propietario del bien, pero que se obliga a adquirir la propiedad y que se suspende el efecto traslativo de dominio propio del contrato, al cumplimiento de esa obligación del vendedor, no es técnicamente un contrato de compraventa de cosa ajena ya que no se pretende, por parte del vendedor, por ese medio y en ese acto, conseguir el efecto traslativo de dominio.

Este acto jurídico sería un tipo de contrato sui géneris, cuyas obligaciones dependen del cumplimiento de una obligación previa por parte del vendedor, consistente en que adquiriera el bien objeto del contrato, obligación previa que viene a ser una condición suspensiva, que hace nula la obligación condicional según disposición del artículo 1944 de nuestro Código Civil, que dice:

"Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula".

En este caso, el decidir adquirir o no, el bien objeto del contrato, depende de la exclusiva voluntad del vendedor. Ahora bien, si decidiese adquirir el bien y por tanto, cumplir con esa obligación previa, la condición se convierte en casual ya que en este supuesto, dependería de si el propietario del bien quisiera vender o no dicho bien.

"Hasta el momento de la celebración de este contrato, técnicamente no se ha actualizado un contrato de compraventa, ya que las obligaciones que este contrato genera con las de entregar el bien y pagar el precio y, por lo tanto, en esta etapa no se vende una cosa ajena. Si el vendedor adquiere la propiedad del bien se actualizan las obligaciones secundarias que principalmente son las de entregar el bien y pagar su precio, y en esta etapa ya no es una compraventa de cosa ajena, sino de cosa propia y, por ende, válida. Por otra parte, si el vendedor no llega a adquirir la propiedad del bien, no se actualizarán las obligaciones secundarias y, por lo tanto, no habría venta, y menos venta de cosa ajena."⁶⁵

4.2. Compraventa de cosa litigiosa.

Cuando dos personas aducen tener el derecho de propiedad respecto de un bien y entablan un litigio para dilucidar sus pretensiones, el bien puede estar en

⁶⁵ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Op. cit. p. 31.

poder de una de ellas, o como consecuencia de un secuestro convencional o judicial, estar en poder de un tercero.

- * Si el bien está en poder de una de las partes litigantes y ésta tiene un título que justifique jurídicamente su comportamiento como propietario, será un propietario formal, independientemente de que este título pueda ser resuelto, rescindido o nulificado con posterioridad, como consecuencia de la sentencia que se dicte con motivo de litigio, y si tal sujeto vende en ese momento el bien, no puede considerarse que haya vendido cosa ajena, porque en el momento de la celebración del contrato era propietario del bien, aún cuando sólo lo fuera formalmente.

Y si con posterioridad la sentencia resuelve, rescinde o nulifica su título, sólo estará obligado como consecuencia de las obligaciones que emanan de su contrato, de garantizar la posesión pacífica, a responder al comprador del saneamiento respectivo por la evicción que éste sufra del bien.

- * Si quien celebra el contrato como vendedor no está en posesión del bien, lógicamente no podrá entregarlo al comprador y deberá establecerse la forma y condiciones de entrega y, por lo tanto, tal contrato será de compraventa sujeto a la condición suspensiva de que se le declare propietario en la sentencia que resuelva el litigio que versa sobre el bien, y en esas circunstancias el contrato celebrado no será sobre cosa ajena, sino condicionado y, por lo tanto válido, ya que no se

pretende con la simple celebración del contrato conseguir el efecto traslativo de dominio, sino que tal consecuencia se originará además del contrato, por el cumplimiento favorable de la condición.

Todo esto, siempre y cuando el vendedor haya manifestado a su comprador, la situación litigiosa del bien objeto del contrato.

4.3. Compraventa efectuada por el heredero aparente.

El derecho hereditario es consecuencia de la teoría del patrimonio, porque como sabemos, tanto el elemento activo como el elemento pasivo se encuentran amalgamados, al formar una unidad; al fallecer la persona del titular del patrimonio, forma una sola unidad y en esta forma se transmite a los herederos y legatarios del autor de la herencia. Si fuera de otra manera, la víctima sería el acreedor, puesto que los sucesores solamente aceptarían el activo y lo harían suyo y él quedaría sin garantía de su crédito; por esta razón el patrimonio todo entero, como universalidad, se transmite a los sucesores, también como unidad, con la finalidad de que se haga su liquidación, o sea, el pago del pasivo, y una vez depurado, adquiere el activo hereditario. "Todos los principios del derecho hereditario tienen por objeto reglamentar este fenómeno, pues, como lo veremos en su oportunidad, se ocupa de saber, en primer lugar, quiénes son los herederos, la designación del albacea que viene a ser el personaje central del derecho hereditario, ya que es el motor que impulsa toda la tramitación y administra los bienes; a continuación se elaboran los inventarios y avalúos; en otros términos, se

listan los bienes, así como los créditos, se valoriza el activo a fin de liquidar la herencia, al pagar del activo todo el pasivo; después el albacea, como administrador, debe rendir sus cuentas y en vista de que se encuentra únicamente activo, ya depurado, éste es el que se les atribuye en propiedad a los herederos y legatarios.⁶⁶

Atento a lo expresado con anterioridad, el derecho hereditario es el conjunto de normas que regulan la transmisión del patrimonio del difunto a sus herederos.

Según el artículo 1281 del Código Civil vigente, herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen con la muerte.

Como se aprecia de esta definición, que el Código formula desde un punto de vista objetivo, puesto que se refiere a bienes, derechos y obligaciones; pero también se refiere al fenómeno de la sucesión en la tutelaridad del patrimonio.

Como se deduce de la propia definición legal, no todos los derechos y obligaciones del autor de la herencia se transmiten a los herederos. En efecto, no todos los derechos son patrimoniales, y como es natural, los derechos no patrimoniales, no se transmiten. Pero además, los derechos que sí son patrimoniales, unos se transmiten y otros no.

⁶⁶ ARCE Y CERVANTES, José. De las Sucesiones. 2ª edición, Porrúa, México, 2003. p. 81.

“Los derechos públicos subjetivos y los derechos políticos se extinguen con la muerte. También se extinguen los derechos de potestad, tanto marital como la patria potestad; por lo que hace al estado civil, también se extinguen, por regla general, pero existen ciertas excepciones, principalmente de carácter moral, como son las acciones de desconocimiento de un hijo o la reclamación de estado de hijo legítimo, o para oponerse a la acción que niegue la legitimidad del autor de la herencia o para investigar la paternidad del mismo.”⁶⁷

Dentro de los derechos ya estrictamente patrimoniales que, como sabemos, forman las dos categorías de derechos reales y de derechos personales, existe un principio general de transmisión; pero también existen excepciones, entre ellas: el usufructo, el uso y la habitación, que se extinguen con el fallecimiento del titular. Pero el dato fundamental que hay que retener, es que mediante la transmisión de la herencia lo que se transmite es la universalidad del patrimonio, concebido como una unidad abstracta, integrada por activos y por pasivos.

El heredero está considerado como el elemento central de la teoría testamentaria, ya que se trata del sustituto del de *cujus* en la titularidad de su patrimonio, de ahí la importancia de la institución.

La institución de heredero “es el nombramiento que debe hacerse en el testamento de la persona o personas que han de heredar al autor de la herencia. Esta institución es de carácter universal, en el sentido de que el instituido sucede

⁶⁷ Ibidem. p. 82.

al autor testamentario en la totalidad patrimonial o en la parte alícuota en todos sus derechos y obligaciones.”⁶⁸

La sucesión puede ser a título universal todo el patrimonio del difunto o parte alícuota del mismo y el sucesor llamarse heredero, o bien, de bienes expresamente determinados, a título particular, y el sucesor llamarse legatario. Con ello se crean dos tipos de sucesores: el heredero propiamente dicho y el legatario. Así, en la sucesión testamentaria, la institución del sucesor del de *cujus* será la de heredero o la de legatario, en la intestada, siempre será la de heredero.

En la época clásica del Derecho Romano la institución de heredero era la pieza clave del sistema sucesorio. No se concebía el testamento sin heredero válido; su falta invalidaba el testamento y dejaba sin efecto a las otras disposiciones: legados, reconocimientos de deudas, deberes morales, pues en virtud del principio de que no se podía tener una sucesión en parte testada y en parte intestada, la falta o incapacidad del heredero abría la sucesión *ab intestato* de forma total.

La institución de heredero debía ser expresa y la designación categórica y en forma de mandamiento: **Titus es mi heredero** u **Ordeno que Titus sea mi heredero**; cualquier otra forma no era válida para hacer la designación. Con el tiempo, este formalismo se suavizó y pudieron usarse otras formas de

⁶⁸ PRIETO ACEVEDO, Carlos. Unificación en Materia de Testamentos. 2ª edición, Oxford, México, 2002. p. 211.

designación. Igualmente se concedió valor parcial al testamento cuando fallaba la institución de heredero.

La evolución de la institución de heredero ha llegado a nuestro sistema actual en estos términos:

1. "Puede haber coexistencia de las sucesiones testamentarias con los intestados. Los bienes no dispuestos por testamento forman la sucesión intestada.
2. El testamento es válido aun cuando no exista heredero, ya por haber fallecido antes del testador, por ser incapaz de heredar o porque renuncie a la herencia.
3. Las disposiciones testamentarias son válidas aunque la institución de heredero no lo sea; así, los legados, los reconocimientos de deudas o cualquier otro tipo de deber moral consignado en el testamento debe ser cumplido por el heredero que lo sea por intestado."⁶⁹

Ahora bien, en lo que concierne a la forma de la institución de heredero, ésta puede hacerse con entera libertad, sin formalidad alguna, siempre que no queda duda de la voluntad del testador. La persona del heredero debe ser precisada de cualquier manera: lo normal es por su nombre propio o bien por un seudónimo o apodo e incluso por alguna característica o circunstancia.

⁶⁹ Ibidem. p. 215.

