

875209



# UNIVERSIDAD VILLA RICA

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO <sup>12</sup><sub>2ef</sub>  
**FACULTAD DE DERECHO**

**"ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA  
Y ACTUALIZACION DEL ARTICULO 2255 DEL  
CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ"**

## TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA

*Jorge Elizalde Ortiz*

JOSE SALVATORI BRONCA  
DIRECTOR DE TESIS

MIGUEL ANGEL JUAREZ MARTINEZ  
REVISOR DE TESIS

BOCA DEL RIO, VER.

275151

1999.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



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.

# GRACIAS

A DIOS:  
PORQUE A EL DEBO LO QUE SOY

A MIS PADRES:

JORGE ANDRES ELIZALDE CANO  
ELBA ORTIZ DE ELIZALDE

PAPA, DONDE ESTES, VERAS  
QUE SI TE HE CUMPLIDO.  
MAMA, TUS ESFUERZOS,AL  
FIN DIERON RESULTADOS.  
TIA, CON TU EJEMPLO DE  
CONSTANCIA, HE LOGRADO  
LLEGAR A ESTA ETAPA.

A MI ESPOSA:

ROSA MARIÁ SILVA PASQUEL DE ELIZALDE

MI MAS PROFUNDA ADMIRACION  
CON AMOR Y CARIÑO, POR TU  
APOYO Y ESmero PARA QUE YO  
CUMPLIERA ESTA OBRA.

A MIS HIJOS:

MARIA ROSA,  
JORGE GUILLERMO ANDRES  
Y LUIS EDUARDO  
ELIZALDE ORTIZ

POR SUS MOTIVACIONES Y SUS  
ALEGRIAS QUE REFORZARON MI  
ESPIRITU PARA LOGRAR EL  
PRESENTE OBJETIVO.

LIC. GUILLERMO BELLO RAMOS :

CON TU EJEMPLO DE RESPONSABILIDAD  
Y HONESTIDAD EN EL EJERCICIO DE  
ESTA PROFESION, MI RECONOCIMIENTO  
CON CARINO POR TU CONSTANTE APOYO  
PORQUE LO QUE ME HAS ENSEÑADO  
HA SIDO FACTOR DETERMINANTE EN LA  
FORMACION DE MI CARACTER.

AGRADEZCO DE MANERA MUY ESPECIAL A LOS LICENCIADOS:

ARTURO HERRERA CANTILLO  
JOSE SALVATORI BRONCA  
MIGUEL ANGEL JUAREZ MARTINEZ  
ALFREDO FERNANDEZ PERI  
HECTOR IRON ARIZA GARCIA

CON MIS RECUERDOS DE ESTUDIANTE PARA LA UNIVERSIDAD AUTONOMA  
DE VERACRUZ " VILLA RICA, " FACULTAD DE DERECHO

MUCHAS GRACIAS A TODOS MIS MAESTROS Y MI ADMIRACION ETERNA  
A LOS LICENCIADOS:

DAVID OSORIO BLANNO, JOAQUIN BACA RIVERO, PEDRO GARCIA REYES,  
HILDA GARCIA PEREZ, MARIA ELENA USCANGA HUERTA, CARLOS E.  
IGNACIO RODRIGUEZ MORENO, SAUL HERNANDEZ, ANTONIO Y RAMON  
ZUÑIGA LUNA, FAUSTINO USCANGA MOLINA, RUBEN QUIROZ CABRERA.

## INDICE

|                    |   |
|--------------------|---|
| INTRODUCCION ..... | 1 |
|--------------------|---|

## CAPITULO I

LA TRANSLACION DE LA PROPIEDAD EN LA COMPRAVENTA  
ANTECEDENTES Y DERECHO COMPARADO

|      |  |    |
|------|--|----|
| I.   | DERECHO ROMANO.....                                | 6  |
|      | 1.-Modos originarios de adquirir la propiedad..... | 8  |
|      | A).- La occupatio.....                             | 8  |
|      | B).- El tesoro.....                                | 9  |
|      | C).- La accesión.....                              | 9  |
|      | D).- La specificatio.....                          | 10 |
|      | E).- Confusio y comixtio.....                      | 10 |
|      | 2.- Modos derivados de adquirir la propiedad.....  | 10 |
|      | A).- La mancipatio.....                            | 12 |
|      | B).- La in iure cessio.....                        | 13 |
|      | C).- La usucapio.....                              | 15 |
|      | D).- La traditio.....                              | 16 |
| II.  | DERECHO ALEMAN.....                                | 20 |
| III. | DERECHO FRANCÉS.....                               | 24 |
| IV.  | DERECHO ESPAÑOL.....                               | 30 |
| V.   | DERECHO MEXICANO.....                              | 35 |

## CAPITULO II

## DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD

|    |                             |    |
|----|-----------------------------|----|
| I. | CONCEPTO DE PATRIMONIO..... | 39 |
|----|-----------------------------|----|

|      |   |    |
|------|---|----|
| II.  | CONCEPTO DE DERECHO REAL.....                   | 42 |
|      | 1.- Teoría Clásica o Dualista.....              | 43 |
|      | A).- Escuela de la Exégesis en Francia.....     | 43 |
|      | B).- Teoría Económica de Julián Bonnetcase..... | 47 |
|      | 2.- Teoría Monista.....                         | 49 |
|      | A).- Tesis Personalista.....                    | 49 |
|      | B).- Tesis Objetivista.....                     | 53 |
|      | 3.- Doctrinas Eclécticas.....                   | 56 |
| III. | DEFINICION DE PROPIEDAD.....                    | 59 |
| IV.  | DOMINIO.....                                    | 66 |

### CAPITULO III

#### EL CONTRATO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES

|   |    |
|---|----|
| 1.-DEFINICION DE CONTRATO.....  | 71 |
| 2.-ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.....                            | 71 |
| a) El Consentimiento.....   | 72 |
| b) Objeto.....  | 75 |
| 3.-ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.....                               | 81 |
| 4.-LAS FORMALIDADES DEL CONTRATO.....                                   | 82 |
| a).- Contratos Formales.....  | 83 |
| b).- El Contrato Consensual.....  | 83 |
| c).- El Contrato Solemne.....   | 84 |
| 5.- EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,<br>EFECTOS Y NATURALEZA..... | 85 |

### CAPITULO IV

#### ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS MODALIDADES

|   |     |
|---|-----|
| 1.- DEFINICION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.....                  | 92  |
| 2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....              | 94  |
| 3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA.....              | 99  |
| a).- El Consentimiento.....                                     | 99  |
| b).- El Objeto.....   | 100 |
| 4.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE LA<br>COMPRAVENTA..... | 102 |
| 5.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....                             | 109 |
| 6.- MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....                | 110 |

**CAPITULO V**

**ESTUDIO DE LAS FUNCIONES Y CARACTERISTICAS  
NOTARIALES Y REGISTRALES**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1.- LAS FUNCIONES NOTARIALES.....</b>                    | <b>129</b> |
| <b>2.- LAS CARACTERISTICAS DEL INSTRUMENTO PUBLICO.....</b> | <b>135</b> |
| <b>3.- LA RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO PUBLICO.....</b>      | <b>142</b> |
| <b>4.- EL DERECHO REGISTRAL Y SUS PRINCIPIOS.....</b>       | <b>146</b> |

**CAPITULO VI**

**ANALISIS CRITICO AL ARTICULO 2255 DEL CODIGO  
CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ**

|  |            |
|--|------------|
| <b>1.- INOBSERVANCIA DEL ARTICULO 2255 DEL CODIGO CIVIL<br/>DEL ESTADO DE VERACRUZ.....</b>  | <b>151</b> |
| <b>2.- ALGUNAS TESIS DE JURISPRUDENCIA RELACIONADAS CON EL<br/>CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SU SEGURIDAD JURIDICA<br/>ATRAVES DEL DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL.....</b> | <b>152</b> |
| <b>• CONCLUSIONES.....</b>   | <b>155</b> |
| <b>• BIBLIOGRAFIA.....</b>   |            |

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

El hombre desde sus orígenes se ha apropiado de ciertos bienes para satisfacer sus necesidades. Se cree en un principio la ocupación fué la principal manera de adquirir la propiedad; sin embargo, cuando el hombre se agrupa en sociedad unos tienen de sobra algo que otros carecen; es entonces cuando por la necesidad de tener ese algo de que se carece, aparece el Comercio y la mayoría de las cosas se adquieren por transmisión de aquel a quien originalmente pertenecían.

Desde luego el comercio en principio tenía como base de operación el "trueque" o permuta, pero a partir de que aparece la moneda como denominador de cambio, es cuando propiamente podemos hablar de verdaderas Compraventas.

En principio parecería que comprar y vender (celebrar Contratos de Compraventa) es de lo más sencillo y efectivamente así es, pues de acuerdo a nuestro sistema legal la compra-venta es consensual, es decir basta el acuerdo de las partes contratantes (comprador y vendedor) en



Precio y Cosa, para que el contrato se perfeccione y obligue por ende a las mismas, aun cuando el primero no haya sido pagado ni la segunda entregada; sin embargo y no obstante que el celebrar un Contrato de Compraventa y obligarse (comprador y vendedor) por el mismo es muy fácil, es común que se presenten malentendidos entre los contratantes que originen en los mismos, interrogantes tales como:

¿Por qué no me devuelven lo que he pagado, si la cosa que compré en abonos se perdió a causa del temblor y aun no he cubierto la totalidad del precio?.

Me dijo la persona que me vendió el coche que no puedo por mi parte venderlo, pues aun no he terminado de pagar el precio del mismo, y precisamente hasta que pague la totalidad del precio el carro será mío, pues eso fue lo que convenimos en el contrato. ¿Es legal esta limitación?.

En fin, surgen innumerables interrogantes por las también varias y personales interpretaciones de cada relación contractual que realicen los sujetos; sin embargo, su respuesta gira en torno a un solo momento, que es aquel en el que se transmite la propiedad por virtud del contrato de compraventa que celebran.

En efecto, debemos tener siempre en cuenta que la Legislación Mexicana reconoce a la compraventa (contrato) como una de las formas de transmitir de una persona a otra, la Propiedad a Título Particular, es decir por virtud de la Compraventa el comprador se hace propietario de la cosa objeto del mismo; sin embargo, esa transmisión de propiedad no opera de la misma manera en cualquier contrato de compraventa.

El objeto del presente trabajo, no solamente es el resolver problemas o contestar a preguntas entre otras como las que se plantean con anterioridad, sino también el ofrecer al lector un panorama de lo que es el Derecho Real de Propiedad, su transmisión, muy especialmente como resultado de un Contrato de Compraventa, y los efectos del mismo, a fin de dilucidar en qué momento se perfecciona el Contrato de Compraventa.

De esta manera y con dicho fin, el presente trabajo se inicia con un análisis del concepto de Patrimonio, el cual como atributo de personas físicas y morales se ve constituido por Derechos Reales como es la Propiedad entre otros. Desde luego se define al Derecho Real de Propiedad,

no sin antes referir a sus antecedentes y teorías doctrinales.

En el Capítulo Primero y con objeto de adentrarnos al tema medular de este trabajo, analizamos la Propiedad y su traslación en torno al Contrato como forma habitual y derivada de transmitir la Propiedad a Título Particular, comparando las disposiciones de nuestra Legislación y la de otros Estados de la Comunidad Internacional, como lo son Roma, Italia, Francia y España.

El presente trabajo de investigación consiste en hacer un estudio del Contrato de Compraventa y sus modalidades; así como analizar su seguridad jurídica a través de las funciones del Derecho Notarial y del Derecho Registral con la finalidad de asegurar legalmente la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles.

Y por otra parte, se analiza el artículo 2255 del Código Civil del Estado de Veracruz; toda vez que en la práctica actual resulta obsoleto, dadas las condiciones financieras y monetarias en nuestro sistema actual y por otra parte se realizan críticas a la forma de transmisión de

la propiedad y a las funciones y principios del Derecho  
Registral.

## **CAPITULO I**

### **LA TRANSLACION DE LA PROPIEDAD EN LA COMPRAVENTA**

#### **ANTECEDENTES Y DERECHO COMPARADO**

##### **I.- DERECHO ROMANO**

###### **I.1. Modos originarios de adquirir la propiedad**

**I.1.A. La occupatio**

**I.1.B. El tesoro**

**I.1.C. La accesión**

**I.1.D. La specificatio**

**I.1.E. Confusio y comixtio**

###### **I.2. Modos derivados de adquirir la propiedad**

**I.2.A. La mancipatio**

**I.2.B. La in iure cessio**

**I.2.C. La usucapio**

**I.2.D. La traditio**

##### **II.- DERECHO ALEMAN**

##### **III.- DERECHO FRANCES**

##### **IV.- DERECHO ESPAÑOL**

##### **V.- DERECHO MEXICANO**

## CAPITULO I

### LA TRANSLACIÓN DE LA PROPIEDAD EN LA COMPRAVENTA ANTECEDENTES Y DERECHO COMPARADO

#### I.- DERECHO ROMANO

Desde sus orígenes el hombre se ha apropiado de ciertos bienes para satisfacer sus necesidades, se cree que en un principio la ocupación fue la principal manera de adquirir la propiedad; sin embargo, con posterioridad, cuando el hombre se agrupa en sociedad, unos tenían de sobra algo de que otros carecían, es entonces cuando aparece el comercio y la mayoría de las cosas se adquieren de aquel a quien originalmente pertenecían, quien a su vez transmite el Derecho de Propiedad.