Después de esta breve referencia, se puede decir que el heredero aparente es propietario al momento de la celebración del contrato, aún cuando con posterioridad pierda ese carácter, y por ende no sea sino sólo un propietario formal. Cuando legalmente llegue a perder su carácter de heredero y, por lo tanto, de propietario, si ha ya enajenado el bien sólo estará obligado a responder del saneamiento en los términos de la Ley, si el adquirente sufre evicción, pero no puede considerarse que haya vendido cosa ajena, pues en el momento mismo de la celebración del contrato era propietario.

4.4. Compraventa con base en título que con posterioridad es declarado nulo.

Al tener el vendedor un título legítimo, al momento de celebrar el contrato, no es posible considerar la venta como de cosa ajena cuando con posterioridad ese título es declarado nulo y dicho vendedor únicamente estará obligado a *prestar el saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción.*

4.5. Compraventa de cosa futura.

El contrato de compraventa de cosa futura al decir Rafael de Pina, “es aquél por virtud del cual el vendedor se obliga a entregar al comprador a cambio de un precio cierto y en dinero cosas futuras, comprometiéndose a que existan y tomar a su riesgo su elaboración o fabricación.”⁷⁰

⁷⁰ DE PINA, Rafael. Op. cit. p. 121.

La compraventa de cosas futuras no puede nunca considerarse como una compraventa de cosa ajena, ya que las cosas futuras no pertenecen a nadie.

La celebración de este contrato genera de inmediato la obligación a cargo del llamado vendedor, de que se fabriquen o elaboren por sí o por su cuenta las cosas que serán, en definitiva, el objeto indirecto del contrato. En esta primera etapa no puede decirse que se está en presencia de una compraventa de cosa ajena, porque aún no hay cosa y simplemente se ha regulado una conducta por parte del vendedor para que ponga en juego todos los medios a su alcance, para que tal cosa llegue a existir con posterioridad. Una vez que exista la cosa nace la obligación secundaria a cargo del vendedor de entregarla y es hasta que la cosa exista y se individualice con conocimiento del comprador, que se producirá el efecto traslativo de dominio: pero ya en esta etapa será cosa propiedad del vendedor y no un contrato de compraventa de cosa ajena.

4.6. Compraventa de géneros.

En el inciso "d", del apartado III de este capítulo se estudió uno de los elementos de definición del contrato de compraventa de cosa ajena, el cual consiste en que este debe referirse a cosas ciertas y determinadas.

Al ser el contrato de compraventa de géneros aquel que se celebra respecto de cosas que no están determinadas al momento de su celebración, no es posible celebrar un contrato de compraventa de cosa ajena respecto de

géneros, porque éstos no pertenecen a nadie, y aunque si bien es cierto que por no pertenecer al vendedor, éste celebra un contrato respecto de un bien del que no tiene el dominio, también lo es que no tiene ese dominio otra persona, y cuando se indica que una cosa es ajena, al derecho le interesa el doble aspecto de la relación; que no es propiedad del que la venda y que es propiedad de otra persona.

4.7. Compraventa con reserva de dominio.

Dice al respecto el Licenciado Froylán Bañuelos, “este contrato es aquél en el cual las partes, mediante un pacto expreso, modifican el efecto traslativo de dominio, haciéndolo depender del cumplimiento de una obligación (generalmente es el pago total del precio, pero puede ser otra) por parte del comprador, o por parte del vendedor.

Si se celebra un contra de compraventa en el cual las partes hacen depender el efecto traslativo de dominio del cumplimiento de la obligación del vendedor de adquirir él previamente la propiedad del bien, no se estará en presencia de un contrato de compraventa de cosa ajena, ya que, por una parte, el vendedor no celebra el contrato para pretender vender el bien como si fuera propio, sino que por el contrario, manifiesta expresamente que no es propietario del bien, y por otra parte, no pretende por ese medio, en forma directa e indirecta, el efecto traslativo de dominio, sino que esa consecuencia se pretende conseguir cuando se haya cumplido su obligación primaria de adquirir él, por su parte, el bien

y, por lo tanto, al cumplirse cabalmente los efectos de la compraventa, será una operación respecto de cosa propia.⁷¹

En este punto he de discrepar de la idea del Licenciado Froylán Bañuelos ya que la operación propuesta, más que un contrato de compraventa con reserva de dominio serán una compraventa en la que el vendedor sujeta la traslación de dominio a la adquisición previa del bien, operación que, como ya apuntamos en el numeral *primero* de este apartado, sería una compraventa sujeta a condición suspensiva.

Por lo demás no creo posible que alguien pueda reservarse lo que no tiene, tan no lo tiene, que se obliga a adquirirlo previamente, acontecimiento futuro e incierto del que depende el nacimiento de los efectos propios de la compraventa condicional.

4.8. Compraventa sujeta a condición suspensiva.

El contrato de compraventa sujeto a la condición de que el vendedor adquiera el bien objeto del contrato, para poder considerarse como de compraventa de cosa ajena, faltarían dos requisitos:

- 1) Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si fuere *propio* lo que no se da porque por definición las partes han manifestado que no

⁷¹ BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Op. cit. p. 319.

- pertenece al vendedor y que el contrato sólo producirá los efectos normales de la compraventa si éste adquiere el dominio del bien, y
- 2) Que no se pretende por la sola celebración del contrato conseguir el efecto traslativo de dominio, sino que tal efecto se conseguirá si después de celebrado el contrato, el vendedor adquiere la propiedad del bien y, en caso contrario, el contrato quedaría resuelto por no haberse realizado ese acontecimiento que las partes previeron en el momento de la celebración del contrato.

CAPÍTULO CUARTO

ESTUDIO JURÍDICO PARA DETERMINAR EL TIPO DE NULIDAD QUE AFECTA A LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

Diversas opiniones se han vertido respecto de la calificación jurídica que ha de merecer el acto jurídico compraventa de cosa ajena, así hay desde quienes lo consideran válido hasta quienes lo consideran inexistente, al pasar por los que lo consideran afectado de nulidad, ya absoluta ya relativa. Con este propósito, será conveniente discernir lo siguiente.

1. La compraventa de cosa ajena es válida.

El maestro Ramón Sánchez Medal, al abordar el tema en su obra concluye que la venta de cosa ajena es válida, a continuación esbozaremos sus argumentos al hacer una respetuosa crítica a cada uno de ellos:

“...La sentencia general de que la venta de cosa ajena es nula (2270), que a manera de postulado absoluto repite el Código Civil para el Distrito Federal, tomado del artículo 1599 del Código Civil Francés, es una afirmación inexacta. El requisito de que la cosa o el derecho que se obliga a transmitir al comprador el vendedor, sea propio de éste y no ajeno, no es precisamente un requisito que deba tener el objeto-cosa de la compraventa.”⁷²

⁷² SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. cit. p. 133.

Efectivamente, la ley no exige que la cosa o el derecho que sea objeto de la compraventa tenga por requisito el ser propio del vendedor, sin embargo, esto no autoriza a concluir que la venta de cosa ajena no pueda ser nula y por lo tanto tenga que ser válida ya que hay que analizar algunos preceptos en conjunto de nuestro ordenamiento civil sustantivo, como son los artículos 2269, 8 y 2270, los que se transcriben enseguida:

"Artículo 2269. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad."

"Artículo 8.- Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario."

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

Los preceptos anotados, se explican por sí solos, la venta de cosa ajena es nula no por el hecho de que la ley exija que la cosa objeto del contrato deba ser propiedad del vendedor, ya que tal precepto no existe, y en tal situación, pretende el maestro Sánchez Medal fundamentar su conclusión, sino por el hecho de que el artículo 2269 prohíbe que alguien venda lo que no es de su propiedad; porque el vender una cosa ajena sería un acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva (artículo 2269) y por tanto debe ser nulo, según la regla general contenida en el artículo 8, ya que no hay ninguna norma especial que disponga lo contrario, más aún la norma especial ratifica la norma general al declarar expresamente la nulidad de la venta de cosa ajena (artículo 2270).

Continúa el maestro Sánchez Medal:

“En efecto, no sólo es válida la venta que hace el representante, con facultades de disposición, respecto de un bien de su representado; sino también lo son algunas otras: la venta que efectúa el acreedor prendario respecto de la cosa pignorada, cuando se pactó la posibilidad de venta extrajudicial de la misma. Es éste uno de los casos de actos válidos sobre el patrimonio ajeno, dentro de los cuales pueden citarse también la venta que realiza el síndico y la venta que efectúa el albacea, los cuales no son representantes sino sustitutos; la venta que se hace a un comprador de buena fe por parte de una persona sobre un bien inmueble inscrito a nombre de aquél y cuyo título es declarado nulo posteriormente (3009); y la venta que lleva a efecto el heredero aparente de un bien que le ha sido adjudicado en una sucesión y al cual posteriormente se le declara incapaz de heredar (1343), como una aplicación a nuestro Derecho Civil del principio: *error communis facit jus*”.⁷³

En efecto, tiene razón el maestro Sánchez Medal al señalar que los supuestos anotados producen compraventas enteramente válidas, en lo que no coincide con él, es en lo relativo a pretender que dichos supuestos sean compraventas de cosa ajena ya que para considerarlas como tal no basta, según los elementos de definición que dejamos anotados en el apartado tres del capítulo anterior, que el vendedor no sea propietario de la cosa objeto del mismo en el momento de la celebración del acto, pero entendido el concepto de propietario

⁷³ Ibidem. p. 135.

tanto en su sentido sustancial como formal, sino que además hace falta que actúe sin estar autorizado por el dueño del bien ni por la ley, que la venta recaiga sobre un bien determinado y que por ese medio pretenda conseguir el efecto traslativo de dominio. Ninguno de los supuestos enumerados por el maestro reúne todos los elementos de definición del contrato de compraventa de cosa ajena, por lo que se trata de compraventas válidas pero no por ser compraventas de cosa ajena sino precisamente por no serlo.