Existieron en Roma patrimonios que pasaron completamente de una persona a otra, este tipo de

adquisición se denominaba a título universal, a la cual se oponía la adquisición a título particular, que se realizaba cuando una persona adquiere la propiedad de uno o varias cosas determinadas que pasan a formar parte íntegramente de su patrimonio; sin embargo, para los fines que perseguimos solo nos ocuparemos de esta última.

En este orden de ideas, tenemos que la determinación del momento en que se verifica la transmisión de la propiedad en la Compraventa, es tema que ha ocupado vivamente la atención de los tratadistas desde los tiempos mas antiguos en que para obtener la satisfacción de las necesidades fue necesario establecer el comercio jurídico.

La primera manifestación de la propiedad privada romana se encuentra al constituirla el Estado en favor de las tribus aborígenes y de los ciudadanos, cuando se les otorgaba cierta extensión de tierra para la construcción de habitaciones y de campos de cultivo; ésta fue la propiedad civil o quiritaria dentro de la cual quedaban comprendidos además los fundos itálicos, los fundos provinciales, las servidumbres rurales y anexas y las cosas como los esclavos y los ganados de labor, animales de tiro y carga, es decir, cosas necesarias al grupo familiar.

Ahora bien, los romanos reconocen diversos modos de adquirir la propiedad a título particular, los cuales se traducían en medios jurídicos que el ordenamiento jurídico reconocía como idóneos para crear entre los particulares un derecho de propiedad; distinguiendo entre quien adquiere a título derivado, es decir, cuando la causa de la adquisición está en la transmisión efectuada en beneficio de alguien por el precedente propietario, de aquel que adquiere a título originario, o sea, cuando no existe tal conexión con un precedente derecho de otro.

A continuación referiré brevemente a los modos originarios de adquirir la propiedad, pues los mismos resultan poco trascendentes en el desarrollo del tema, pues el adquirente adquiere la propiedad por el hecho mismo y no por virtud de un acto jurídico que celebre con otro sujeto.

#### **1.-Modos originarios de adquirir la propiedad.**

Los romanos reconocen como modos originarios de adquirir la propiedad, las siguientes figuras:



**A) La occupatio.**

La cual consiste en la aprehensión o posesión de una cosa susceptible de propiedad particular que no pertenece a nadie (res nullius) con el ánimo de apropiarse de ella.<sup>1</sup>

**B) El tesoro.**

Consistente en la cantidad de monedas u objetos preciosos escondidos tiempo atrás, cuyo dueño era desconocido y cuyo encuentro o descubrimiento habíase tornado casual.

**C) La accesión.**

La cual se dá cuando una cosa se incorpora a otra principal y el propietario de la cosa principal adquiere la de la cosa incorporada pues pasa a formar parte íntegramente de aquélla.

---

<sup>1</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Ob. cit., Págs. 255 y 256. "El Derecho Privado Romano" Edit. Esfinge, S.A., XI Ed. México 1982.

**D) La specificatio.**

La cual se dá cuando una persona sin ser dueño de una cosa la transforma y convierte en un objeto diferente.

**E) Confusio y comixtio.**

Que no era otra cosa que la mezcla de líquidos y la amalgama de sólidos, respectivamente, fuesen intencionales o accidentales.

**2.-Modos derivados de adquirir la propiedad.**

Por otra parte, tenemos los medios derivados de adquirir la propiedad, los cuales en la Epoca Clásica fueron regulados por el Derecho Civil (mancipatio, in iure cessio, la usucapio) y por el Derecho Natural o de gentes (traditio); sin embargo, unos u otros constituyeron actos posteriores a la causa justa, que en su mayoría era un contrato, mediante los cuales se transmitía la propiedad de una cosa.

En virtud de que los jurisconsultos romanos no aportaron una definición del contrato de compraventa, pues

únicamente la clasificaron en atención a sus características, en base a las mismas nos hemos permitido definirle como el contrato por virtud del cual una persona (vendedor) conviene con otra (emptor), a dar y asegurar la posesión de una cosa (merx) mediante el pago de un precio fijado en dinero (sinalagmático perfecto) reputándose perfecta desde el momento en que el vendedor y el comprador están de acuerdo sobre la cosa vendida y sobre el precio (consensual) y sin que para ello se requiera de formalidad alguna.

Como podemos observar, para los romanos la compraventa no era traslativa de dominio, pues el vendedor únicamente se obligaba a poner al comprador en posesión de la cosa y a garantizar la posesión pacífica de la misma.

En efecto, en el Derecho Romano mediante la celebración de un contrato no podían transmitirse derechos reales, porque para la transmisión de estos, existían instituciones diferentes a los contratos, tales como la mancipatio, la in iure cessio, la traditio y la usucapio, las cuales constituyen modos derivados de adquirir la propiedad reglamentados por el Derecho Civil.

**A) La mancipatio:**

Era un procedimiento que sólo podían efectuar los ciudadanos romanos y los comerciantes y que tenía por objeto los bienes res mancipio (fundos itálicos, esclavos y animales de tiro y carga).

La mancipatio no era sino aquella transmisión simbólica que se hacía en presencia de cinco testigos ciudadanos romanos y púberes y de otra sexta persona (librepens) quien sostiene una balanza, el que va adquirir la propiedad (mancipio accipiens) golpea uno de los platos de la balanza con un trozo de bronce (randusculum) y al mismo tiempo pronuncia una fórmula solemne, afirmando que la cosa se hace suya con arreglo al derecho de los quirites. Dicha transmisión de propiedad no podía estar sujeta a término o condición.

La cosa si era mueble, debía estar presente, y si era inmueble se utilizaba algo que le simbolizara o representara como una teja o un terrón de la misma, requisito que posteriormente desapareció.

Una vez que se verificaba la *mancipatio*, el adquirente era dotado por el Derecho Civil con dos acciones para proteger y recuperar la cosa, la *reivindicatio* y la *auctoritatis*, contra el mismo vendedor.

La *mancipatio* fue la compraventa real o al contado y su efecto traslativo se hace depender de que el *mancipio* *dans* sea propietario, pues de no ser así, el *mancipio accipiens* solo adquiere el *usus* o *possessio* de la cosa, para hacerse dueño como marca la ley por *usucapion*.<sup>2</sup>

Este modo de adquirir la propiedad desaparece cuando Justiniano suprime la distinción entre *res Mancipi* y *res nec Mancipi*, integrándose en una sola ambos tipos de propiedad.

#### B) La *in iure cessio*.

Era un modo de adquirir la propiedad de origen procesal, y mediante la cual "... el cedente y el adquirente comparecían *in iure*, es decir, delante del Tribunal del pretor en Roma, y del presidente de las provincias. La cosa debe estar presente. Siendo un inmueble,

---

<sup>2</sup> Cfr. Iglesias, Juan. Ob. Cit., Págs. 294 y 295. "Derecho Romano", Instituciones de Derecho Privado, Edit. Ariel. S.A., 7a. Ed., Barcelona, 1984.

era menester transportarse a estos lugares; pero es probable que en la Epoca Clásica no fuere exigida esta condición, contentándose con llevar un fragmento que representase el inmueble. El adquirente poniendo entonces la mano sobre la cosa, afirma ser el propietario según el Derecho Civil y el magistrado pregunta después al cedente si opone pretensión contraria. Si este consiente en la enajenación y no protesta de dicha afirmación, el magistrado la sanciona la *addictio* *addictio* y declara propietario al adquirente.....".<sup>3</sup>

Asimismo, el tratadista Eugène Petit nos dice que la *in iure cessio* no es más que la imagen de un proceso de reivindicación bajo las acciones de la ley; proceso ficticio en que las partes están de acuerdo y donde se termina *in iure* por la adhesión del demandado, es decir, del cedente, a la pretensión del demandante, razón por la cual las personas en potestad no podían utilizar este medio de adquisición, porque no teniendo nada propio tampoco podían en justicia, afirmar la existencia de un derecho en beneficio suyo.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> GAYO, citado por PETIT, Eugène. Ob. cit., Pág. 264. "Tratado Elemental de Derecho Romano", Edit. Porrúa, S.A., 6a. Ed., México, 1990.

<sup>4</sup> Cfr. PETIT, Eugène. Ob. cit., Pág. 264. "Tratado Elemental de Derecho Romano", Edit. Porrúa, S.A., 6a. Ed., México, 1990.

Cabe señalar que mediante la *in iure cessio* se transmitían cosas *mancipi*, se podían constituir ciertos derechos reales como el usufructo, el uso y las servidumbres prediales urbanas, y para su celebración se requería de la presencia del magistrado, a diferencia de la *mancipatio* que se llevaba a cabo entre particulares.

**C) La usucapio.**

Que no era sino la prescripción adquisitiva, es decir, el modo de adquirir la propiedad civil por medio de la posesión continua, pudiendo sólo usucapir los ciudadanos romanos y ser objeto de esta los fundos itálicos o cosas que se encuentren en el comercio.

En efecto, esta manera de adquirir la propiedad exige que la posesión del bien sea prolongada y que además, reúna determinados requisitos como lo es que exista un justo título que fundamente la posesión y haya buena fé, es decir, creer que la posesión es justa.

El tiempo requerido legalmente para que se consumara la adquisición por usucapion, es un año para bienes muebles y dos años para inmuebles; sin embargo, aún cuando no hubiese

transcurrido el tiempo necesario para usucapir, la cosa es también protegida.

Resulta muy importante señalar, que este modo de adquirir propiedad era generalmente utilizado por quienes ostentaban la propiedad bonitaria, de ahí que este tipo de propiedad no era eterna.

La usucapio no era aplicable a los fundos provinciales; sin embargo, posteriormente aparece la "proscriptio longi temporis", la cual no es como la usucapion, un medio de adquirir la propiedad, sino un modo de defensa que se dió al poseedor cuya posesión haya durado un tiempo bastante largo.

De lo anterior se infiere que la usucapion tiene la función de convertir la propiedad bonitaria en civil y convertir al poseedor de buena fe en propietario civil.

#### **D) La traditio.**

La cual consistía en la entrega de la posesión de la cosa vendida por la intención del enajenante de transmitir la propiedad y del comprador de adquirirla, regulada por el derecho natural o de gentes.



En esta institución que se maneja como modo de adquirir la propiedad, requiere de la entrega física de la cosa; la intención por parte del enajenante de transmitir la propiedad de la cosa vendida y la voluntad del adquirente de adueñársela; y la justa causa eficiente de la transmisión que normalmente era el contrato.

Este modo de adquirir la propiedad cobra un mayor auge cuando desaparece la distinción entre *cosa res mancipi* y *res nec mancipi*, pues con anterioridad no se podía utilizar para transmitir una *res mancipi*, pues el presunto adquirente, solo adquiría la propiedad bonitaria y el cedente continuaba detentando el *dominium ex iure quiritium*.

Tratándose de *res nullius*, el que toma posesión se hace propietario por razón de la *occupatio*, en la cual interviene una persona y en la tradición, se encuentran dos, el *tradens* y el *accipiens*.

Cabe señalar que la *traditio* trasciende del periodo clásico del derecho romano al periodo justiniano, con las mismas características que antes quedaron anotadas; sin embargo, en la *traditio*, cuando la posesión se entregaba jurídicamente pero no físicamente se conocía como *traditio*

brevi manu y la traditio larga manu, la cual es aplicable al caso de que el adquirente no se haya apoderado de los objetos sino con la vista.

Para realizar una traslación de propiedad, según el derecho natural, el tradens tiene que entregar al accipiens la posesión de la cosa, esto es, el elemento material de la tradición, la cual sólo se aplica a las cosas corporales, que son las únicas susceptibles de ser poseídas.<sup>5</sup>

En el último período del Derecho Romano, encontramos que continúa con la traditio larga manu y brevi manu, creándose un nuevo modo, la tradición por el constituto posesorio.

La tradición por constituto posesorio tiene su origen en la voluntad de las partes, pues éstas introducen una cláusula en la cual se establecía que el comprador recibía la posesión jurídica y que el vendedor mantenía la posesión por parte del comprador.

---

<sup>5</sup> Cfr. PETIT., Eugène, Ob. cit., Pág. 249. "Tratado Elemental de Derecho Romano", Edit. Porrúa, S.A., 6a. Ed., México, 1990.

"....Hay, pues, sin desplazamiento material de la cosa, un desplazamiento de la posesión jurídica. Al reconocerse que la tradición era suficiente para transferir, que equivalía a la tradición hacia el comprador propietario; esto se cumplía por efecto de un simple pacto, frecuentemente inserto en las ventas y llamado por los antiguos autores "constituto posesorio"; tal pacto ha desempeñado un papel decisivo en esta materia..."<sup>6</sup>

Ahora bien, si tomamos en cuenta que el vendedor en el Derecho Romano solo se obligaba a poner en posesión y garantizar esta al comprador, podemos decir que la venta de cosa ajena, de acuerdo al Derecho Romano era válida, porque por virtud de tal contrato no se transmitía la propiedad de la cosa.

Por otra parte, cabe señalar que no obstante que la transmisión de la propiedad no era un elemento esencial y/o de definición de la compraventa romana, dicho acto se podría pactar en la compraventa en el sentido de que la venta sería nula, en caso de que el comprador no llegara a hacerse propietario de la cosa objeto del mismo.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> PLANIOL, Marcel. Ob. Cit. Pág. 202. "Tratado Elemental de Derecho Civil" Tomo III, Los Bienes, Edit. Cajica, S.A., Puebla, Pue. 1981.

<sup>7</sup> Idem.

Así pues, la tradición llegó a ser con el tiempo la forma usual de enajenación hasta convertirse en un requisito indispensable, de donde resultaba que cuando ella faltaba, el acto de disposición no alcanzaba sus efectos aunque el precio hubiera sido pagado.

## II.-DERECHO ALEMÁN.

Según los estudiosos del Derecho, es en el siglo XVI, a fines de la Edad Media y con motivo del Renacimiento cuando empieza a existir en Alemania la ciencia jurídica, originada por la introducción del Derecho Romano y toda vez que en Alemania no existía entonces conciencia jurídica; la jurisprudencia romana introducida por el Corpus Juris Civilis, encontró un campo desierto no legislado y es a partir de entonces cuando la ciencia alemana del Derecho empezó a existir.

Dada la influencia del Derecho Romano, el Derecho Positivo Alemán reconoce diversos modos de adquirir la propiedad, pero modos para transmitirle, es decir, para adquirirla por virtud de la celebración de un acto jurídico, sólo la tradición, figura muy similar a la reconocida por los romanos, pero desde luego con ciertas variantes.

"...los Derechos Romano y Alemán prescriben para la transmisión de las cosas muebles, la entrega de la cosa con la voluntad de las partes, dirigida a la transmisión...".<sup>9</sup>

En efecto, en el Derecho Alemán se estructura el acto traslativo de propiedad con los elementos acuerdo y tradición, la tradición no es un simple acto de ejecución del contrato sino mas bien un elemento constitutivo del acto traslativo, sin el cual, por regla general los efectos enajenatorios no se producen.

En el Derecho Alemán, la propiedad de los inmuebles es regulada de distinta manera que la de los muebles, la propiedad inmueble no puede ser enajenada sino solamente por la "auflassung", que es un procedimiento que llevan a cabo comprador y vendedor ante la oficina del Registro de la Propiedad y mediante el cual al comprador se le adjudica de la propiedad, por supuesto con la correspondiente inscripción del acto en dicho Registro.

Por lo que se refiere a la transmisión de la propiedad de un bien, cuando se tiene como acto jurídico de origen la

---

<sup>9</sup> ENNECERUSS, Ludwig, KIP, Theodor y WOLFF, Mahia. "Tratado de Derecho Civil". Derecho de las Cosas, Tomo III, Vol. Y, Traducc. XXXV Edición Bosch, Barcelona, 1954, Pág. 386.

compraventa, debemos señalar que el artículo 433 del código civil alemán define la compraventa como un contrato bilateral, por el cual una de las partes se obliga a la prestación de una cosa o de un derecho y la otra a una contraprestación en dinero.

Por su parte, el artículo 929 del ordenamiento legal en cita, dispone que para la transmisión de la propiedad de una cosa, se requiere que el propietario le entregue al adquirente y que ambos estén de acuerdo en que la propiedad deba transmitirse.

Del contenido de los preceptos jurídicos antes referidos se colige que el acto de la entrega viene a ser el principal elemento del acto traslativo, configurado como un contrato real y abstracto en relación con el negocio jurídico consensual.

En este orden de ideas, tenemos que la compraventa alemana es un negocio jurídico obligatorio y que dicho contrato deberá formarse por una oferta y una aceptación, ser la expresión libre de las partes y contener los requisitos de un nuevo acto jurídico de esa índole, pues el contrato es producto de la manifestación y acuerdo de dos

voluntades cruzadas entre otras tantas personas, por un lado se encuentra el oferente, a cuyo cargo corre la iniciativa del contrato y por el otro el aceptante, quien asume la aceptación que vale a quien la formula.

Ahora bien, siendo el acto traslativo un acuerdo postcontractual de conformidad con lo dispuesto por el artículo 929 del código civil alemán, el contrato obligatorio queda reducido a un simple acuerdo desprovisto precisamente de ese efecto traslativo, porque de acuerdo con la doctrina, la entrega obedece a la expresión de la voluntad de transmitir la adquisición de la posesión y expresión de la voluntad de adquirir la propiedad.

En tal virtud, debemos entender que en el Derecho Alemán, al igual que en el Derecho Romano, el contrato sólo crea obligaciones de dar y la transmisión de propiedad se verifica por la tradición en los bienes muebles y por la inscripción en el Registro Publico de la Propiedad en los bienes inmuebles, pues inclusive en la actualidad, dicha inscripción es un acto constitutivo del Derecho Real de propiedad respecto de bienes inmuebles.

### III.- DERECHO FRANCÉS.

Desde el Medievo hasta la redacción del Código de Napoleón, el Derecho Francés antiguo adopta las soluciones implantadas por los juristas romanos, en el sentido de mantener la tradición como requisito esencial para la traslación de propiedad; sin embargo, introduce algunas variantes, apareciendo de esta manera la llamada cláusula de tradición fingida o *dessai-sine saissine*.

Al efecto Marcel Planiol sostiene que ".....el principio romano subsistía, pero en estado puramente teórico; la tradición se consideraba necesaria para operar la transmisión de la propiedad, pero de hecho no tenía lugar. Se le reemplazaba por cláusulas de contrato que equivalían al constituto posesorio: convenciones ficticia de precario, la retención, de usufructo, de arrendamiento, de depósito, etc., o simplemente por la cláusula llamada de *dessai-sine-saissine*, por la cual el enajenante declaraba desposeerse de la propiedad de la cosa y detentarla, en lo adelante, por cuenta ajena..."<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> PLANIOL, Marcel. Ob. Cit. Pág. 203. "Tratado Elemental de Derecho Civil", Tomo III, Edit. Cajica. S.A., Puebla. Pue., 1981.



En efecto, en los contratos las partes contratantes podían insertar una cláusula o simple leyenda mediante la cual el vendedor declaraba haber abandonado la posesión de la cosa en manos del comprador y este declaraba haberla recogido. Por lo tanto, poco importaba que de hecho la cosa continuase en manos del vendedor, pues no por eso dejaba de reputarse cumplida la tradición.<sup>10</sup>

De lo anterior se infiere que el principio romano subsistía, pero en estado puramente teórico, pues la tradición se consideraba necesaria para operar la transmisión de la propiedad, pero de hecho no tenía lugar.

"Tradición fingida es aquella por la que el comprador ha fingido haberse puesto en posesión de la cosa vendida, quedando la cosa en poder del vendedor".<sup>11</sup> Esta ficción resulta de la cláusula del constituto, por la que el vendedor se constituye en posesión de la cosa en nombre del comprador. Por medio de esta cláusula se considera que el comprador ha tomado posesión de la cosa vendida por ministerio del vendedor, quien se supone que desde entonces no la posee más en su nombre y sí el comprador.

---

<sup>10</sup> Cfr. COLIN Y CAPITANT: "Curso Elemental de Derecho Civil" Tomo III. Traducc. Madrid, 1925. Pág. 1101.

<sup>11</sup> POTHIER, Roberto. "Tratado de la Compra y Venta" Traducc. Barcelona 1841. Pág. 122.

En efecto, la doctrina francesa sostiene que la tradición desposeimiento-posesión, es decir, que el enajenante se desposee y el adquirente toma posesión, fué reemplazada por la tradición o entrega simbólica de las llaves, de una sortija, de una vara, que representaba la potestad sobre la cosa; de los títulos de propiedad, inclusive, del documento de enajenación o por la pluma que le había servido al Notario para la redacción de la escritura, continuando con el constituto posesorio, por virtud del cual el enajenante de la cosa continuaba con la misma durante algunos días, a título de detentador precario o usufructuario.<sup>12</sup>

El desposeimiento y la posesión hechos en presencia de notarios y de testigos equivalían y se equiparaban a la tradición y entrega de posesión, pues inclusive en los documentos se insertaban diversas cláusulas, tales como la "vendidit et tradidit" (vendió y entregó), que se denominaban cláusulas de desposeimiento-posesión, o de cláusulas de "desvest-vest", en que la tradición consistía en una indicación en el documento, lo que traía como

---

<sup>12</sup> Cfr. MAZEAUD, Jean y LEON, Henry. "Lecciones de Derecho Civil", 2a. Pte. Vol. IV, Derechos Reales Principales: El Derecho de Propiedad y sus desmembraciones, Ediciones Jurídicas Europa-América, Unica Edición. Buenos Aires, Argentina, 1962, Pág. 327.

consecuencia que la tradición sobre el papel surtiera el mismo efecto que la tradición real.

En el Código de Napoleón ya no fue necesaria la inserción de la cláusula de tradición fingida, pues se entendía implícita en las obligaciones de dar.

En efecto, cuando el vendedor es propietario de la cosa vendida, siendo esta cierta e individualmente determinada al momento del contrato y este a su vez es puro y simple, los efectos obligatorios del negocio jurídico y la tradición se producen al perfeccionarse el contrato.

En estas condiciones, resulta clara la diferencia que existe en el Derecho Romano y en el Derecho Francés, respecto de la compraventa y su efecto traslativo de propiedad, pues en el primer sistema jurídico para que tuviera lugar la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, se requería de la tradición de la misma, como un acto posterior al perfeccionamiento, pues el contrato no otorgaba al comprador una acción real sobre la cosa; y en el segundo de los sistemas jurídicos, es decir, en el Derecho Civil Francés basta el mero consentimiento de las partes para que los efectos enajenatorios de la propiedad de la

cosa vendida, entre los cuales se encuentra la transmisión de la propiedad del bien objeto del mismo, se lleven a cabo desde el momento en que se considera perfecto el contrato.

Lo anterior se plasmó en los artículos 711, 1138, 1582 y 1583 del Código de Napoleón, que disponen:

"ARTICULO 711.-La propiedad de los bienes se adquiere y transmite por efecto de las obligaciones".

ARTICULO 1138.-La obligación de entregar la cosa se perfecciona por el simple consentimiento de las personas contratantes. Hará al acreedor propietario y pondrá a su cargo aquella desde el instante en que haya debido entregársele, aun cuando no se haya verificado la tradición".

"ARTICULO 1582.-La venta es un contrato por el cual uno se obliga a dar una cosa y otro a pagarla..".

"ARTICULO 1583.-Será perfecta entre las partes y la propiedad quedará adquirida de derecho para el comprador respecto del vendedor, desde el momento de que convengan en la cosa

y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagado el segundo".

En efecto, la gran innovación al derecho antiguo que se atribuye al Código de Napoleón, es que para transmitir la propiedad del vendedor al comprador, con el contrato de compraventa, no se requiere ya de aquéllas solemnidades como la mancipacio, *in iure cessio* e inclusive de la simple tradición, sino que basta el consentimiento de las partes, lo cual hace al acreedor propietario y coloca la cosa a su riesgo desde el momento en que la misma debía ser entregada aunque no lo haya sido, a menos de que el deudor esté en mora de entregarla, en cuyo caso el riesgo de la cosa sigue a cargo de este último. No obstante que la transmisión de la propiedad, en el Derecho Francés, se verificó por mero efecto del contrato, ello quiere decir que las partes no podían diferir la transmisión de la propiedad a otro momento.

Así pues, el artículo 711 del Código Civil Francés dispone que la propiedad de los bienes se transmite por Sucesión, Donación entre vivos o Testamentaria o por efecto de las Obligaciones.

La Legislación sustantiva civil francesa concibe la compraventa como el contrato por el cual uno se obliga a dar una cosa y otro a pagarla, siendo perfecta y obligatoria a las partes, y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, desde el momento en que se convenga una cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagado el segundo (artículos 1582 y 1583).

De igual manera consideramos importante señalar que de acuerdo al ordenamiento legal en cita, el vendedor está obligado a entregar y garantizar la cosa vendida (artículo 1603 ), entendiéndose por la primera, el transporte de la cosa vendida en poder y posesión del comprador (artículo 1604).

Luego entonces, la transmisión de la propiedad en el contrato de compraventa, se verifica por mero efecto del mismo y la obligación de entregar la cosa nace del consentimiento de los contratantes, convirtiéndose el comprador en propietario del bien y asumiendo el riesgo del mismo, aun cuando no haya sido entregado (artículo 1138 del Código Civil Francés).

#### IV.- DERECHO ESPAÑOL.

El Derecho Español siguió al Derecho Romano en lo que se refiere a la traditio, es decir, negándole al contrato efectos traslativos de dominio y concediéndole exclusivamente el carácter de justa causa de la transmisión de la propiedad, considerando que el contrato solo da lugar a la creación de la obligación de dar, la cual se tiene que cumplir por un acto posterior.

De esta manera, el artículo 1445 del Código Civil Español dispone que:

"Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto o en dinero o signo que lo represente".