Más adelante expone:

"Finalmente, aún en el caso de que la venta se haga a un comprador que ignoraba que la cosa era ajena, no es nula la venta. Si fuera nula, al efecto de tal supuesta nulidad sería que el contrato no genera ninguna de las obligaciones propias de la compraventa (2283-III)."⁷⁴

Al efecto, el Licenciado Miguel Ángel Zamora y Valencia señala:

"La conclusión anterior se contradice con el mecanismo legal y doctrinalmente aceptado de que no obstante que los actos sean nulos, pueden y de hecho producen consecuencias de derecho, los que son destruidos retroactivamente cuando se promueva (sic) por el Juez la nulidad (artículo 2226 del Código Civil), lo que significa que ésta puede ser nula y de hecho lo es, y sí produce las obligaciones propias de la compraventa."⁷⁵

⁷⁴ Ibidem. p. 139.

⁷⁵ ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel. La Compraventa de Cosa Ajena. Artículo publicado en el libro del cincuentenario del Código Civil. Editado por la UNAM, México, 1998. p. 336.

Argumenta el maestro Sánchez Medal:

“La consecuencia de tal nulidad, si efectivamente existiera, sería sólo que comprador y vendedor se devolvieran recíprocamente nada más las prestaciones recibidas (2239).

Sin embargo, no ocurre así, dado que la venta de cosa ajena engendra, por una parte, la obligación de saneamiento por evicción, que es una de las obligaciones a cargo del vendedor que dimana de toda compraventa (2283-III) y cuya obligación no se reduce a una mera devolución del precio, sino que entraña mayores responsabilidades (2126 y 2127); y, por otra parte, el comprador de cosa ajena adquiere un título apto para usucapir (artículos 1135 y 1151 del Código Civil de 1884), al poder el comprador completar el término de la prescripción con el tiempo en que el vendedor poseyó (1149).”⁷⁶

El saneamiento en caso de evicción, plantea dos supuestos: que el vendedor actúe de buena fe o que actúe de mala fe o con mala intención.

Si el que enajena procedió de buena fe, debe devolver la prestación recibida, que es precisamente la consecuencia de la nulidad, más los gastos causados por la celebración del contrato, por los juicios de evicción y saneamiento y las mejoras útiles y necesarias; y si no se determina en la sentencia que origina la privación de la cosa, que el vendedor satisfaga su importe.

⁷⁶ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, Op. cit. p. 141.

Desde el punto de vista del comprador, no se recibe sino lo que pagó en forma práctica por la cosa y es éste precisamente el efecto de la nulidad de que se restituyan las prestaciones erogadas por las partes con un ligero agravante; desde el punto de vista del vendedor, de que debe indemnizar al comprador de esos gastos adicionales, como consecuencia de su culpa, sino dolo, de haber vendido una cosa que no le correspondía y no es equitativo que el comprador los erogue.

Por otra parte, hay que tomar en consideración que si el vendedor actuó de buena fe, es que lógicamente tenía un título que él consideraba justo para celebrar el contrato y por lo tanto se está en los supuestos de que el vendedor es propietario formal (por lo menos) y, consecuentemente, no vendió cosa ajena sino propia, y su obligación de responder en caso de evicción emana del contrato válido.

Por otra parte, si el vendedor actúa de mala fe o con mala intención, también va a restituir lo erogado por el comprador, pero agravado por la sanción que señala la ley contra quien comete un ilícito, de pagar los daños y perjuicios, estipulándose por la Ley en forma expresa, además de las responsabilidades señaladas en el caso de la buena fe, la obligación de pagar las mejoras voluntarias o de mero placer y la devolución a elección del comprador del precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tuviera al tiempo en que sufrió la evicción, que técnicamente son daños y perjuicios. Todo esto conforme a lo que disponen los artículos 2126, 2127, 1910, 2108 y 2109 del Código Civil para el Distrito Federal.

Lo anterior lleva a la conclusión de que la nulidad de la compraventa de cosa ajena origina la devolución de lo pagado por el comprador, y los supuestos de mayores responsabilidades técnicamente se originan por el ilícito cometido que obliga a resarcir de los daños y perjuicios.

Por otra parte, de ninguna manera es correcto concluir que todo hecho que constituya un título apto para usucapir es válido.

Más adelante, señala el maestro Sánchez Medal:

“Una última y muy elocuente confirmación de que la venta de cosa ajena no es nula, la ofrece el caso de aquel comprador que en la misma compraventa adquiere con conocimiento de los riesgos de una posible evicción y se somete a sus consecuencias (2123, infine, y 2140-I), en cuyo supuesto desaparece en su totalidad la obligación aún de restituir el precio lo cual sería inconcebible si realmente hubiera una verdadera nulidad (2230)”.⁷⁷

Efectivamente, el artículo 1817 del Código Civil para el Distrito Federal señala: “Si ambas partes proceden con dolo ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.”

Pero el hecho de que las partes no puedan invocar la nulidad del acto, como sanción que la ley les impone por lo doloso e ilícito de su acción, no significa que no sea anulable el acto, pues de la nulidad puede valerse cualquier otra persona interesada, por ejemplo, el verdadero propietario de la cosa.

⁷⁷ Ibidem, p. 142.

Otro autor que sustenta la posición de que la venta de cosa ajena es válida es el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, quien en su artículo titulado "Algunas modalidades de la transmisión de propiedad en los contratos", publicado en la Revista de Derecho Notarial, a manera de conclusión nos dice:

"Mi opinión: En otros incisos de ese trabajo, he tratado de explicar que la compraventa es un contrato obligacional y no real; que la transmisión de la propiedad, es un efecto del contrato, el cual puede diferirse a otro tiempo sujetándola a una condición, término o plazo. A mayor abundamiento, existen compraventas válidas en las que nunca se transmite la propiedad, como la compraventa de esperanza, en la que la cosecha, antes de dar frutos, queda totalmente destruida.

Al ser la compraventa obligacional, puede adquirirse el objeto posteriormente, para cumplir la obligación de transmitirlo. Por lo que considero que la venta de cosa ajena es válida y puede rescindirse o nulificarse cuando el vendedor no adquiera el bien objeto de la operación para cumplir con su obligación."⁷⁸

Con todo el respeto y admiración que merece el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo por su trayectoria de gran investigador y Notario me permito hacer las siguientes observaciones a su conclusión:

⁷⁸ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Algunas modalidades de la Transmisión de la Propiedad en los Contratos. En revista de Derecho Notarial. No 191 año XXXV de 1998. Asociación Nacional del Notario, México, 2000. p. 100.

Estamos de acuerdo en que la compraventa es un contrato obligacional; en que la transmisión de propiedad es un efecto del contrato y que puede diferirse dicha transmisión a otro tiempo si se sujeta a la compraventa a una condición o a un término. Pero el hecho (adquirir la propiedad) es un acontecimiento futuro de realización incierta –no cierta- por lo que se concluye que únicamente puede ser una condición y no un término, así las cosas, el sujetar una compraventa a condición suspensiva de que el comprador adquiriera previamente la cosa objeto del contrato, la hace ser incompatible con el concepto de compraventa de cosa ajena, según las razones expuestas en el capítulo anterior y que doy aquí por reproducidas.

Por otra parte, observo una incoherencia en las conclusiones del Licenciado Pérez Fernández del Castillo, al decir que por ser la compraventa obligacional, puede adquirirse el objeto posteriormente para cumplir la obligación de transmitirlo, *afirmación que está en abierta contradicción con su anterior conclusión de que la transmisión de propiedad es un efecto del contrato*. Además de todo lo anterior, cabe recordar que ni el Código Civil ni la jurisprudencia de la Corte autorizan la conclusión de que la compraventa de cosa ajena sea válida.

2. La compraventa de cosa ajena es inexistente. Explicación de la solución prevista por el artículo 2271 del Código Civil.

Para ejemplificar adecuadamente este punto, citaremos lo expresado por el Jurista Ernesto Gutiérrez y González, quien dice que toda persona interesada tiene derecho a prevalerse del estado del acto, cuando lo necesite.

"Así, por ejemplo, Nicanor vendió a Emiliano una finca propiedad de Facundo sin ser apoderado de éste y además entre Nicanor y Emiliano no se pactó precio, aunque se dijo que era compraventa; cualquier acreedor de Facundo podrá invocar la inexistencia del acto celebrado entre Nicanor y Emiliano, para los efectos de poder embargar la finca materia de la venta, pues Nicanor no pudo vender lo que no es suyo, ni hay compra si no se fijó un precio."⁷⁹

Por su parte el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo al seguir en esta idea el autor citado con anterioridad expresa, pero éste si en forma categórica, lo siguiente:

"Creo que no podemos atribuir y menos categóricamente, la tesis de que la compraventa de cosa ajena es inexistente al maestro Ernesto Gutiérrez y González, basados en un ejemplo que más bien parece referirse a la inexistencia de la compraventa por falta de objeto (precio)".⁸⁰

A su vez, el jurista José Barroso Figueroa, señala "que la venta de cosa ajena es inexistente, aún a pesar de que en su concepción teórica efectivamente lo es, encontramos dentro del Código Civil la solución del artículo 2271, según el cual el contrato concernido puede ser revalidado (lo que es incompatible con la afirmación de inexistencia). Hacemos especial énfasis en esta palabra revalidado, que no pertenece al lenguaje jurídico, como si lo son las expresiones convalidado,

⁷⁹ GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. cit. p. 381.

⁸⁰ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *Algunas modalidades de la transmisión de la propiedad en los contratos*. Op. cit. p. 336.

ratificado y confirmado, mismas que encontramos frecuentemente en la terminología del Código, a diferencia de lo que ocurre con esta palabra que únicamente es posible hallar en este artículo.⁸¹

Como que la lectura del precepto de la impresión que el legislador no se atrevió a decir que quedaba convalidada la venta, sino que usó por única vez la citada palabra, para dar la idea de que, de alguna manera, el contrato que había sido celebrado en las condiciones que ya conocemos, es decir, por quien no es el legítimo propietario de la cosa, alcanza, no obstante, su validez.