Del texto del artículo anterior se infiere que el Derecho Español adopta el sistema de perfeccionamiento consensual obligatorio del contrato, pero los efectos traslativos de la propiedad no se verifican por virtud del simple consentimiento, es decir, no por el hecho de que se

perfeccione el mismo se producen sus efectos, porque para que los mismos tengan lugar, es requisito indispensable que se realice el acto de la entrega, lo que constituye una diferencia con el Derecho Civil Francés.

En este orden de ideas, tenemos que el Derecho Español no considera a la compraventa como traslativa de la propiedad, sino simplemente como productora de obligaciones y; no obstante que la venta se perfecciona por el consentimiento se consuma por la entrega de la cosa y la entrega del precio, de ahí que entre la perfección y la consumación de la venta, existen diferencias.<sup>13</sup>

Así pues, tenemos que el contrato de compraventa como consensual, se perfecciona con el consentimiento de las partes respecto de la cosa y el precio; y se consuma por la entrega reciproca que cada una de las partes deben hacerse, momento en que se transmite o transfiere al comprador el pleno dominio de la cosa vendida, y es a partir de ese momento en que éste ultimo puede ejercitar todas las acciones que de este derecho derivan.

---

<sup>13</sup> Cfr. DE BUEN, Demofilo, "Notas de Derecho Español", Curso Elemental de Derecho Civil de Colin y Capitant, Madrid España, 1925, Tomo IV.



El artículo 1450 de la Ley Sustantiva Civil Española, el cual dispone que la venta se perfecciona entre el comprador y el vendedor y será obligatoria para ambos, si hubiera convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado, es decir ratifica o confirma la clasificación de consensual que hemos atribuido a dicho acto.

Sin embargo, el artículo 609 del ordenamiento legal en comento dispone que la propiedad y demás derechos sobre los bienes se adquiere y transmite por la Ley, por donación, por sucesión testada o intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la "tradición".

Autores como Spín, manifiestan que existen dos modos de concebir la compraventa, ya sea como creadora o generadora de obligaciones a cargo de las partes, o bien, transmitiendo la propiedad de la cosa directamente por el mero consentimiento.<sup>14</sup>

Al decir de los diversos tratadistas y autores españoles, salta a la vista que la compraventa reglamentada

---

<sup>14</sup> ESPIN CANOBAS, Diego. "Derecho Civil Español". Tomo II, Vol. II, Derechos Reales, Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1925. Págs. 79, 80 y 81.

por el Derecho Positivo Español, esta fundada sobre la doctrina del Título y del modo de adquirir, teoría que como ya dijimos tiene su origen en el Derecho Romano y se perfecciona en el Derecho Español, por tal virtud, los autores españoles sistematizan el estudio de la transmisión de la propiedad y hacen una clara distinción entre el contrato al cual denominan Título, y la transmisión de la propiedad, a la cual denominan modo de adquirir.

José Castán Tobeñas, nos dice que en "las legislaciones históricas la evolución de la compraventa presenta fases bien definidas, a saber:

1.-La compraventa real o manual propia del derecho primitivo, que consiste en el cambio inmediato de mercancías por dinero, caracterizada por la entrega solemne de la cosa, realizada por la mancipatio o bien en forma no solemne por la traditio.

2.-La compraventa consensual propia del Derecho Romano clásico y del Derecho Moderno. Tal compraventa es consensual y productora de obligaciones. En este sistema el contrato se perfecciona por el consentimiento, pero la propiedad solo se transfiere por la tradición que ha de seguir al contrato.

3.-La compraventa consensual y traslativa de dominio de los Derechos Italiano y Francés".<sup>15</sup>

#### V.- DERECHO MEXICANO.

Nuestros Códigos Civiles de 1970 y 1884, adoptaron el sistema de la venta consensual y traslativa de propiedad, al disponer en sus artículos 2939 y 2811, respectivamente que: "La compraventa es el 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".

La definición antes referida, parecía traer arraigado aun el contenido de la definición del Derecho Romano o de nuestra antigua Legislación, en la cual el vendedor solo estaba obligado a entregar al comprador la cosa vendida y a mantener y garantizar la posesión de la misma al comprador, razón por la cual fue objeto de muchas críticas por diversos comentaristas, pues siendo la obligación del vendedor el transmitir la propiedad de la cosa vendida al comprador, en la definición que nos daba el Código Civil se decía que se obligaba el vendedor a entregar esa cosa, siendo que no era

<sup>15</sup> CASTAN TOBEÑAS, José. Ob.cit., Págs. 9 y 10. "Derecho Civil, Español y Foral" Tomo III, 6a. Ed., Edit. Madrid, Madrid España, 1944.

esta la obligación que en realidad contraía por virtud de la celebración del contrato de compraventa.

No obstante lo anterior, los ordenamientos legales antes referidos y que son antecedente de nuestro Código Civil vigente, disponían en sus artículos 2946 y 2818 respectivamente que :

"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, - además, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario"

(artículos 1552 y 1436 respectivamente).

En términos del artículo del Código Civil de 1884 desde el momento en que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436 y 1818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho a exigir del otro el cumplimiento del contrato, lo anterior

trae como consecuencia que diversos tratadistas propusieran en el nuevo proyecto del Código Civil de 1928, una nueva definición del contrato de compraventa que corrigiera las anomalías de la antes transcrita y/o subsanara sus omisiones, sin embargo, la definición que del referido contrato nos da el Código Civil de 1932 en su artículo 2181, es substancialmente la misma, al disponer que: 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.

De la anterior definición se desprende con claridad meridiana el carácter obligatorio de nuestro contrato, por lo que nuestro legislador al igual que el legislador de 1870 y 1884, remite a otros artículos del mismo ordenamiento para el conocimiento del sistema seguido en conexión con la transmisión de la propiedad.

Los preceptos legales a que se refiere, son los siguientes:

"ARTICULO 2182.-Por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando

se han convenido sobre la cosa y sobre su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho". Código Civil.

"ARTICULO 1947.-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, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones - relativas del Registro Público". Código Civil.

No obstante lo anterior, el contenido del último de los preceptos normativos en comento, solo es aplicable cuando se trata de cosas ciertas y determinadas, pues entonces existe acción real para exigir la entrega de la cosa, pero si solo se conviene en el género y calidad de ella, no podrá reclamarse de un tercer poseedor que es lo que caracteriza la acción real y el comprador tiene entonces solo una acción personal que puede ejercitar contra el vendedor.

## **CAPITULO II**

### **DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD**

#### **I. CONCEPTO DE PATRIMONIO**

#### **II. CONCEPTO DE DERECHO REAL**

##### **II.1. Teoría Clásica o Dualista**

##### **II.1.A. Escuela de la Exégesis en Francia**

##### **II.1.B. Teoría Económica de Julián Bonnetcase**

##### **II.2. Teoría Monista**

##### **II.2.A. Tesis Personalista**

##### **II.2.B. Tesis Objetivista**

##### **II.3. Doctrinas Eclécticas**

#### **III. DEFINICION DE PROPIEDAD**

#### **IV. DOMINIO**

## CAPITULO II

### DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD

#### I.- CONCEPTO DE PATRIMONIO

A manera de preámbulo y antes de avocarnos al estudio de la figura jurídica que es objeto de este capítulo, debemos mencionar que los sujetos de Derecho, llámense personas físicas o morales, cuentan con un patrimonio entre otros atributos.<sup>16</sup>

Ahora bien, por patrimonio debemos entender al conjunto de derechos y obligaciones susceptibles de valorarse

---

<sup>16</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo Primero Introducción y Personas, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México 1980, Págs. 423 y 425.



pecuniariamente, es decir en dinero; pero además, que el mismo constituya una universalidad jurídica, pues el patrimonio como la persona es indivisible y en razón de ello toda persona solo puede tener un patrimonio.

Hablamos de una universalidad jurídica (*universitas juris*) estimando esta como una masa de bienes que permanecen distintos unos de otros, susceptibles de conservar su forma y características propias una vez dispersos; siendo la necesidad de responder de un pasivo determinado la razón jurídica que los mantiene unidos, a diferencia de las universalidades de hecho, que igualmente son entidades abstractas con vida independiente de sus elementos, pero que solo comprenden ciertos bienes destinados a un fin económico determinado, de ahí que toda universalidad de hecho constituye una parte dentro del activo patrimonial.

El tratadista francés Marcel Planiol, define dicho atributo como "... el conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona, apreciables en dinero. Si se quiere expresar su valor con una cifra, es necesario

sustraer el pasivo del activo, conforme al proverbio "bona non intelligentur nisi deducto aere alieno.....".<sup>17</sup>

Luis Díez-Picazo concibe al patrimonio como un "... conjunto unitario de relaciones jurídicas susceptibles de valoración económica, a las cuales el ordenamiento jurídico dota de la necesaria unidad, por estar sujetas a un régimen unitario de poder y de responsabilidad sobre los derechos y obligaciones....".<sup>18</sup>

"El Diccionario Jurídico Mexicano define al patrimonio "...como la universalidad jurídica constituida por el conjunto de poderes y deberes, apreciables en dinero, que tiene una persona...".<sup>19</sup>

Luego entonces aun para el concepto jurídico, activo y pasivo son elementos determinantes en la definición del patrimonio. El activo se integra por el conjunto de bienes y derechos apreciables en dinero; y el pasivo por el conjunto de obligaciones y cargas también susceptibles de valoración

<sup>17</sup> PLANIOL, Marcel. "Tratado Elemental de Derecho Civil", Tomo III, Los Bienes. De. Cajica. S.A. Traducc. Lic. Cajica Camacho José M., Puebla, Pue. 1981, Pág. 13.

<sup>18</sup> DIEZ-PICAZO, Luis "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial", Vol. Y, Introducción. Teoría del Contrato y las Relaciones Obligatorias. Editorial Tecnos, Madrid España, 1970, Pág. 39.

<sup>19</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., "Diccionario Jurídico Mexicano", Tomo III, Ed. Porrúa, S.A., 2a. De. México, 1988, Pág. 2353.

pecuniaria. Los referidos bienes y derechos de carácter patrimonial se traducen siempre en Derechos Reales, Personales y Mixtos.

En este orden de ideas, a continuación abundaremos someramente respecto de los Derechos Reales y Personales, pues independientemente de que la opinión de la doctrina no es unánime sobre el particular, tampoco es objeto del presente trabajo; sin embargo lo consideramos necesario de acuerdo a los precedentes doctrinales que requiere la figura a estudio en el presente capítulo.

## II.-CONCEPTO DE DERECHO REAL.

Podemos definir al Derecho Real como el poder jurídico que se ejerce en forma directa sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros : "Tiene como objeto directo la conducta humana que se manifiesta en facultades, deberes o sanciones, es decir actos de conducta y como objeto indirecto el bien o la cosa."<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, Ob. cit. Tomo III. Bienes, Derechos Reales y Posesión. Pág. 97. Edit. Porrúa, S.A., 3a. Ed., México, 1980.

No obstante lo anterior, los tratadistas al referirse a los derechos reales y personales adoptan tres diferentes posturas, que traducen en criterios que sirven de base a las teorías comparativas que a continuación se analizarán:

#### **1.-Teoría Clásica o Dualista.**

La tesis que sirve de apoyo o que sostiene esta teoría es que existe una separación absoluta entre los derechos reales y personales; sin embargo presenta dos variantes:

##### **A) Escuela de la Exégesis en Francia.**

Los principales exponentes de esta tesis son Aubry y Rau y Baudry Lacantinerie quienes sostienen que los derechos reales y personales presentan diferencias absolutas en sus caracteres específicos y atributos esenciales.

Para explicación y mejor entendimiento de esta teoría tenemos que partir de la base antes mencionada, es decir, que los derechos que constituyen el elemento activo del

patrimonio y que afectan las cosas o bienes, se dividen en derechos reales y derechos personales.

Ahora bien el derecho real según Aubry y Rau "... es un poder jurídico que se ejerce de manera directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros...";<sup>21</sup> sin embargo, el tratadista Baudry Lacantinerie, considerando que el derecho real tiene por objeto un bien y que por ello existe una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa, lo define como "... aquel que creando una **relación directa e inmediata entre una cosa y la persona** a cuya potestad se encuentra sometida, de modo más o menos completo, pueden por ello mismo ser ejercitados no solo contra determinada persona, sino contra todo el mundo...";<sup>22</sup> pudiendo considerarse como la definición clásica; sin embargo, no es exacta desde el punto de vista técnico jurídico.

En efecto, aún cuando el último de los tratadistas citados no califica al Derecho Real como una relación

---

<sup>21</sup> Citado por ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit., Tomo III, Bienes. Derechos Reales y Posesión, Pág. 90. Edit. Porrúa, S.A. 3a. Ed., México, 1980.

<sup>22</sup> Citado por GAUDEMET, Eugène, "Teoría General de las Obligaciones" Ed. Porrúa, S.A., 2a. De., México, 1984. Págs. 17 y 18.

jurídica entre persona y cosa, Marcel Planiol advierte que es falso sostener que el Derecho Real establezca una relación jurídica y directa entre una persona y una cosa, pues "... la relación directa no es sino un hecho y tiene un nombre: es la Posesión. Entre una persona y una cosa no puede existir relación de orden jurídico; sería un contrasentido. Por definición todo derecho es una relación entre personas...".<sup>23</sup>

La misma escuela define el Derecho Personal o de Crédito como una relación jurídica que otorga al acreedor la facultad de exigir del deudor una prestación o una abstinencia de carácter patrimonial o moral.<sup>24</sup>

Del criterio que sustentan los citados tratadistas se desprende a todas luces, que efectivamente existe una irreductible separación entre ambos derechos, pues por principio de cuentas tenemos que el Derecho Real es un poder jurídico que se ejerce de la persona a la cosa, implicando un señorío, potestad o dominio del titular para aprovechar una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades.

---

<sup>23</sup> Idem. Pág. 18

<sup>24</sup> Cfr. ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. cit. Tomo III, Pág. 90. Edit. Porrúa. S.A., 3a. Ed., México 1980.

En cambio el Derecho Personal se traduce en la facultad de exigir y obtiene del deudor una prestación o abstención, es decir, la observancia de una conducta, sin que ello implique que el acreedor ejerza un poder sobre la persona del deudor.

El Derecho Real tiene por objeto un bien que se traduce en la cosa objeto sobre el cual se ejerce de manera directa e inmediata la relación a que se refiere Baudry Lacantinerie y en el Derecho Personal, el objeto consiste en una prestación o abstención del-deudor, es decir una conducta.

El Derecho Real es oponible a terceros, es decir nadie puede perturbar al titular en el aprovechamiento económico de la cosa; si es perturbado, el titular tiene una acción persecutoria para recuperar la cosa cuando es desposeído (acción que es propia y exclusiva de los derechos reales) y precisamente su posibilidad de oponerse a terceros confiere a su titular un derecho de preferencia, lo cual no sucede en los derechos personales pues su titular no cuenta con esa acción persecutoria, ni con el derecho de preferencia pues el mismo es solo oponible al deudor.

Podemos concluir de acuerdo al criterio de esta teoría que el Derecho Real requiere de dos elementos, Sujeto y Objeto, al establecer que el mismo es una relación directa entre una persona (titular del derecho) y una cosa (objeto del mismo) y que por ser absoluto, tiene infinidad de sujetos pasivos; la obligación de abstención no es valorizable en dinero y, como consecuencia, no puede formar parte de un patrimonio, siendo posible suprimir o prescindir del sujeto pasivo, a diferencia del Derecho Personal que necesariamente requiere del sujeto pasivo determinado.

**B) Teoría Económica de Julian Bonnecase.**

Posteriormente, Julian Bonnecase expone otro criterio que sirve de base a su Teoría Económica, y partiendo de bases distintas llega a la misma conclusión que la Escuela Clásica, es decir, que existe una irreductible separación entre el Derecho Real y el Derecho Personal, no solo desde el punto de vista jurídico, sino también del económico.

En efecto, la base de esta teoría es en esencia la misma que sustentan los exegetas, por cuanto que acepta las diferencias que expone dicha tesis respecto de ambos derechos; sin embargo, nace su inquietud por saber y



determinar su origen o explicación, la cual según dicho tratadista se determina porque ambos derechos tienen naturaleza económica diversa.<sup>25</sup>

El argumento de que parte este tratadista, es que el hombre desde sus orígenes ha tenido necesidades que ha satisfecho apropiándose de la riqueza y como miembro de una sociedad (colectividad) ha requerido del auxilio de sus semejantes, contratando sus servicios, de ahí que son dos los fenómenos económicos que intervienen en el Derecho Real y en el Derecho Personal, la apropiación de la riqueza y el servicio prestado, respectivamente.

Luego entonces, el Derecho Real traduce la noción económica de riqueza y su razón de ser es asegurar y organizar jurídicamente la apropiación de la riqueza, y el Derecho Personal desempeña el mismo papel respecto a la realización de los servicios que los hombres han decidido voluntariamente prestarse, en pocas palabras, la noción de obligación es la noción económica de servicio, en tanto que el derecho real es la noción económica de riqueza.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Cfr. Citado por ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. cit. Tomo III Págs. 96 y 97. Edit. Porrúa, S.A., México, 1980.

<sup>26</sup> *Idem*.

En este orden de ideas de acuerdo al contenido económico de los derechos reales y personales, existen dos fenómenos que determinan su irreductible separación: la apropiación, goce, aprovechamiento y regulación de una riqueza ya creada, propia o ajena, y la prestación del servicio.

De la misma manera podemos concluir que esa necesidad de tutelar un derecho impidiendo la interferencia de todos, para permitir a su titular un goce y aprovechamiento en toda su extensión, toma forma en el Derecho Real y la prestación del trabajo en el Derecho Personal, marcando precisamente la irreductible separación que fracciona ambos derechos.

## **2.- Teoría Monista.**

Los exponentes de esta teoría sostienen y equiparan los derechos reales y los personales y a su vez presentan dos variantes:

### **A) Tesis Personalista.**

Los principales exponentes de esta Escuela son Ortolan, Planiol y Demogue y se caracteriza por asimilar o

identificar los derechos reales con los derechos personales, encontrando en ambos tipos de derechos patrimoniales características esenciales idénticas y solo caracteres secundarios distintos.

La postura y criterio de estos autores se traduce en pocas palabras en que, si las relaciones jurídicas solo se dan entre personas, y debe tener por lo tanto los mismos elementos del Derecho Personal, es decir un objeto y una relación jurídica que se da entre sujeto activo y sujeto pasivo y no entre una persona y una cosa.

Luego entonces, el sujeto activo del derecho real es el titular del mismo y el sujeto pasivo es todo el mundo, quien a su vez tiene una obligación de no hacer (abstención), quedando obligado por ende a respetar el derecho del sujeto activo, es decir, no perturbar el libre ejercicio a su titular.

Resulta oportuno aludir a la definición que Marcel Planiol expone respecto de los Derechos Reales a los cuales conceptúa como la relación establecida entre una persona como sujeto activo y todas las demás como sujeto pasivo, teniendo estos últimos una obligación de no hacer de

carácter extrapatrimonial, pero jurídica, la cual inclusive no grava el patrimonio de los demás, porque no tienen un valor apreciable en dinero, ni puede incluirse en su pasivo.<sup>27</sup>

Esta misma teoría afirma que frente al titular del Derecho Real de Propiedad existe un sujeto pasivo universal, que al determinarse puede ser cualquier habitante del globo, sin importar que forme o no parte de la comunidad jurídica que se estudie, es decir, esa persona a quien en principio le asiste el deber jurídico de respetar y no perturbar su ejercicio al titular del Derecho Real es un sujeto pasivo universal y potencial.

En tal virtud, si el Derecho Real y el Derecho Personal tienen los mismos elementos, deben ser iguales y si el patrimonio se integra por el conjunto de estos dos derechos, los derechos reales tienen la naturaleza de los personales, coligiendo esta escuela que el patrimonio se reduce a un contenido formado exclusivamente por derechos personales.

---

<sup>27</sup> Cfr. Citado por GAUDEMET, Eugène. Ob. cit., Pág. 18. Edit. Porrúa, S.A. "Teoría General de las Obligaciones". 2a. Ed., México, 1984.

En este orden de ideas debemos concluir que ambos derechos tienen en esencia la misma naturaleza, pero caracteres secundarios de grados diversos, como es que en la relación jurídica que se origina por un derecho de crédito, existen sujetos activos y pasivos determinados (manifiestos) y en aquella que tiene su origen en un Derecho Real, el sujeto pasivo se torna indeterminado.

Sobre el particular resulta importante aludir al resumen que en relación a dicha postura expone el Licenciado Eduardo García Maynez, y que me permito transcribir a continuación:

"El derecho de crédito es una facultad correlativa de obligaciones especiales. Existe frente a uno o varios sujetos -- determinados individualmente. El Real, en cambio, es correlativo de una obligación universal de respeto. Expresado en otras palabras: el Personal es relativo; el Real, absoluto.

La obligación correspondiente al Derecho Real no implica una restricción a

las facultades naturales o legales de los obligados ni significa para ellos un sacrificio económico. El deber correspondiente al Personal significa al contrario, una merma a las facultades del deudor; lo que se traduce siempre en un hecho positivo, en una abstención o en la prestación de una cosa.

El Derecho Real no puede existir - sino en relación con una cosa determinada, no serían concebibles los derechos reales sobre una cosa que no se encontrara individualizada o determinada. En el Derecho Personal, por el contrario, la cosa que forma parte del objeto de la prestación a que esta obligado el deudor puede no estar determinada pero ser determinable".<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> GARCIA MAYNEZ, Eduardo, "Introducción al Estudio del Derecho". Ed. Porrúa, S.A., XXXIII Ed., México, 1982, Pág. 211.

**B) Tesis Objetivista.**

Esta tesis se caracteriza porque equipara al Derecho Personal con el Derecho Real y estima que el Derecho Personal es un Derecho Real sobre el patrimonio.

Esta escuela llamada también realista u objetivista, tiene como exponentes principales a Saleilles, Gaudemet, Jallu y Gazin, quienes consideran que los derechos personales u obligaciones se han despersonalizado para patrimonializarse, o sea que se han convertido en una relación de patrimonios, considerando a los sujetos de Derecho como simples representantes de dichas universalidades, siendo indiferentes por lo regular el deudor o el acreedor.

En efecto, sobre el particular, Eugène Gaudemet nos dice que "... el Derecho Personal no es ya un Derecho sobre la cosa, sino un Derecho sobre los bienes, pues su única diferencia con el Derecho Real estriba en que no afecta privativamente a una cosa determinada, sino colectivamente a un patrimonio....".<sup>29</sup> Y concluye afirmando que el patrimonio

---

<sup>29</sup> GAUDEMET, Eugène. Ob. cit. Págs. 21 y 22. "Teoría General de las Obligaciones" Edit. Porrúa. S.A., México, 1984.

es el deudor de otro patrimonio, pues el deudor y el acreedor son solo representantes jurídicos de sus bienes.

El argumento que sirve de fundamento a esta tesis es que, a diferencia del Derecho Romano que no permitía la sustitución del acreedor y del deudor sin extinguir la obligación primitiva, el Derecho moderno permite la cesión de créditos como uno de los medios de transmitir obligaciones y la cesión de deuda con consentimiento del deudor, demostrando con ello que la existencia de la obligación ya no depende de un sujeto activo determinado o de un sujeto pasivo, pudiendo sustituir cualquiera de ellos sin que la obligación se extinga.

El Derecho Personal podría decirse que es un Derecho Real indeterminado en cuanto al objeto en que recae, pues aún tratándose del incumplimiento a una obligación de dar o hacer, esta se traduce siempre en valor pecuniario.<sup>30</sup>

Como se puede observar para los tratadistas importa la existencia de un patrimonio responsable para que surja el vínculo obligatorio, sin importar el deudor, pues el

---

<sup>30</sup> Cfr. GARCIA MAYNEZ, Eduardo. Ob. Cit. Pág. 208. "Introducción al Estudio del Derecho". Edit. Porrúa, S.A., México 1984.



acreedor y el titular de un Derecho Real, detentan una facultad que se ejerce sobre la totalidad de los bienes del deudor y sobre una cosa determinada, respectivamente.

De acuerdo a esta teoría el Derecho Personal se estructura como una relación entre el acreedor y el patrimonio del deudor, quien debe responder con todos y cada uno de sus bienes de los compromisos contraídos, y el Derecho Real, establece una relación entre el acreedor y un bien concreto.

Esta teoría ha sido ampliamente criticada, toda vez que echa por tierra el principio básico de que todo derecho por esencia es una relación entre personas. La relación jurídica es siempre una relación entre personas y los patrimonios son atributos, emanaciones o consecuencias de la personalidad, siendo absurdo que la relación jurídica se establezca entre patrimonios como entidades sin sujeto.

Se objeta la doctrina realista desde el punto de vista práctico, pues de acuerdo a la ideología que le sustenta la obligación desaparecería cuando el deudor cayera en la insolvencia y habría que concluir que así como un derecho se extingue al desaparecer el objeto en que recae, también el derecho de crédito debiera de extinguirse cuando el deudor deja de tener bienes, porque desaparece el conjunto

patrimonial sobre el que se puede hacerse efectivo el derecho.

### 3.- Doctrinas Eclécticas.

Marcel Planiol y Ripert en su "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", definen el Derecho Real como aquél que impone a toda persona la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores todo o parte de las ventajas, que confiere la posesión de ellos, es decir, el derecho que otorga a una persona un poder jurídico directo e inmediato sobre un bien determinado, susceptible de ser ejercitado, no solamente contra una persona determinada sino contra todo el mundo, a efecto de que se abstengan de perturbar en su derecho al titular, quien lo ejerce para el aprovechamiento total o parcial de la cosa.<sup>31</sup>

Como se desprende de la definición antes transcrita, dichos tratadistas admiten las conclusiones de la teoría clásica y de la teoría personalista, y pretendiendo armonizar ambas, hacen concurrir el poder jurídico que de

---

<sup>31</sup> Cfr. Citados por ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. cit. Tomo III, Págs. 108 y 109. "Derecho Civil Mexicano". Edit. Porrúa, S.A., México, 1980.

manera directa e inmediata ejerce una persona sobre un bien determinado; la facultad del titular para aprovecharlo de manera total o parcial; la oponibilidad del derecho a un sujeto indeterminado; y la obligación de este último de abstenerse de respetar al titular en el ejercicio de su derecho.