Pero, analicemos la cuestión en detalle. Desde un principio el artículo 2269 del Código Civil, establece la siguiente radical prohibición; "ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad." El artículo 2270 añade que la venta de cosa ajena es nula; el precepto decreta para el caso la nulidad; no dice que la venta sea inexistente, sino expresamente que es nula. Pero hay que considerar con mucha cautela los términos utilizados por el Código, particularmente cuando se refiere a las materia de inexistencia y nulidad, porque si recorremos el articulado en su totalidad, vamos a ver que jamás emplea la palabra inexistencia como lo es, por ejemplo, el caso del artículo 249, conforme al cual, la falta de solemnidad trae como consecuencia que no haya (o sea, no exista) matrimonio. Como el Código nunca califica un caso de inexistencia, considera de nulidad al citado.

"Artículo 249.- La nulidad que se funde en la falta de formalidades esenciales para la invalidez del matrimonio, puede alegarse por los cónyuges y por cualquiera que tenga interés en

⁸¹ Ibidem. p. 336.

probar que no hay matrimonio. También podrá declararse esa nulidad a instancia del Ministerio Público.”

Aunque el artículo habla de nulidad, en su parte final dice: “...y por cualquiera que tenga interés en probar que no hay matrimonio...” nótese que el precepto no expresa que el matrimonio no va a ser válido, sino simplemente afirma que no lo hay, y en tanto que no lo hay, es un supuesto de inexistencia y no de nulidad.

La explicación de que al referido caso del artículo 249, al del 2270 y a otros más, que son de inexistencia, los califique de nulidad el Código Civil, se debe a una sencilla razón: el Código en cuestión fue redactado por una Comisión formada por los juristas Francisco H. Ruiz, Ignacio García Téllez, Rafael García Peña y Fernando Moreno; ellos se encargaron de redactar todo el Código y lo hicieron al seguir el modelo del Código Napoleón (claro, pasa por el Código Civil de 1884, el de 1870 y el Proyecto de Código Español de García Goyena; si remontamos la ascendencia de nuestro actual Código Civil, nos vamos a encontrar al final del Código Napoleón).

El Código Napoleón no incluyó en su articulado la inexistencia: a la hora de ocuparse de las ineficacias, únicamente siguió las nulidades absoluta y relativa, pero nunca la inexistencia. La noción de inexistencia es una creación de la Doctrina y la Jurisprudencia francesa; ahora bien, como la comisión redactora se inspiró en el modelo napoleónico, no consideró la inexistencia y jamás dio a caso alguno la solución de inexistencia.

Pero los juristas citados no redactaron todo el Código Civil para el Distrito Federal; del artículo 2224 al 2242, o sea, el título relativo a la inexistencia y la nulidad, es obra del maestro Manuel Borja Soriano, quien era un seguidor apasionado de Julian Bonnacase, y que inspirado en las ideas de este autor procede "a una tricotomía de las ineficacias (inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa). Borja Soriano introdujo, en el capítulo que él proyectó las tres clases de ineficacia, con lo cual se rompió con la sistemática del Código, que para solucionar los casos concretos sólo contemplados, a la manera del Código de Napoleón: la nulidad absoluta y la nulidad relativa, pero nunca la inexistencia. Por eso, si hemos de aceptar que el título genérico que regula la inexistencia y la nulidad, es el que sienta la doctrina del Código Civil sobre la materia porque es el específico, tenemos que suponer que las soluciones que da el Código como de nulidad cuando se trata de casos de inexistencia, deben ser consideradas verdaderamente como de inexistencia."⁸²

Fuera del título aludido, no podemos encontrar la mención a la inexistencia, simplemente porque ésta no estuvo en la mente de los proyectistas del Código de 1928, hecha excepción de Borja Soriano. Por eso, pues, no vemos nunca que a un caso concreto se le resuelva como de inexistencia.

Ahora, procedamos a examinar la cuestión concreta de la venta de cosa ajena y busquemos resolverla en su dimensión teórica y, además, con base en lo que prescribe el artículo 2224: "El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de

⁸² BORJA SORIANO, Manuel. Op. cit. p. 261.

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."

Partimos de la afirmación de que la compraventa de cosa ajena es un caso de inexistencia, pues al pretendido contrato le faltan los dos elementos de existencia requeridos para su formación.

En primer lugar falta el objeto. ¿Por qué falta el objeto? Falta, porque el objeto de todo contrato es crear o transmitir derechos y obligaciones. Tratándose de la compraventa, concretamente el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad de la cosa enajenada: ese es el objeto directo del acto jurídico contrato de compraventa y también es el objeto de la obligación (transmitir la propiedad). Hay un principio de Derecho, que también lo es de lógica, según el cual nadie puede transmitir lo que no tiene, y en verdad que es un principio de lógica general, porque si yo no tengo un pastel que me pertenezca, ¿cómo voy a transmitir la propiedad de este pastel?, lo que no tengo no lo puedo transmitir. Ahora, el que vende cosa ajena, no puede alcanzar el objeto de la compraventa que es transmitir la propiedad, porque no tiene esa propiedad, ¿cómo puede alguien transmitir una propiedad que no tiene?; esto no puede ocurrir dentro de la estricta lógica jurídica, y si no puede transmitir la propiedad, no se puede alcanzar el objeto directo del acto jurídico (compraventa) y el objeto de la obligación (transmitir la propiedad), y si no hay objeto falta uno de los elementos de existencia y si falta uno de los elementos de existencia no puede haber compraventa, no puede existir el contrato de compraventa.

Pero tampoco hay consentimiento, porque para la formación del consentimiento debe mediar el acuerdo de voluntades, pero no el acuerdo de cualesquiera voluntades, sino las de las personas legitimadas para exteriorizar esas voluntades. Así por ejemplo, si dos personas van a contraer matrimonio, es necesario que las dos estén de acuerdo en contraerlo; no es posible que el consentimiento del novio lo dé el propio novio y el de la novia lo otorgue, digamos, una amiga de la novia (claro está, a menos que sea su representante constituida en los términos de los artículos 44 y 102, porque en México se permite el matrimonio por poder, pero en este caso se supone que alguien que no es apoderada, dice: bueno, pues si fulanita no quiere consentir, pues yo consiento por ella, y ya queda casada). Naturalmente que eso no es posible, la voluntad debe proceder a la persona legitimada para manifestar esa voluntad o no será su voluntad; es decir, para que la voluntad sea, debe ser manifestada por la persona interesada o por su representante ya sea voluntario o legal.

Es cierto que en el Código Civil se admite la gestión de negocios, pero aquí hablamos de las fuentes contractuales de la obligación y esa es una fuente extracontractual, que no tiene nada que ver con el caso que analizamos; la relación contractual que nos ocupa no proviene que alguien que actúa como gestor, sino que estamos refiriéndonos al contrato de compraventa y su celebración. Para que el contrato de compraventa, en tanto que contrato de compraventa, se consume, es necesario que el consentimiento lo dé quien está legitimado para otorgar ese consentimiento, si no lo da, falta una de las dos voluntades y si falta una de las dos voluntades no se integra el consentimiento,

que es el acuerdo de voluntades y, por lo tanto, falta el otro elemento de existencia. En realidad bastaría con que faltara sólo alguno de los dos elementos existenciales, objeto o consentimiento, para que de todas maneras fuera inexistente el contrato.

Pero lo desconcertante del caso es que nuestro Código Civil, como el Código Civil Francés y como otros códigos, contiene una disposición, en este caso el artículo 2271, que dice: El contrato quedará revalidado, si antes que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

El supuesto que analizamos se parece mucho al que de manera general establece el artículo 1802 del Código Civil relativo al contrato a nombre de otro por quien no es su legítimo representante (el que vende celebra un contrato a nombre de otro); dice el artículo 1802:

“Artículo 1802.- Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte. La ratificación debe ser hecha con las mismas formalidades que para el contrato exige la ley.

Si no se obtiene la ratificación, el otro contratante tendrá derecho de exigir daños y perjuicios a quien indebidamente contrató.”

En los dos casos mencionados, los de los artículos 2271 y 1802, encontramos sendas soluciones de orden práctico. Debemos de partir de esa

premisa: el legislador no está para hacer teoría, no está para dar soluciones de pureza estrictamente teórica; el legislador está, básicamente, para dar soluciones prácticas que eviten contiendas, controversias, que satisfagan los intereses en presencia y que procuren la estabilidad de las situaciones jurídicas al tiempo que la paz social.

En cierta forma aquí debemos notar la influencia de las ideas de Japiot y Piedelievre, "que sostenían, sobre todo Piedelievre, como una pauta muy importante a seguir por el Juez cuando va a resolver una controversia, la necesidad de tener en cuenta los intereses en presencia; se le pide al Juez que obre salomónicamente, que la solución que dé armonice hasta donde sea posible los intereses concurrentes, de manera que a todos se cause el menor daño posible".⁸³

Primeramente, respecto del artículo 1802, aquí de lo que se trata es de satisfacer todos los intereses en presencia, si se convalida (vamos a usar el término jurídico adecuado), si se convalida el contrato hecho a nombre de otro, se satisfacen todos los intereses concurrentes: de la persona a cuyo nombre fue celebrado el contrato, porque precisamente él hace la ratificación del acto, ya que si no lo quisiera pues simplemente no lo aceptaba; del tercero con quien se contrató, también se satisface su interés, porque uno de los requisitos, es, como dice el artículo en cuestión, que la ratificación se otorgue antes de que se retracten por la otra parte, si la otra parte no se ha retractado, podemos asumir que tiene

⁸³ Enciclopedia Jurídica Omeba. T.V. 10ª edición Bris-kill. Argentina, 2000. p. 437.

interés en el acto; y, por lo que se refiere al tercero, es a éste a quien más conviene que subsista el acto, porque si no ocurriera así, el tercero podría exigirle el pago de daños y perjuicios por haber contratado indebidamente... y a nadie le gusta pagar daños y perjuicios. Entonces pues, se satisface el interés del mal representado, el interés del tercero que contrató con el falso representante y también el interés de este último, y si todo el mundo está de acuerdo, ¿qué caso tiene dejar sin efecto ese acto?