No obstante lo anterior, Planiol reconoce que no todos los Derechos Absolutos son Derechos Reales, pues existen facultades de ese tipo que no tienen contenido patrimonial; sin embargo, su doctrina resulta insuficiente y no da una verdadera idea del contenido de los derechos reales.

Se alude al aspecto interno, por cuanto a que revela la verdadera naturaleza intrínseca de los derechos reales, atendiendo a la clase de poder jurídico que ejerce el titular a efecto de diferenciar dicho poder de aquellos otros que se ejercen en los demás derechos subjetivos, públicos o privados, patrimoniales o no patrimoniales.

Asimismo, esta escuela considera que además del aspecto interno existe un aspecto externo o de estructura de tales derechos, reconociendo la existencia de un sujeto pasivo indeterminado, al cual es oponible el poder jurídico por

virtud de una relación jurídica que se crea entre el titular y todo el mundo como sujeto pasivo universal, conclusión que es resultado de las consideraciones que se tienen respecto a la escuela clásica, pues se estima que la caracterización de la misma resulta insuficiente dado que omite determinar la naturaleza de la relación jurídica que necesariamente existe en todos los derechos reales, entre un sujeto activo y un sujeto pasivo.

### III.-DEFINICION DE PROPIEDAD.

La Propiedad como Institución de Derecho, nace después de la institución de posesión, pues esta se gesta como resultado del actuar humano para satisfacer sus necesidades manteniendo contacto con el satisfactor y posteriormente, cuando el poseedor se preocupa si ese contacto que mantiene con el satisfactor es legítimo, aparece la Propiedad.

Ahora bien, antes de continuar con el desarrollo del tema debemos aclarar que no trataremos lo relativo al fundamento o punto de vista filosófico del derecho y término de propiedad, ya que ello seria objeto de otra tesis, dada

la grandeza y profundidad del contenido del tema, ni tampoco lo concerniente a los bienes propiedad del Estado.

En estas condiciones definiremos el Derecho de Propiedad tomando en consideración que es el Derecho Real por excelencia que permite a su titular un aprovechamiento total de la cosa sobre la cual se ejerce y que sus desmembramientos dan origen a los demás derechos reales.

El Licenciado Juan Palomar de Miguel define la Propiedad como "... el Derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de la misma si se encuentra en poder de otro ...".<sup>32</sup>

Por su parte, Don Joaquin Escriche, define a la propiedad como "...el derecho de gozar y disponer libremente de nuestras cosas, en cuanto las leyes no se opongan...".<sup>33</sup>

El Licenciado Rafael Rojina Villegas, nos dice que la propiedad se manifiesta en "...el poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para

<sup>32</sup> PALOMAR DE MIGUEL, Juan. "Diccionario para Juristas", Ed. Mayo, México, 1981, Pág. 1093.

<sup>33</sup> ESCRICHE, Joaquin. "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia". Librería de Ctt. Bouret, Paris, 1988, Págs. 1392 y 1393.

aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto...".<sup>34</sup>

De la simple lectura de las anteriores definiciones se desprende con claridad mediana, muy especialmente de la sostenida por el Licenciado Rafael Rojina Villegas, la importancia y el porqué en primer término nos abocamos a un somero estudio sobre los derechos reales y los derechos personales, pues si comparamos al derecho real con el derecho de propiedad, nos percataremos que:

a) La Propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; cuando todo Derecho Real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

b) En la Propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporeales, pues en ese caso se habla de titularidad como acontece con los derechos.

---

<sup>34</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. cit. Tomo III, Pág. 289. "Derecho Civil Mexicano", Edit. Porrúa. S.A., México, 1980.

c) El Derecho de Propiedad implica un poder jurídico directo sobre las cosas, para aprovecharlo totalmente. En cambio, otros derechos reales solo comprenden formas de aprovechamiento parcial (son desmembramientos de la Propiedad).

El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aún cuando jamás se ejecuten, es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.

d) El Derecho Real de Propiedad implica una relación jurídica entre el propietario y el sujeto pasivo universal.

Ahora bien, ¿por qué el Derecho Real se traduce en un poder jurídico que permite el aprovechamiento total sobre la cosa que se ejerce?, pues sencillamente porque debemos atender a los alcances y radios de acción del mismo.

En efecto, en el Derecho Real de Propiedad el alcance y radio de acción, es total, a diferencia de otros derechos de la misma clase como pueden ser el Usufructo, el Uso,

Habitación, etcétera, en que se encuentra limitado, pues existe el aprovechamiento total de la cosa sobre la que recae, pero en ocasiones el mismo se encuentra limitado en el tiempo por voluntad humana o bien por la propia Ley.

Sobre el particular, el artículo 867 del Código Civil, actual para nuestro Estado, dispone que el propietario de una cosa "puede gozar y disponer de ella ; pero tal aprovechamiento, solo es lícito en cuanto se hace de acuerdo con los intereses de la sociedad".

Del texto de las definiciones transcritas anteriormente y sobre todo del concepto que se plasma en nuestra legislación vigente, tenemos que el poder jurídico que ejerce el titular del derecho de propiedad sobre la cosa objeto del mismo, aún cuando se dice que es total, en estricto sentido no lo es, pues esa limitación se determina de acuerdo a la misma Ley, o sea el Derecho de Propiedad no confiere a su titular una potestad ilimitada y libre respecto de la cosa sobre la cual recae; por el contrario, el aprovechamiento total a que se alude se traduce en el alcance mayor en las posibilidades de utilización y disposición de una cosa, pero dentro de los límites naturales y legales que impone un sistema determinado, como



consecuencia de una convivencia social en donde prevalecen los intereses de la colectividad sobre los particulares o individuales.

En el mismo orden de ideas, tenemos que el Derecho de Propiedad es un Derecho mutable por cuanto que debe ajustarse a las necesidades sociales a las cuales esta llamado a responder preferentemente, en otras palabras la propiedad constituye un medio patrimonial para cumplir con una función social y no un Derecho Absoluto que repugne toda limitación o modalidad.

A pesar de que la doctrina precisa que el Derecho de Propiedad es el Derecho Real más completo, el cual otorga a su titular todas las ventajas económicas de la cosa objeto del mismo, podemos decir sin temor a equivocarnos que el Derecho de Propiedad no confiere a su titular una potestad ilimitada y libre respecto de la cosa sobre la que recae; por el contrario, el aprovechamiento total a que aluden los conceptos antes referidos y en general toda la doctrina, significan ciertamente que el alcance es mayor en las posibilidades de utilización y disposición de una cosa, pero con los límites naturales y legales que un sistema determinado puede y debe imponer, como consecuencia de la

convivencia social y la prevalencia de valores e intereses generales, sobre los estrictamente individuales o particulares.

En efecto, ese poderío pleno que algunos autores dicen otorga la propiedad a su titular no es ilimitado, pues la misma ley establece fronteras o límites más allá de los cuales no llega ese señorío.

Consideramos importante aclarar que dado que el Derecho de Propiedad es el Derecho Real por excelencia, el cual permite el mayor aprovechamiento de un bien como satisfactor de necesidades, no exige que su contenido se marque positivamente enunciando las facultades que encierra, sino de manera negativa es decir, señalando aquello que no alcanza, fijando de esa manera los "límites" del mismo, los cuales pueden hallarse establecidas por el régimen administrativo (interés público) de la Propiedad, a diferencia de las "limitaciones" las cuales reducen en casos particulares, el poder que normalmente tiene el dueño sobre la cosa.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Cfr. ALBALADEJO, Manuel. "Compendio de Derecho Civil", Ed. Librería Bosch, 2a. Ed., Barcelona, 1974, Págs. 366 y 367.

Ahora bien, de acuerdo al artículo 788 del Código Civil actual para nuestro Estado, todas las cosas que no estén excluidas del comercio, pueden ser susceptibles de apropiación y es la propia legislación sustantiva civil (artículo 789 y 790), quien determina que las cosas que están fuera del comercio son aquellas que no pueden ser reducidas a propiedad individual, ya sea por su propia naturaleza o bien, porque la Ley así lo disponga.

#### IV.- DOMINIO.

Antes de continuar con el desarrollo del tema, cabe mencionar que los Tratadistas, sin distinción de escuelas y legislaciones de diversos países, incluyendo la nuestra, han utilizado y utilizan como sinónimo de Propiedad, el término Dominio, porque trataremos de conceptuarle de acuerdo a las raíces del vocablo refiriéndonos a su aplicación.

Por lo que se refiere al origen etimológico de la palabra Dominio, debemos decir que son dos las opiniones en torno al tema, la primera de ellas la hace provenir del verbo latino "domu", "as", "are", que significa sujetar, dominar o domar; y la otra, determina que la raíz del vocablo Dominio, deriva de la palabra latina "dominium", que

como "dominus", procedía de "domus", casa, morada; de ahí que los romanos llamaban "dominium" a todo lo que correspondía al dueño de la casa.

Desde luego, según se adopte una u otra postura, será distinto el enfoque y sentido que se dé a la palabra, así como su concepción, siendo esta una de las diferencias que divide parte de la opinión jurídica, pues la otra cuestión que le fracciona es precisamente el que se utilice como sinónimo de propiedad el término "dominio".

Ahora bien, si admitimos la postura primeramente expuesta, acerca de la naturaleza del Derecho de Dominio, resulta obvio que Dominio y Propiedad no han de conceptuarse de la misma manera.

Tratadistas españoles como Gregorio López y Parladorio, entendían que el término Dominio era más extenso que el de propiedad y que este era un término más restringido, pues expresaba el derecho sin el usufructo, en cambio, los tratadistas modernos, dan más extensión a la voz "propiedad" que a la de "dominio".

Por su parte, el tratadista español Gumersindo de Azcárate, en su ensayo sobre la "Historia del Derecho de Propiedad", estima que a la Propiedad se le debe atribuir un sentido genérico y al de Dominio un sentido específico, entendiendo por aquél todas las relaciones jurídicas de esta naturaleza y por éste, el conjunto de ellas cuando está indiviso.<sup>36</sup>

Hay quienes sostienen que la palabra Propiedad sirve para designar toda relación del hombre con la naturaleza y todo poder sobre ella, mientras que el Dominio se debe aplicar únicamente al poder, pleno, indiviso e ilimitado de la persona sobre una cosa del mundo exterior.

La Doctrina Alemana, reconoce que existe cierta diferencia entre ambos términos, es decir, el de Dominio y Propiedad, pues la palabra Propiedad tiene una significación más restringida que la de Dominio.

Para la Doctrina Italiana, cabe una distinción, afirmando que la palabra dominio tiene un sentido predominantemente subjetivo, pues implica la potestad que

---

<sup>36</sup> Cfr. "Enciclopedia Jurídica Omeba", Bibliográfica Omeba, Tomo IX 4a. Ed. 1980, Buenos Aires, Argentina, Págs. 326 y 327, Edit Omeba.

sobre la cosa corresponde al titular; y por su parte, la palabra Propiedad, tiene un sentido predominantemente objetivo, acentuando la relación de la pertenencia de la cosa a la persona.

De lo antes expuesto podemos inferir que las acepciones y diferencias que se pretende dar en torno a la palabra Dominio y Propiedad, introducen antagonismos que la Ley no aporta y más aún, en relación a dicho tema existe confusión, y discrepancia en criterios de autores modernos, tal es el caso del Licenciado José Castán Tobeñas quien sostiene que entre Dominio y Propiedad no hay diferencias de extensión o contenido, sino simplemente de punto de vista, por lo que debe eliminarse la disputa en torno a un asunto que carece de verdadero contenido jurídico y legal.<sup>37</sup>

Asimismo, la Doctrina Francesa que ejerce mucha influencia sobre nuestros códigos, tratadistas como Demelombe, Aubry y Rau, y otros forjadores del Derecho Positivo, no establecen una distinción y consideran absolutamente sinónimos ambos términos.

---

<sup>37</sup> Cfr. CASTAN TOBEÑAS, José. "Derecho Civil, Español y Foral", Tomo III, 6a Ed., Editorial Madrid, Madrid, España. 1944. Pág. 27.

Autores como el tratadista mexicano Luis Muñoz, reconocen al Dominio, como un Derecho Real más, al grado que en su obra "Derecho Civil Mexicano", lleva a cabo un profundo y basto estudio sobre el tema.

Por su parte, el Licenciado Guillermo Cabanellas nos dice que la Propiedad y el Dominio tienen de común el ser, en el fondo, una relación económica del hombre para el aprovechamiento de las cosas, pudiendo aplicarse la primera a toda clase de relaciones de esta naturaleza y la segunda a la unidad indivisa de esa relación.<sup>38</sup>

No obstante lo anterior, y en atención a que la mayor parte de la Doctrina y nuestro Derecho Positivo no hacen distinción en cuanto al significado y alcance del término "Dominio" y "Propiedad", no debemos hacerlo en el presente trabajo, pues tampoco es objeto del mismo, por lo que debemos partir de la base de que el significado de ambos términos es el mismo, para continuar con una idea unánime sobre el desarrollo del tema.

---

<sup>38</sup> CABANELLAS, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Real", Tomo IV, Editorial Heliasta, S.R.L., 21a. Ed. Buenos Aires 1989, Pág. 463.

## **CAPITULO III**

### **EL CONTRATO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES**

#### **1.- DEFINICION DE CONTRATO**

#### **2.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO**

**2.a. El Consentimiento**

**2.b. El Objeto**

#### **3.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO**

#### **4.- LAS FORMALIDADES DEL CONTRATO**

**4.a. Contratos formales**

**4.b. El Contrato Consensual**

**4.c. El Contrato Solemne**

#### **5.- EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EFECTOS Y NATURALEZA**



## C A P I T U L O      I I I

## EL CONTRATO COMO FUENTE DE LAS OBLIGACIONES

## 1.-DEFINICION DE CONTRATO.

La definición de Contrato se establece en nuestro Código Civil Veracruzano, en su artículo 1726, como los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos.

Cabe aquí mencionar que para Bejarano Sánchez al igual que para Gutiérrez y González, el Contrato es considerado como una especie del género convenio, como un acto jurídico bilateral tendiente a producir efectos de derecho sancionado por la Ley.<sup>39 40</sup>

---

<sup>39</sup> BEJARANO SANCHEZ, Manuel. "Obligaciones Civiles".-Edit. Harla.-Pág. 32.

<sup>40</sup> GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones".- Págs. 114 y 115. Edit. Cajica. S.A. 5a. Ed., Puebla, 1980.

## 2.-ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

El actual Código Civil de Veracruz, en su artículo 1727, clasifica como elementos de existencia del contrato dos, que son: el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del contrato.

### a) El Consentimiento.

Asimismo, el ordenamiento civil antes invocado, indica en su artículo 1736, que el Consentimiento puede ser expreso o tácito, comprendiéndose como aquel que se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos, y como tácito, el que resulta de hechos o actos que lo presupongan o indiquen a presumirlo, a excepción de los casos en que por la Ley o por Convenio, la voluntad debe manifestarse expresamente.

El multicitado autor Rojina Villegas, compartiendo los criterios de Luis de Gasperi y Roberto de Ruggiero por el citados, define el Consentimiento, como el acuerdo o concurso de voluntades cuyo objeto es crear o transmitir derechos y obligaciones; expresa que todo Consentimiento implica la manifestación de dos o más voluntades que estén

de acuerdo sobre un punto de interés jurídico. Esta misma definición del Consentimiento es apoyada por Bañuelos Sánchez.<sup>41</sup>

Igualmente el autor en mención haciendo referencia a Ennecerus, con quien está de acuerdo, dice que por su naturaleza el Consentimiento se forma por una oferta o policitud y por la aceptación de la misma.

Expresa el tratadista aludido, que la Oferta o Policitud, es la voluntad que indispensablemente debe manifestarse primero, y consiste en la proposición que una parte hace a la otra, respecto a un asunto de interés jurídico; y la aceptación implica la inconformidad de dicha oferta; siendo este criterio también apoyado por Bañuelos Sánchez.<sup>42</sup>

Argumenta el autor en cuestión que el proceso psicológico preliminar a la constitución de un contrato, se integra por la discusión de la oferta y de la aceptación, en virtud de que no siempre la oferta es aceptada lisa y

---

<sup>41</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Compendio de Derecho Civil". Tomo II. - "Teoría General de las Obligaciones". - Pág. 55. Edit. Porrúa, S.A., México, 1980.

<sup>42</sup> BAÑUELOS SANCHEZ, Froylan. - "Interpretación de los Contratos y Testamentos". Págs. 76 y 77. Edit. Porrúa, S.A., México, 1978.

llanamente, sino que la captación puede darse de modo condicional o incorporando modificaciones.

Para el caso de que la oferta no sea aceptada en los términos en que se haya hecho desde el punto de vista jurídico, el oferente no está obligado a mantenerla.

Tratándose de un contrato entre presentes, la aceptación de la oferta debe ser inmediata; si es modificada, el oferente no está obligado a someterla, la discusión que sostienen las partes, da lugar a que la oferta tenga modificaciones, por lo tanto, aunque el oferente no tiene la obligación de sostenerla, por propia conveniencia, puede aceptar tales modificaciones y llegar así a un consentimiento.

Si se trata de un contrato entre ausentes, la respuesta condicional o que implica alguna modificación liberta también al oferente de sostener la oferta.

Rojina Villegas citando a Planiol y Ripert dice, que pueden presentarse cuando contratan entre ausentes, cuatro

momentos posibles, según la Doctrina y las legislaciones, para la formación del contrato. <sup>43</sup>

Los cuatro momentos citados, a su vez corresponden a cuatro sistemas que se presentan sucesivamente en la formación del consentimiento y se denominan respectivamente:

- a) De la declaración.- Aquí se forma el contrato, cuando el aceptante declara su conformidad con la oferta.
  
- b) Expedición.- Cuando expide la contestación afirmativa, ya sea que deposite la carta o telegrama en la oficina respectiva.
  
- c) Recepción.- Se forma hasta que el oferente recibe la conformidad del aceptante.
  
- d) Información.- Hasta que se informe de la misma.

---

<sup>43</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. cit. pág. 57. Tomo III. "Derecho Civil Mexicano" Edit. Porrúa, S.A., México, 1980.

b) Objeto.

En cuanto al Objeto de los contratos, el Código Civil Vigente en nuestro Estado, en su artículo 1757 establece que es la cosa que el obligado debe dar o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Desde el punto de vista doctrinario, tanto Rojina Villegas como para Bañuelos Sánchez, distingue el Objeto Directo, que es la creación o transmisión de obligaciones en los contratos, que es la cosa o el hecho, que así mismo son el objeto de la obligación que engendra el contrato.

Por consiguiente, en la obligación, el Objeto Directo es la conducta del deudor, y el indirecto, la cosa o el hecho relacionado con dicha conducta.

Ambos civilistas opinan que en las obligaciones de dar, el Objeto consiste en la cosa cuyo dominio o uso se transmita, y este debe ser posible física y jurídicamente. Refiriéndose nuestro Código Civil Veracruzano a la cosa Objeto del Contrato, dice en su artículo 1758 al 1764 lo siguiente: que dicha cosa debe reunir las características que a continuación se enumeran:

I.- Existir en la naturaleza.

II.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

III.- Estar en el comercio, aclarando que las cosas futuras también pueden ser objeto de contrato.

En cuanto al hecho Objeto del contrato, el código en consulta expresa que, éste debe ser posible y lícito, considerándose imposible, el hecho que no puede existir, porque es incompatible con una Ley de la naturaleza o con una norma jurídica que obligadamente debe regirlo y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

Es posible que el hecho que, no ejecutándolo el obligado, lo realiza otra persona en su lugar.

El hecho contrario a las Leyes de Orden Público o a las buenas costumbres es ilícito.

"El motivo o fin determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las Leyes de Orden público ni a las buenas costumbres." (sic) (Art. 1764)

Bañuelos Sánchez argumenta que, el contrato crea obligaciones de Dar, Hacer o No Hacer, por lo que cada obligación tiene su objeto, siendo el Objeto Directo de las obligaciones, el Objeto Indirecto del contrato.

En cuanto a las obligaciones de Dar, dice que su Objeto es la cosa cuyo dominio o uso se transmite, debiendo ser la cosa posible tanto física como jurídicamente, entendiendo que la cosa es físicamente posible, cuando existe en la naturaleza, y es imposible físicamente, cuando no existe ni puede existir en la naturaleza.

La Cosa es jurídicamente posible cuando está en el comercio y cuando es determinada o posible de determinarse en cuanto a sus especies, y son cosas imposibles, desde el punto de vista jurídicamente, el hecho de hacer o la abstención, deben ser ilícitas.

Por su parte Rojina Villegas manifiesta que, es indispensable diferenciar las cosas que están fuera del comercio y que hacen imposible el contrato cuando éste recae sobre ellas, de las cosas inalienables, o sea aquellas que no se pueden enajenar.



Toda cosa que está fuera del comercio es inalienable, pero no toda cosa inalienable esta fuera del comercio.

Estando la cosa fuera del comercio, esta circunstancia obligadamente la hace inalienable, toda vez que no puede entrar al patrimonio de los particulares. Sin embargo, hay cosas no inalienables que están en el comercio y han sido objeto de propiedad particular. En este supuesto, la inalienabilidad es decretada exclusivamente para protección de determinados intereses, pero por tratarse de cosas fuera del comercio.

Distingue el tratadista en cuestión cuatro clases de obligaciones de dar:

- 1.- Traslativas de dominio
- 2.- Traslativas de uso
- 3.- De restitución
- 4.- Pago de cosa debida.

Las Obligaciones Traslativas de Dominio como su nombre lo indica,- trae consigo la transmisión de dominio de las cosas, como por ejemplo: la Venta, la Permuta, la Donación, el Mutuo y la Sociedad.

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

De las Obligaciones Traslativas de uso son ejemplos: el Depósito y la Prenda.

De las obligaciones que implican el pago de cosa debida son ejemplos: el Préstamo y en general el pago del precio de la Venta, Arrendamiento y Prestación de Servicios, entre otros.

El Código Civil de Veracruz, en su artículo 1944 establece la distinción de las obligaciones de dar ya expuesta, al establecer que la prestación de cosa puede consistir: I.- En la traslación de dominio de cosa cierta. II.- En la enajenación temporal de uso o goce de cosa cierta, y III.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

El Objeto en las Obligaciones de Hacer, el Objeto debe ser posible tanto física como jurídicamente.

Existe imposibilidad física para ejecutar una obligación de hacer cuando una Ley natural constituye un obstáculo insuperable para la realización del hecho.

Es necesario diferenciar la imposibilidad jurídica y la Ilícitud. En la Ilícitud, el Acto Jurídico se realiza, surge y después puede tener consecuencias según el grado de nulidad; en este caso la norma no ha impedido el acto o la prestación, por tanto, lo ilícito es lo posible prohibido, por ejemplo; un contrato nulo de pleno derecho, es aquel cuya obligación de hacer consista en matar por el pago de determinada suma de dinero.

Lo imposible jurídicamente, es aquello que no se realiza, ya que la norma de derecho supone ciertos requisitos que al no cumplirse en el acto (aún teniendo aspecto material), no tendrá existencia jurídica, por ejemplo: es inexistente el contrato en el cual una persona se obliga a no hacer testamento.

### **3.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.**

El Código Civil vigente en el Estado de Veracruz, en su artículo 1728 textualmente dice: "El contrato puede ser invalidado: a) Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas, b) Por vicios del consentimiento ; c) Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito ; d) Porque el.

consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece".<sup>44</sup>

Referente al artículo antes citado, resulta interesante comentar que la redacción del mismo, ha sido criticado por el civilista Gutiérrez y González quien la censura por no enumerar las condiciones precisadas en el acto para valer, sino que explica las causas por las que puede resultar invalidado el contrato, contrariando de esta manera el sistema que sigue el Código Civil en todo su texto; toda vez que en esa misma línea hubiese estipulado dicho ordenamiento, al referirse a los requisitos de existencia del contrato, que el mismo sería declarado inexistente, a falta de Consentimiento y Objeto.

A juicio del autor en cita, es más lógico y comprensible, interpretar en sentido contrario el multicitado artículo y decir, que el contrato para ser válido requiere que: a) las partes que lo celebran sean capaces, b) la voluntad de las partes no esté viciada, c) el objeto, motivo o fin sea lícito, y d) el consentimiento se externe en la forma que la ley establece.

---

<sup>44</sup> GARCIA TELLEZ, Ignacio.- "Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Mexicano."- Pág. 125. Edt. Porrúa, S.A. México, 1942.

#### 4.- LAS FORMALIDADES DEL CONTRATO.

Tocante a esto, se dirá primeramente que Rojina Villegas, atendiendo a la forma de los contratos, los clasifica en : a) Formales, b) Consecuentes y c) Solemnes.

##### a) Contratos Formales.

Dentro de estos se comprenden aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un elemento de validez, y en consecuencia, si dicho consentimiento no quedó manifestado en Escritura Pública o Privada según deba hacerse, el contrato resultará afectado de nulidad relativa. De tal manera, el Contrato Formal es susceptible de ratificación expresa o tácita, y así en la expresa se observará la forma omitida y en la tácita cumpliendo voluntariamente el contrato, quedará desvanecido el vicio.

##### b) El Contrato Consensual.

Opuestamente al formal, es aquel que no requiere para su validez, que el consentimiento se manifieste por escrito, el que se dé mediante hechos que indispensablemente lo

supongan, o se derive del lenguaje mínimo, que es otra forma de expresión del Consentimiento, sin recurrir a la palabra o a la escritura.

c) El Contrato Solemne.

Es aquel en el que la Forma se ha elevado (como expresa Bonnacase), por la Técnica Jurídica a un elemento esencial del Contrato, de tal modo, que si no se observa la forma, el Contrato no sirve. De esta definición se desprende que considerar la solemnidad como una condición de existencia del acto, no se puede considerar la misma, como un requisito de validez.

Al tratar sobre la Forma como elemento de validez del contrato, Rojina Villegas considera, que es un elemento de validez de los contratos, que la voluntad sea manifestada de acuerdo con las formalidades que en cada caso la ley exige; y en el caso de no ser así, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Las formalidades requeridas por la Ley, suponen siempre el consentimiento expreso, o sea la voluntad manifestada por escrito, en documento público o privado, según el caso, ya que en el consentimiento tácito no hay formalidades. A esto obedece a que en el Derecho Moderno,

solo son Contratos Formales los que se celebran por escrito; y los que pueden otorgarse verbalmente, no son Formales sino Consensuales.