Algo semejante ocurre en el caso de la compraventa de cosa ajena, porque tenemos por hipótesis que el vendedor adquiere mediante título legítimo la cosa, es decir, hace suya la cosa; desde luego, más que decir que el interés del antiguo propietario está satisfecho, diríamos que éste quedó ya sin interés que proteger (puesto que ya la cosa no es suya, sino que por título legítimo pasó a la titularidad de quien la vendiera sin ser de su propiedad, el dueño anterior ya no tiene interés jurídico, ya no tiene porqué reclamar o intervenir). En cuanto al vendedor de cosa ajena, según el artículo 2270 es responsable de los daños y perjuicios que originare su conducta; así es a él a quien más le conviene que la venta subsista, para no verse involucrado en una reclamación y del adquirente de la cosa, claro que se satisface su interés porque no va a ser despojado de la cosa. Dispone el legislador que el contrato se revalida; ello significa que un contrato que era inexistente adquiere validez, lo que debemos atribuir a que realmente nadie tiene interés legítimo en que la venta no subsista: el comprador, porque no va a ser despojado de la cosa; el vendedor, porque no va a ser obligado a resarcir daños y perjuicios, y el propietario original de la cosa, porque ya dejó de serlo. La solución

así alcanzada es práctica y no busca resolver si el caso es de nulidad o de inexistencia, sino que trata de armonizar los intereses en presencia. Empero, si contemplamos el acto en su dimensión estrictamente teórica y prescindimos de soluciones prácticas, si queremos resolver la cuestión con absoluta pureza, concluiremos que el que acabamos de analizar es de inexistencia.

Nos dice el Licenciado Barroso Figueroa "que tratándose de compraventa de cosa ajena faltan los dos elementos de existencia del contrato (objeto y consentimiento).

Argumenta, el prestigiado catedrático, que falta el objeto, porque el objeto de todo contrato es el crear o transmitir derechos y obligaciones y que concretamente en la compraventa, el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad y que tal obligación viene a constituir el objeto directo del contrato, objeto directo que, a su parecer, no existe, pues nadie puede transmitir lo que no tiene."⁸⁴

Para comenzar no consideramos, como ya dijimos que el transmitir la propiedad de la cosa vendida constituya una obligación del vendedor, sino que, como allí lo expusimos, constituye uno de los efectos del contrato de compraventa, pero al suponer, más no conceder, que fuera una obligación, ésta no sería el objeto directo del contrato de compraventa ya que el objeto directo de los contratos consiste en crear o transmitir derechos y obligaciones y su objeto

⁸⁴ BARROSO FIGUEROA, José. Op. cit. 199.

indirecto viene a ser el que a su vez es objeto directo de la obligación que siempre consistirá en una actividad o abstención (dar, hacer o no hacer), y el hecho concreto (lo que se da, se hace o no se hace), en el caso concreto, sería lo que se hace (transmitir la propiedad) vendría a ser tan sólo objeto indirecto de la obligación.

En el caso de la compraventa de cosa ajena existe un objeto, materia del contrato, y es precisamente el bien, que no es propiedad del vendedor.

No se debe confundir el objeto de un contrato con los efectos que tal contrato puede producir.

El objeto en el contrato de compraventa es la conducta tanto del vendedor como del comprador, manifestada, como una prestación de hacer, consistente en dar el bien y en dar el precio cierto y en dinero, y se considera como objeto indirecto del contrato la cosa misma como contenido del dar, o sea, el bien vendido y comprado y el dinero pagado o por pagar.

En un contrato de compraventa de cosa ajena existe el objeto, que es la conducta de los contratantes, y también el objeto indirecto, y la ley no exige como requisito de existencia del mismo el que pertenezca en propiedad al vendedor; por lo tanto, la conclusión lógica es que existe objeto en este contrato.

Los efectos que produce normalmente un contrato de compraventa simple, son dobles. Por una parte, produce el efecto traslativo de dominio en forma simple si el contrato recae sobre cosas ciertas y determinadas, o en forma compleja si

recae sobre géneros, ya que en este caso el efecto traslativo se operará cuando se hagan las cosas ciertas y determinadas con conocimiento del acreedor, que es el comprador, y además como consecuencia del contrato. Por otra parte, produce el efecto de crear obligaciones, tanto para el vendedor como para el comprador, al ser las más importantes las de entrega de la cosa y del precio.

En un contrato de compraventa de cosa ajena, no se produce el efecto traslativo de dominio del vendedor al comprador, pero si existe objeto en el contrato y se producen las obligaciones de entrega de precio y cosa, aún cuando éstas pueden destruirse retroactivamente cuando llegue a declararse la nulidad del contrato, en los términos del artículo 2226 del Código Civil.

Por lo que respecta al consentimiento, el Licenciado Barroso Figueroa dice “que tampoco lo hay ya que para la formación del mismo debe haber acuerdo de voluntades de las persona legitimadas para exteriorizar esa voluntad”.⁸⁵

En mi opinión, al seguir al Licenciado Zamora y Valencia, creo que si hay consentimiento el cual se constituye por el acuerdo de voluntades entre el comprador y la persona que no es propietaria del bien.

Por lo que respecta a la solución dada por el artículo 2271, respecto de que el contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida, estamos

⁸⁵ Ibidem. p. 86.

de acuerdo con el Licenciado Barroso Figueroa que más que una solución investida de pureza teórica, es una solución inspirada en la utilidad práctica.

3. La compraventa de cosa ajena es nula.

La mayor parte de la doctrina mexicana considera que la compraventa de cosa ajena es nula. Dentro de esta postura cabe una división: hay quienes la consideran nula con nulidad relativa y hay quienes la conceptúan nula con nulidad absoluta.

3.1. La compraventa de cosa ajena es nula de nulidad relativa en tanto que admite revalidación.

Quienes sostienen la tesis de que la compraventa de cosa ajena está afectada de nulidad relativa, enarbolan como su más sólido argumento el hecho de que el artículo 2271 de nuestro Código Civil admita la revalidación del acto. Se ha pretendido equiparar el término revalidar al término convalidar, lo cual no es lo mismo, aunque de antemano expongo que, en mi opinión, el término revalidar no está adecuadamente usado, ya que significa volver a dar valor a algo que ya lo tenía, sin embargo, es aceptable ya que el legislador lo usa para fines de utilidad práctica y no para fines de pureza sintáctica.

Vayamos ahora a analizar las características de la nulidad relativa para después pasar a analizar si puede o no convalidarse.

"Artículo 2226.- La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad. De ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción."

"Artículo 2227.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos."

De los anteriores artículos se desprenden las características de la nulidad relativa:

- a) Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos;
- b) De ella sólo puede valerse la persona a cuyo favor la establece la ley; y
- c) El acto afectado por ella puede convalidarse por prescripción o confirmación.

Al respecto nos interesa estudiar la tercera característica, para lo cual es pertinente y necesario dar el concepto de convalidación, prescripción y confirmación.

"Convalidar es dar valor, tácita o expresamente, a algo que carecía de él, por presentar en su conformación algún vicio desde su nacimiento."

"Confirmar sólo para esta materia es el acto unilateral de renuncia, hecha en forma tácita o expresa, a la facultad de invocar la falta de valor de algo."

Al referirse a la prescripción el Dr. Gutiérrez y González expresa:

“La ley en su artículo 1135 dice que: “Prescripción es un medio de adquirir bienes o de liberarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

Este concepto es equivocado como lo pruebo adelante, a más que involucra dos diversas figuras jurídicas como lo son la usucapión y la prescripción propiamente dicha.

Prescripción sostengo que es el derecho que nace a favor del deudor, para excepcionarse válidamente y sin responsabilidad, a cumplir con la prestación debida, o para exigir ante la autoridad la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva la prestación, cuando ha transcurrido el plazo fijado por la ley al acreedor para hacer efectivo su derecho”.⁸⁶

Tratándose de la compraventa de cosa ajena no es posible convalidarla ya que por constituir un hecho ilícito por parte del vendedor, no es susceptible de prescribir, ni puede confirmarse por las partes contratantes ya que la confirmación es un medio para convalidar los actos jurídicos afectados de nulidad relativa por adolecer de un requisito de validez (capacidad de las partes, ausencia de vicios en el consentimiento o la voluntad, licitud en el objeto, motivo o fin del acto y observancia de las formalidades prescritas por la ley), para lo cual se requiere que

⁸⁶ GUTIÉRREZ y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. cit. p. 397.

la parte afecta, con conocimiento del vicio que invalida el acto, al haber cesado aquél, ratifica el contrato a acto nulo.

Respecto de la compraventa de cosa ajena aún cuando las partes contratantes ratifiquen una y otra vez el acto, no por ello la cosa objeto del contrato dejará de ser ajena. Ni siquiera el verdadero propietario de la cosa está en posibilidad de ratificar o confirmar la venta de cosa ajena ya que la ley no provee esa posibilidad, pues el único medio para lograr la validez del acto, revalidándolo como consecuencia, según la terminología del Ordenamiento Civil Sustantivo, en su artículo 2271 es el hecho de que antes de que tenga lugar la evicción, adquiera el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

En nuestra opinión, la revalidación a que se refiere el artículo 2271, no es la confirmación que la ley regula para convalidar los actos afectados de nulidad relativa y, por tanto, pensamos en contra de la corriente general, que en el caso se trata de una nulidad absoluta, fundándonos al efecto en las siguientes consideraciones:

En primer lugar la ley no habla de confirmación sino de revalidación, lo cual jurídicamente es distinto. Además la confirmación en los actos afectados de nulidad relativa supone que el perjudicado (incapaz, víctima del error, dolo, violencia, lesión o cualquiera de las partes en casos de inobservancia de la forma), con conocimiento del vicio de nulidad ratifica el contrato o el acto nulo, pero para

ello se requiere además que haya cesado el vicio (incapacidad, violencia, error, dolo o lesión) o bien que se observen las formalidades omitidas. Cumplidas estas condiciones, el acto nulo quedará convalidado. Tratándose de la venta de cosa ajena, es evidente que el perjudicado o sea el comprador, no podrá convalidar la operación por el solo hecho de que ratificase el acto, pues la venta sería nula. Lo propio debe decirse respecto del vendedor. Es decir, la voluntad de ambas partes es totalmente inoperante para hacer válida una venta de cosa ajena toda vez que dependerá de un hecho muy distinto, como es la adquisición que por cualquier título legítimo hiciere el vendedor, la única que podría revalidar el contrato. Es importante hacer notar que en la nulidad relativa es la voluntad del contratante perjudicado la decisiva para convalidar el contrato. En cambio, en la venta de cosa ajena, la voluntad del comprador o del vendedor, aún cuando ratificasen la venta, resultará absolutamente ineficaz. Generalmente la revalidación dependerá de la voluntad de un tercero, como es el legítimo propietario de la cosa vendida, que unida a la voluntad del vendedor, podrá operar la transferencia del dominio a favor de éste último, para así mediante venta, permuta, donación, transacción, etc., se logre el efecto de que aquél que indebidamente enajenó sin ser el dueño, se convierta en propietario de la cosa y de esta suerte desaparezca toda lesión al interés jurídico del que era legítimo dueño en el momento de la venta. Puede también convalidarse el contrato, si el vendedor adquiere por herencia, prescripción positiva, accesión, adjudicación, o por cualquier otro título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. En estos últimos casos, no será necesario que intervenga la voluntad del legítimo dueño. Ahora bien, nótese que en las distintas hipótesis que hemos planteado, es la revalidación consecuencia de un hecho o de

un acto jurídico, que no tienen por objeto confirmar la venta nula, es decir, no hay manifestación de voluntad encaminada expresamente a darle validez a esa venta, como debe ocurrir en la confirmación que permite la ley en los casos de nulidad relativa por error, dolo, violencia, lesión, incapacidad o inobservancia de la forma. En nuestro caso, la revalidación opera incluso aún cuando el vendedor o el legítimo propietario no se propongan tal efecto, como ocurriría en el caso de que por herencia el primero adquiriera la propiedad del segundo. Sería el caso de la venta que hiciera el hijo respecto de un bien del padre, si posteriormente al morir éste, aquél fuese su único heredero. Independientemente de la voluntad de ambos y aún a pesar de su voluntad, la venta quedaría revalidada.

A) Tesis según la cual la nulidad de la compraventa de cosa ajena proviene de la falta de capacidad del vendedor.

Dentro de la corriente que sostiene que la compraventa de cosa ajena está afectada de nulidad relativa hay quienes tratan de fundamentar tal afirmación en el hecho de considerar que existe incapacidad por parte del vendedor para celebrar el contrato. Así, el gran notario del Distrito Federal, Doctor Francisco Lozano Noriega expone:

“...A mi modo de ver, el vendedor es incapaz de celebrar el contrato de compraventa, porque al no ser dueño de la cosa no puede válidamente celebrarse un contrato de compraventa, que tiene por efecto transmitir la propiedad de la cosa; luego el vendedor es incapaz. El artículo 2230 dispone: la nulidad por causa

de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es él incapaz. El 2233 dice: Cuando el contrato es nulo por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación. Tampoco el argumento es perfectamente claro, porque entonces llegaríamos a la conclusión de que el único que tiene la acción de nulidad es el vendedor lo cual es injusto. Pero el comprador puede tener la acción fundándola en error de su consentimiento al contratar con quien creyó dueño de la cosa sin serlo y de esta manera la acción corresponde a los dos. De todas maneras si admitiésemos que la razón de la nulidad es incapacidad del vendedor, si es perfectamente explicable el artículo 2271: el vendedor que era incapaz de celebrar el contrato de compraventa porque no era dueño de la cosa, siéndolo ya, puede confirmar ese contrato, porque hace cesar la incapacidad. Nada más que aquí hay algo más. El artículo 2271 establece, a **contrario sensu** que el vendedor no está obligado a realizar ningún acto, ninguna declaración especial en el sentido de confirmar esa operación de compraventa nula, sino el simple hecho de que adquiera, por un título legítimo la cosa antes de que se produzca la evicción; produce, de pleno derecho, la revalidación del contrato; no es posible esgrimir argumentos derivados de preceptos legales concretos, para sostener la nulidad absoluta o relativa. Son consideraciones prácticas.⁸⁷

⁸⁷ LOZANO NORIEGA, Francisco. Op. cit. p. 141.

Coincido con tan prestigiado autor en el sentido que la solución satisfactoria respecto de la calificación que ha de merecer el contrato de compraventa de cosa ajena ha de inspirarse en consideraciones prácticas más que en fundamentos jurídicos concretos o consideraciones investidas de pureza teórica, pero precisamente por esas consideraciones prácticas ha menester, no considerar ese acto como afectado de nulidad relativa por falta de capacidad en el vendedor; ya que en tal supuesto se llegaría a la grave conclusión de que tanto el comprador como el verdadero propietario se verían impedidos para invocar la nulidad del acto puesto que la ley únicamente confiere esa facultad al incapaz.

Por otro lado, al suponer más no aceptar la posibilidad de la incapacidad del vendedor como generadora de la invocada nulidad relativa, al volverse capaz el vendedor, éste estaría en posibilidad de convalidar el acto nulo ya sea por confirmación o ratificación, lo cual no se requiere para revalidar el contrato de compraventa de cosa ajena, pues en la hipótesis del artículo 2271 únicamente requiere para la revalidación el hecho que el vendedor de cosa ajena adquiera por cualquier título legítimo, antes de que tenga lugar la evicción, la cosa objeto del contrato, operándose automáticamente la revalidación sin que sea relevante la voluntad del vendedor en el sentido de ratificar o confirmar el acto.

El artículo 2269 establece que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

Interpretado tal artículo a *contrario sensu* encontramos en él una prohibición para vender las cosas ajenas, lo cual no constituye una incapacidad sino una ilegitimidad.

Respecto del tema en cuestión, el Licenciado Zamora y Valencia, expresa, "no es posible jurídicamente establecer, respecto de una persona física, una incapacidad total de goce, ya que tal situación equivaldría a negarle la personalidad jurídica; de donde se desprende que las incapacidades de goce sólo pueden ser parciales y para establecerse se requiere de un precepto expreso legal, y tal precepto sólo se justifica en vista del orden público. Ahora bien, si se realiza un hecho contrario a una ley que contenga un precepto de orden público éste será nulo, pero con nulidad absoluta en los términos de los artículos 1830, 2225 y 2226 del Código Civil vigente, ya que no podrá confirmarse, no desaparece por prescripción y lo puede hacer valer todo interesado."⁸⁸

De lo anterior se desprende que aún cuando se considere que la compraventa de cosa ajena es nula por falta de capacidad del vendedor, tal nulidad no será relativa sino en todo caso la absoluta, por constituir un hecho contrario a leyes de orden público y por lo tanto ilícito.

B) Tesis según la cual la nulidad de la compraventa de cosa ajena proviene de error en el comprador.

Esta tesis se funda en que la compraventa es nula porque existe un error en el comprador respecto de la sustancia y respecto de la persona del vendedor.

⁸⁸ ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel. Op. cit. p. 341.

La crítica principal que se le hace a esta postura, es que puede el comprador saber que la cosa es ajena, y por lo tanto, no estar viciada de error su voluntad y no obstante ser la compraventa nula.

Además, si el comprador no sabía esa circunstancia al momento de la celebración del contrato y la conoce al día siguiente, no puede conformar la operación aún cuando ya no tenga su voluntad viciada, porque conformaría una compraventa de cosa ajena que seguiría nula por ser la cosa ajena.

Por otra parte, la acción de nulidad relativa sólo se da al que sufre el vicio, y si el comprador al conocer, ya sea antes o después de la celebración del contrato, que la cosa es ajena, nunca podría intentarla, y por tener el ejercicio de la acción ninguna otra persona; se verían seriamente lesionados los intereses de otras personas que pueden tener interés jurídico en la nulidad del contrato, como lo serían el vendedor y en especial el tercero propietario o sus causahabientes.

Por último, tal solución no se justifica conforme al ordenamiento mexicano vigente, ya que la ley permite la revalidación de la compraventa si el vendedor adquiere, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida antes de que el comprador sufra evicción, y tal revalidación no depende de la voluntad del comprador en ningún supuesto. El vendedor puede adquirir la propiedad por contrato, por testamento, por usucapión y, en general, por cualquiera de los medios que la ley autoriza para adquirirla, y en ningún caso dependerá de la

voluntad del comprador, sino de hechos o actos jurídicos ajenos a la relación entre vendedor y comprador.

Si se considera como es lo correcto, que la operación está viciada de nulidad absoluta por el ilícito que implica la disponibilidad del derecho de propiedad sin autorización del dueño ni facultades legales, al pretender confirmar el comprador la operación, al conocer que la cosa es ajena, se confirmaría un ilícito y, por lo tanto, además de ser nula la venta, sería nula también la confirmación.

4. Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto.

Con el propósito de explicar adecuadamente lo referido a éste tema, será oportuno citar las siguientes tesis jurisprudenciales que al respecto ha emitido nuestro máximo tribunal.

No. Registro: 193,793

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IX, Junio de 1999

Tesis: I.9º.C.59 C

Página: 986

“SUCESIONES, LA VENTA DE LOS BIENES DE LAS, NO CONSTITUYE VENTA DE COSA AJENA SI LA CELEBRAN LA TOTALIDAD DE LOS HEREDEROS. La prohibición a los herederos de enajenar los bienes de la sucesión, que establece el artículo 1289 del Código Civil para el Distrito Federal, no resulta transgredida cuando la consienten la totalidad de ellos, como si

hubiera existido un único y universal heredero, al considerar que son copropietarios de los bienes de la herencia y que la prohibición tiende a evitar conflictos entre ellos, lo que no sucede ante la conjunción de voluntades, caso análogo al que contempla las tesis "HEREDERO ÚNICO Y UNIVERSAL. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES DEL AUTOR DE LA HERENCIA. SE PRODUCE POR LA MUERTE DE ÉSTE", de lo que se concluye no existir la venta de cosa ajena".

NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 11219/98. Ernesto Cid Miranda Fernández y otras. 4 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gonzalo Hernández Cervantes. Secretario: Héctor Enrique Hernández Torres.

Nota: La tesis a que se hace mención aparece publicada en el Seminario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 22, Sexta Parte, página 27.

La jurisprudencia en cita al igual que el Código Civil para el Distrito Federal al establecer lo anterior ya que si hay un acuerdo entre todos los herederos, no habría venta de cosa ajena, no así cuando existe intestado, lo anterior, procedería sólo en caso de no haber conflicto y si, acuerdo de voluntades.

No. Registro: 117,511

Tesis aislada

Materia(s): Civil

Quinta Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Seminario Judicial de la Federación.

Tomo: IV, Abril de 1968

Tesis: 8925/49. Catalina p.

"COMPRAVENTA DE COSA AJENA. La venta de cosa ajena es nula, no inexistente, porque si bien es verdad que la ley establece como requisito esencial para la existencia de todo contrato, el consentimiento de las partes contratantes, en el caso no puede decirse que falte dicho requisito, puesto que el consentimiento del vendedor de realizar la compraventa, si bien se trata de un

consentimiento otorgado por el no propietario; además de que se trata de un contrato que produce una serie de importantes efectos que, si fuera inexistente, no sería posible imaginar".⁸⁹

De lo anterior se infiere que la tesis en cita prevé y concluye la nulidad de una compraventa celebrada de esta manera en razón de que el que la realiza, sabe a ciencia cierta de hecho y de derecho que el bien no le pertenece.

5. Criterio del sustentante.

Después de haber analizado en los anteriores apartados del presente capítulo las tesis que califican a la compraventa de cosa ajena como válida, inexistente y nula relativa y haber hecho, como siempre, una sana y respetuosa crítica de las mismas nos resta exponer la tesis que consideramos más adecuada para dar un calificativo a la compraventa de cosa ajena, esto es, aquella que considera a dicho contrato como afectado por una nulidad absoluta, a lo cual llegamos una vez analizados los preceptos legales que se refieren a la materia y al seguir los sólidos argumentos que al respecto exponen los prestigiados doctrinarios, cuyas obras me sirvieron de guía en la preparación del presente trabajo, ellos son: Don Rafael Rojina Villegas y Don Miguel Ángel Zamora y Valencia.

Expone al respecto Don Miguel Ángel Zamora y Valencia:

"La conclusión lógica y acorde con el sistema jurídico económico y político imperante en la República, es que la compraventa de cosa ajena, con la

⁸⁹ Semanario Judicial de la Federación. Vol II. 2ª sala, 6ª época, marzo-abril. Suplemento de 1986 p. III AD-8925/49 pedro por kam.

aceptación señalada anteriormente, está afectada una nulidad absoluta por el ilícito que implica, y la responsabilidad del mismo será de ambos contratantes si actúan con conocimiento de que la cosa es ajena; o sólo del vendedor, si el comprador lo ignora y actúa de buena fe, o sea que no tenga el deber jurídico de conocer esa circunstancia y que haya puesto todos los medios a su alcance para justificar la legalidad de su conducta. Si a una persona le venden un automóvil y no exige toda la documentación de carácter administrativo que pruebe que el bien es del vendedor, lógicamente no actúa de buena fe, y su responsabilidad será similar a la del vendedor, si la cosa resulta ajena”.⁹⁰

Más adelante afirma:

“Se dice, como adición a lo antes expuesto que la compraventa de cosa ajena es nula con nulidad absoluta, porque es contraria a una ley de orden público y, además, es contraria a las buenas costumbres, según lo dispone el artículo 1830 (es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público a las buenas costumbres) y las leyes de orden público que protegen a la propiedad son los artículos 14, 16 y 27 constitucionales, entre otros, y los artículos 830 y relativos del Código Civil que se refieren a la propiedad y lo mandado expresamente por el artículo 2269 que establece que: “Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; por no citar aquí la protección que establecen las leyes penales (Código Penal) a la propiedad; y relacionados esos artículos con el 2225 del

⁹⁰ ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel. Op. citl p. 342

Código Civil, debe concluirse que la compraventa de cosa ajena es nula, con nulidad absoluta".⁹¹

Y finalmente concluye:

"En toda legislación en que se reconozca y garantice el derecho de propiedad, el contrato de compraventa de cosa ajena, por constituir un hecho jurídico contrario a disposiciones de orden público debe considerarse como nulo, con nulidad absoluta".⁹²

Por su parte Rafael Rojina Villegas, además de las ideas citadas cuando analizamos la tesis de la nulidad relativa, expone el siguiente argumento.

"No solo tiene un interés teórico llegar a la conclusión de que la venta se encuentra afectada de nulidad absoluta, por ser inconfirmable, sino que también se presentan consecuencias prácticas de verdadero interés. En efecto, la acción será imprescriptible y, además, no sólo podrá intentarla el comprador perjudicado, sino también todo tercero que tenga interés jurídico, especialmente el legítimo propietario. En cambio, si se aceptare la tesis de la nulidad relativa, que por desgracia parece dominar en nuestro ambiente jurídico, se llega a consecuencias peligrosas, como son las de que la acción de nulidad prescribirá en el término máximo que señala la ley de diez años, por no existir un término especial y,

⁹¹ Ibidem. p. 346.

⁹² Ibidem. p. 347.

además, el legítimo propietario no podría intentar dicha acción, por no ser parte contratante, como se requiere en todos los casos de nulidad relativa.

Por lo que se refiere a la prescripción, es evidente la conveniencia de que al estar en presencia de un delito, no deba extinguirse la acción civil de nulidad por el transcurso de un cierto tiempo, sino que deberá mantenerse viva para que en toda época pueda hacerse valer, sin perjuicio de que el comprador llegue a adquirir la propiedad mediante la prescripción positiva.

En cuanto a la necesidad de que el legítimo dueño tenga también el derecho de intentar la nulidad, creemos conveniente que así se le reconozca, pues le será más fácil lograr la restitución de la cosa vendida por ese medio y no por la acción reivindicatoria que en ocasiones le presentará dificultades en cuanto a la prueba".⁹³

Además de lo expuesto, la tesis de la nulidad absoluta se encuentra de acuerdo con nuestra tradición jurídica y la opinión dominante de la escuela clásica francesa en materia de nulidades toda vez que tratándose de un acto ilícito, como es el relativo a disponer de lo ajeno, se ha considerado que por regla general debe ser más enérgica, por estar afectados los intereses generales y, en consecuencia, la nulidad es conveniente que sea absoluta, para que el acto sea inconfirmable, la acción de nulidad imprescriptible y, además, pueda ser intentada por todo aquel

⁹³ ROJINA VILLEGAS, Rafael. Op. cit. p. 262.

que tenga interés jurídico, es decir, que resulte afectado directa o indirectamente por el acto nulo.

La opinión de la Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha inclinado por esa tesis, esto es, la de calificar a la compraventa de cosa ajena como afectada de nulidad absoluta, en ese sentido se ha manifestado en las ejecutorias que a continuación se transcriben, mismas que son citadas por el Licenciado Miguel Ángel Zamora y Valencia en su obra a la cual nos hemos referido.

“VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). Tratándose de una venta de cosa ajena, su nulidad es absoluta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2202 del Código Civil del Estado de Veracruz, que previene, que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. En efecto, la confirmación de la nulidad relativa, únicamente se establece a favor del afectado por dolo, error o lesión, del incapaz cuando llega a ser capaz o de cualquiera de las partes cuando no se observa la forma debida en el acto jurídico, y tiene por objeto que el perjudicado por la nulidad pueda sostenerlo ratificándolo; es decir, por ser el único perjudicado, tiene libertad para renunciar a la acción de nulidad. En cambio, en la venta de cosa ajena no sucede lo mismo, por ser ilícita, delictuosa, un acto ejecutado en contra de una ley prohibitiva, en la cual no se trata de cumplimiento voluntario del perjudicado, ni por ende el comprador puede ratificarlo. El artículo 2204 del Código citado, al prevenir: “El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida no establece, pues, la convalidación por ratificación; solamente dispone que el contrato queda revalidado porque, en ese caso, el dueño ya no puede impugnar aquella venta de nula, puesto que transmite la propiedad y deja de ser dueño”.⁹⁴

“VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE 1ª. La venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación únicamente en el caso de que el vendedor, antes de que tenga lugar la evicción, adquiera, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. Esta circunstancia, empero, no impide considerar que se está en presencia de una nulidad absoluta, tanto porque en realidad no existe cosa materia del contrato que por virtud de la transmisión

⁹⁴ Semanario Judicial de la Federación. Op. cit. p. 162.

anterior salió del patrimonio del supuesto vendedor, como porque por la índole ilícita, delictuosa y de acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva, no puede operar el cumplimiento voluntario del perjudicado ni la ratificación por el comprador.⁹⁵

Con fundamento en la doctrina invocada en el presente apartado, la jurisprudencia citada, los artículos conducentes de nuestro ordenamiento civil sustantivo, la lógica jurídica y la utilidad práctica, ha menester concluir que el contrato de compraventa de cosa ajena se encuentra afectado de nulidad absoluta por constituir la conducta del vendedor una violación a una norma de orden prohibitivo como es el artículo 2269. esta nulidad puede ser subsanada por medio de un hecho previsto por la ley (Artículo 2271 del Código Civil) consistente en que el vendedor de cosa ajena adquiera por cualquier título legítimo, antes de que el comprador sufra evicción, la cosa objeto del contrato (cosa ajena), este hecho no constituye ni una confirmación ni una ratificación, ni provoca una convalidación como pretenden los partidarios de la nulidad relativa; es un hecho que constituye la medicina, el elixir que el legislador creó para sanar a un acto afectado de nulidad absoluta, medicina creada en aras de la utilidad práctica y no de la pureza teórica, medicina que subsana (revalida) el acto afectado por la mencionada nulidad.

⁹⁵ Ibidem, p. 73

CONCLUSIONES

- PRIMERA.** La compraventa la defino como aquel contrato por medio del cual una de las partes se obliga a transferir a otra la propiedad de una cosa y ésta, se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero.
- SEGUNDA.** La compraventa existe desde el momento en que hay un acuerdo en el precio y la cosa objeto de la operación, aunque no se haya entregado la cosa, ni satisfecho el precio.
- TERCERA.** Con fundamento en los artículos 2014 y 2015 del Código Civil para el Distrito Federal, la transmisión de propiedad en la compraventa constituye un efecto del contrato y no una obligación a cargo del vendedor.
- CUARTA.** Por compraventa de cosa ajena, debe entenderse, aquella en la cual, la persona que la celebra, en su carácter de vendedora, no es propietaria de la cosa objeto del mismo, en el momento de la celebración del acto, y actúa sin estar autorizada por el dueño del bien, ni por la ley, que recae sobre un bien determinado y pretende por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio del contrato.

QUINTA. No es viable, que la compraventa de cosa ajena, pueda considerarse como válida ya que, el aceptar tal conclusión constituiría una aberración no solo jurídica, sino también lógica. Tal aberración, pone en entredicho, dos de los cuatro pilares del sistema jurídico mexicano como son la PROPIEDAD Y LA SEGURIDAD JURÍDICA, los otros dos, son la libertad y la igualdad. Si se aceptara lo dicho, traerá consecuencia un colosal retroceso en las relaciones jurídicas y sociales, ya que no hace falta ser profeta para poder prever el caos que tal situación provocaría.

SEXTA. En esta hipótesis, la compraventa de cosa ajena no constituye un acto inexistente ya que para considerarse como tal, hace falta que carezca de alguno de los elementos de existencia (objeto o consentimiento) y en el caso particular, existen los dos. El consentimiento, queda integrado por la voluntad del sujeto vendedor de cosa ajena, ya sea que obre de buena fe o con mala intención, y por la voluntad del sujeto comprador; el objeto tampoco falta, puesto que el objeto directo de todo contrato, es crear o transmitir derechos y obligaciones y el objeto indirecto, en el caso de la compraventa, es por una parte, (por parte del vendedor), el dar una cosa en este caso concreto, dar una cosa ajena, pero no por tal circunstancia puede concluirse que carezca de objeto.

SÉPTIMA. No puede aceptarse que la compraventa de cosa ajena, esté afectada por una nulidad relativa, como consecuencia de

incapacidad por parte del vendedor para celebrara el acto, ya que en tal supuesto se llegaría a la grave conclusión de que, tanto el comprador como el verdadero propietario, se verían impedidos para invocar la nulidad del acto puesto que la ley únicamente confiere esa facultad al incapaz, lo cual sería a todas luces, una gran injusticia. Por otra parte, al suponer más no aceptar, la aplicación de tal tesis, habría que aceptar también que el vendedor de cosa ajena, estaría facultado para convalidar el acto a través de la confirmación o la ratificación, lo cual no ocurre así, puesto que según la ley, la voluntad de las partes es irrelevante para revalidar el acto pues para conseguir tal efecto prevé una situación de hecho, consistente en que el vendedor de cosa ajena adquiriera, por cualquier medio permitido por la ley, la cosa antes de que el comprador sufra evicción.

OCTAVA. Tampoco es posible, aceptar la tesis de que la compraventa de cosa ajena, esté afectada de nulidad relativa porque existe un error en el comprador respecto de la sustancia y respecto de la persona del vendedor. Es suficiente con que el comprador conociera la situación ilícita de la cosa (es ajena) y aceptare, tal situación, para concluir que tal acto es válido por no haber error, lo cual no ocurre así, en este supuesto, la cosa sería ajena y la conducta del vendedor violatoria de una norma prohibitiva. Asimismo, al suponer que el comprador contrató al estar su voluntad viciada por error y al

haber cesado tal vicio pretende convalidar el acto, no le va a ser posible, lo cual no ocurriría si en realidad se tratase de una nulidad relativa.

NOVENA. La conclusión lógica y acorde con nuestro sistema jurídico, con relación a la calificación que ha de merecer la compraventa de cosa ajena es que, tal acto está afectado de nulidad absoluta por el ilícito que implica la conducta tanto del vendedor como del comprador ya que va contra una norma prohibitiva (Artículo 2269) cuando son sabedores de que la cosa es ajena y no obstante celebran el acto.

DÉCIMA. Por lo que respecta lo dispuesto en el artículo 2271 del Código Civil en vigor, respecto de que el contrato quedará revalidado si antes, de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida, no constituye ni una confirmación ni una ratificación, ni provoca una convalidación como pretenden los partidarios de la nulidad relativa; la adquisición a que se refiere el numeral invocado es un hecho jurídico que provoca, por su realización, que un acto que se encontraba afectado de nulidad absoluta cobre plena eficacia. La referida solución la podemos establecer de la siguiente manera: **"Artículo 2271. El contrato de compraventa de cosa ajena, no podrá ser revalidado ni antes ni después de que tenga lugar la evicción o**

adquiriera el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

BIBLIOGRAFÍA GENERAL CONSULTADA

AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. 4ª edición, Porrúa, México, 2002.

AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 10ª edición, Porrúa, México, 2004.

ARCE Y CERVANTES, José. De las Sucesiones. 2ª edición, Porrúa, México, 2003.

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Interpretación de los Contratos y Testamentos. 7ª edición, Orlando, Cárdenas editor, México, 2003.

BARRERA GRAF, Jorge. Derecho Mercantil. 2ª edición, UNAM, México, 2000.

BARROSO FIGUEROA, José. Contratos. 2ª edición, UNAM, México, 2000.

BATIZA, Rodolfo. Origen de la Prohibición Contra la Venta de Cosa Ajena. 8ª edición, Porrúa, México, 2001.

BONNECASE, Julián. Elementos de Derecho Civil Francés. 3ª edición, Traducción de José María Cajica, Cajica, Puebla, México, 2000.

BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. 6ª edición, Oxford, México, 2004.

COVIELLO, Nicolás. Doctrina General del Derecho Civil. 2ª edición, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 2003.

DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Vol. IV. 6ª edición, Porrúa, México, 2002.

FLORÍS MARGADANT, Guillermo. Derecho Privado Romano. 5ª edición, Esfinge, México, 2000.

GARCÍA LÓPEZ, Agustín. Apuntes de Contratos Civiles en particular. 2ª edición, Pac., México, 2003.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. 2ª edición, Porrúa, México, 2004.

LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. 2ª edición, Trillas, México, 2003.

LOZANO RAMÍREZ, Raúl. Derecho Civil. T.III. 2ª edición, Pac., México, 2004.

MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. T.III. 6ª edición, Modelo, México, 2002.

ORTIZ URQUIDI, Raúl. De los Contratos Civiles. 5ª edición, Porrúa, México, 2000.

ORTOLÁN, José. Contratos Civiles. 6ª edición, Bosch, España, 2001.

PENICHE LÓPEZ, Edgardo. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil. 9ª edición, Porrúa, México, 2002.

POTHIER, Joseph. Derecho Romano. 6ª edición, Depalma, España, 2000.

PRIETO ACEVEDO, Carlos. Unificación en Materia de Testamentos. 2ª edición, Oxford, México, 2002.

RIVERA, Alberto. El Mandato en México. 2ª edición, Cárdenas editor, México, 2001.

ROCCO, Alfredo. Derecho Civil Francés. 2ª edición, Depalma, México, 1998.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T.III. 10ª edición, Porrúa, México, 2004.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T.III. 10ª edición, Porrúa, México, 2003.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. 10ª edición, Porrúa, México, 2004.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades. 5ª edición, Mc. Graw-Hill, México, 2004.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE MÉXICO. Derecho Civil. T.I. 2ª edición, UNITEC, México, 2005.

VALVERDE y VALVERDE, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. T.III. 2ª edición, Temis, España, 2001.

ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 8ª edición, Porrúa, México, 2003.

LEGISLACIÓN

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. 3ª edición, Porrúa, México, 2007.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 102ª edición, Porrúa, México, 2007.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, Duero, México, 2007.

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL. 2ª edición, Trillas, México, 2007.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

Enciclopedia Jurídica Omeba. T.V. 10ª edición, Dris-kill. Argentina, 2000.

OTRAS FUENTES

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. Algunas modalidades de la Transmisión de la Propiedad en los Contratos. En revista de Derecho Notarial. No 191 año XXXV de 1998. Asociación Nacional del Notario, México, 2000.

Semanario Judicial de la Federación. Vol II. 2ª sala, 6ª época, marzo-abril. Suplemento de 1986 p. III AD- 8925/49 pedro por kam.

ZAMORA y VALENCIA, Miguel Ángel. La Compraventa de Cosa Ajena. Artículo publicado en el libro del cincuentenario del Código Civil. Editado por la UNAM, México, 1998.