Para algunos civilistas, la evolución del Derecho ha consistido en el paso del Formalismo al Consensualismo, de modo que, actualmente los contratos tienen en principio validez, por la sola manifestación de la voluntad sin recurrir a formalidades, salvo cuando la Ley exige una forma especial. Asimismo, en la actualidad se sostiene que, por razones de seguridad respecto a las partes y con relación a terceros, así como para evitar controversias, se requiere Escritura Pública para la validez de determinados contratos.

#### **5.- EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, EFECTOS Y NATURALEZA**

El Contrato de Promesa es el acuerdo de voluntades por medio del cual una parte o ambas, según sea bilateral, se obligan a celebrar un contrato futuro.

El artículo 2176 del Código Civil del Estado de Veracruz dice: "Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro.

Se denomina Promitente al que se obliga y Beneficiario al que recibe. En la promesa bilateral ambos son prominentes y beneficiarios.

A través del tiempo, al Contrato de Promesa se le han dado diversas denominaciones a saber: Contrato Preparatorio, Contrato Preliminar, Precontrato, Antecontrato, Petición de Contrato, Opción Promesa de Contratar, Pacto de Contrayendo, etc.

Existen algunas diferencias entre el Contrato de Promesa y el Contrato Definitivo.

1.- En cuanto a su Objeto, la Promesa de Contratar siempre engendra obligaciones de Hacer, nunca de Dar, o No Hacer, consistentes en la celebración de un Contrato Futuro. El Contrato Definitivo, crea o transmite obligaciones de Dar, Hacer o No Hacer.

2.- Por lo que se refiere a las obligaciones que nacen, el Contrato Definitivo puede ser que necesariamente sea



bilateral, como por ejemplo la Compraventa, la Permuta, el Arrendamiento, etc. <sup>45</sup>

3.- En cuanto a la Forma, en el Contrato de Promesa la voluntad debe ser expresada por escrito. En el definitivo, puede ser en Escritura Pública, como en la transmisión y gravámen de Derechos Reales sobre inmuebles, o bien verbal, como en la Donación de menos de doscientos pesos.

4.- En el Contrato de Promesa, nunca se transmite la Propiedad, en el definitivo, como en el caso de la Compraventa, Permuta o Donación la Propiedad se transmite por mero efecto del contrato. Asimismo el Contrato de Promesa no se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, en virtud de que no crea, modifica, transmite, ni extingue derechos reales o gravámenes sobre inmuebles; el definitivo debe ser inscrito cuando afecta dichos Derechos Reales o gravámenes.

Para los efectos del Registro Público de la Propiedad, estimo conveniente distinguir entre la Promesa de Contrato de Compraventa misma, ya que en la práctica se presta a

---

<sup>45</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO. Bernardo. "Contratos Civiles". Pág. 64. Edit. Porrúa. S.A.

confusiones. Así tenemos que en la promesa no hay transmisión de Propiedad ni obligación de entregar la Cosa ni pagar el Precio, sino únicamente el deber de celebrar la Compraventa. No importa que las partes estén de acuerdo en todos los elementos esenciales del Contrato. De tal forma que la fase ejecutoria del Contrato de Promesa se circunscribe a un nuevo querer, dirigido a la celebración de la Compraventa y en ésta, la ejecución se caracteriza por la realización de las obligaciones.

A este respecto existe Jurisprudencia en el siguiente sentido:

Compraventa bajo aspecto de Promesa de Venta.

Las llamadas promesas de venta, en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer sino de dar o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieran empleado las partes.

### Promesa de Venta.

La Promesa de Venta constituye un contrato preparatorio del de compraventa, que obliga a las dos partes contratantes; contrato que, si bien no transmite la propiedad, sí engendra derechos y obligaciones para las partes que en él intervienen, y por tanto, el derecho formal, no simplemente posible por parte del vendedor, para exigir del comprador que se lleve a cabo el contrato.

### Elementos de Existencia.

#### Consentimiento.

Es el acuerdo expreso de voluntades sobre la creación y transmisión de derechos y obligaciones. En el caso de la promesa de contratar, el acuerdo recae sobre la obligación de Hacer, consistente en la celebración de un Contrato Futuro por lo tanto, en las características esenciales del contrato a celebrar y el tiempo fijado para su otorgamiento.

### Objeto.

Es la creación de una obligación de Hacer, que tiene como contenido la celebración de un futuro.

El Objeto debe ser posible física y jurídicamente, tanto en el Contrato Preparatorio como en el Definitivo. Es físicamente imposible cuando va en contra de las Leyes de la naturaleza, y esa imposibilidad origina una liberación de la obligación, pues a lo imposible nadie está obligado. Si se trata de cosas, deben existir en la naturaleza, ser determinadas o determinables en cuanto a su especie y estar en el comercio. Es imposible jurídicamente cuando es irreducible con las normas jurídicas como por ejemplo, la celebración de un Contrato de Compraventa entre cónyuges casados bajo el régimen de Sociedad Conyugal.

### Elementos de Validez.

Al Contrato de Promesa le son aplicables las disposiciones comunes a cualquier contrato, a saber: capacidad de las partes, que el consentimiento esté exento

de vicios, que el motivo o fin sean ilícitos, y que se otorgue con las formalidades establecidas por la Ley.

Para que la promesa de contratar sea válida debe:

- 1.- Constar por escrito. En este caso se puede otorgar únicamente en escrito privado, toda vez que la Ley no exige que se realicen ante Notario y otra formalidad adicional.
- 2.- Contener los elementos característicos del Contrato Definitivo, de lo contrario su Objeto sería vago o impreciso, sino es que inexistente, pues que se podría llegar al extremo de no poder determinar el bien o acto material del Contrato Futuro.
- 3.- Limitarse a cierto tiempo.

## CAPITULO IV

### ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS MODALIDADES

- 1.- DEFINICION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
- 2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
- 3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA
  - 3.a. El Consentimiento
  - 3.b. El Objeto
- 4.- ÉLEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
- 5.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES
- 6.- MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

## C A P I T U L O    I V

### ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SUS MODALIDADES.

#### I.- DEFINICION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El Contrato de Compraventa es indiscutiblemente el de mayor importancia entre los de su clase, ya que en su función jurídica, se trata del Contrato tipo de los Traslativos de Dominio, y en su función económica constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza.

Rafael Rojina Villegas dice que : toda vez que las formas de adquisición del dominio están representadas por el Contrato, la Herencia, la Prescripción, la Ocupación, la Accesión, la Adjudicación y la Ley : y además tomando en cuenta que el Contrato es en el Derecho Contemporáneo la

forma principal de adquirir el Dominio, dentro del grupo de los Traslativos de Dominio, para adquirir la Propiedad.

Nuestro Código Civil del Estado de Veracruz en su artículo 2181 define a la compraventa de la siguiente manera y dice : "Habr  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 ello un precio cierto y en dinero".

Esta definición concuerda con el Articulo 2248 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal, el cual fue tomado según expresa Bañuelos Sánchez del Articulo 2811 del Código Civil Mexicano de 1884 y del Articulo 1323 del Código Argentino. <sup>46</sup>

Analizando la definición de Compraventa contemplada en el Código Civil ya citado, Lozano Noriega opina que el único error que tiene, es que hace referencia a transferir "la propiedad de una cosa o de un derecho", y respecto de los

---

<sup>46</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Compendio de Derecho Civil". Pág. 44. Edit. Porrúa. S.A., México. 1980.



derechos, dice el citado autor, que no es posible hablar de propiedad sino de "titularidad".<sup>47</sup>

Por su parte, Treviño García considera que el objeto principal que se persigue en el Contrato de Compraventa, es la transmisión de dominio de las cosas o derechos, ya sea que esa transmisión opere por el mero efecto del contrato, tratándose de cosas ciertas y determinadas o bien que se efectúe posteriormente, tratándose de cosas determinadas únicamente en especie.<sup>48</sup>

## 2.-CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Rojina Villégas, así como otros autores, tales como Bañuelos Sánchez, Treviño García y Lozano Noriega, clasifican al Contrato de Compraventa y lo definen de acuerdo a sus características en :

1.-Bilateral.- También denominado sinalagmático porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes.

<sup>47</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco. "Cuarto Curso de Derecho Civil". Contratos Asoc. Nal. Del Notariado Mexicano, A. C. Edit. Porrúa, S. A., México, 1978.

<sup>48</sup> TREVIÑO GARCIA, Ricardo. "Contratos Civiles en Particular". Edit. Font.- Guadalajara, Jal., 1972, Pág. 34.

2.-Oneroso.- Porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos para los contratantes.

3.- Conmutativo.- Es conmutativo porque la cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde la celebración del contrato.

4.-Aleatorio.-Excepcionalmente es aleatorio, cuando la cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebración del Contrato, sino que depende de un hecho futuro e incierto. Por ejemplo: la Compra de Esperanza y la Compra de Cosa Futura.

5.-Consensual para Muebles.- Aquí no se requiere formalidad alguna para la validez del acto ya que son aceptables las distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso. Y así, tratándose de consentimiento tácito, se admite que por hechos indubitables la Compraventa de Bienes Muebles se forme y constituya; por lo que se refiere al Consentimiento Expreso, se acepta que verbalmente la Compraventa se celebre por señas o por escrito si así se prefiere, sin ser necesaria esta formalidad para los Bienes Muebles.

6.-Formas para inmuebles.- El contrato siempre debe constar por escrito, ya sea en documentos público o privado, según su cuantía.

7.-Principal.-Porque tiene autonomía jurídica propia, o sea que no depende de ningún Contrato.

8.-Instantáneo.-Cuando produce todos sus efectos al celebrarse el Contrato. Por ejemplo, la Compraventa al Contado.

9.-De Tracto Sucesivo.- Cuando los efectos del Contrato se producen a través del tiempo. Por ejemplo: la Compraventa de Abonos.

10.-Consensual en oposición al Real.- En tanto que en la Compraventa no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del Contrato; en el Contrato Real la entrega de la cosa es un elemento necesario para su formación (Uso, Usufructo, Habitación).

11.-Voluntario.-Es el Contrato de Compraventa Ordinario en el que el Comprador y el Vendedor, de manera libre y espontánea se ponen de acuerdo sobre la Cosa y el Precio.

12.-Forzoso.-Presenta una característica que afecta al contrato en esencia misma, ya que la celebración de dicho contrato se le impone al Vendedor aún en contra de su voluntad, existe en el Remate, la Adjudicación Judicial y en la Expropiación por Causa de Utilidad Pública.

13.-Civil por Exclusión.- Es aquella Compraventa que no reúne los requisitos suficientes para ser considerada como mercantil, y por consiguiente su finalidad no es de especulación comercial.

14.-Mercantil.-Cuando la ley le da ese carácter, de acuerdo a lo establecido en las fracciones del artículo 75 del Código de Comercio, o cuando se haga con el propósito de traficar (revender).

En relación a esta última, el autor Lozano Noriega, afirma que de las fracciones del citado artículo 75 del Código de Comercio se pueden derivar dos criterios: uno

objetivo, atendiendo a la substancia misma del acto por considerarlo como mercantil, cuyo propósito es la especulación comercial; y el otro subjetivo, atendiendo a la calidad de las personas que celebran la operación jurídica; y así, si los contratantes son comerciantes o banqueros por ejemplo, se presume que celebrarán operaciones comerciales, salvo prueba en contrario.

Asimismo, expresa el autor en cita, que para admitir la mercantilidad de una Compra, toda vez que dicha Compra entraña el propósito de traficar, es indispensable conocer la intención de las partes o del comprador ya que este debe comprar con el propósito de revender, debiendo ser por lo tanto esa intención de revender "reconocible", esto quiere decir que deberá existir la declaración expresa de revender por parte del comprador, y ese propósito debe existir al tiempo de celebrarse el contrato, ya que esto permitirá determinar la mercantilidad del acto, de modo que si el comprador no compra con la intención de revender, dicha adquisición será civil y no mercantil aunque posteriormente revenda; y en caso contrario, si compra para vender y no lo hace no por eso perderá dicha adquisición su carácter mercantil.

### 3.-ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA.

Al igual que en todo Contrato, los requisitos o elementos esenciales de la Compraventa son : a) El Consentimiento y b) El Objeto.

#### A) El Consentimiento.

En la Compraventa este primer elemento esencial, es el acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio, siendo el contenido de la voluntad en este contrato el de transmitir por una parte el Dominio de una cosa o de un derecho y por la otra, pagar un Precio y en Dinero, considerándose que si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no se perfecciona la Compraventa.

La falta de Consentimiento ocurrida por 1) Error en la Naturaleza del Contrato; 2) Error en la Identidad del Objeto, origina la inexistencia de la Compraventa, y al no producir efectos jurídicos, dicha inexistencia puede invocarse en cualquier tiempo y por todo interesado no requiriéndose declaración judicial para constituirla, pero

si surge alguna controversia al respecto, si ameritará la sentencia que así lo decida, siendo esta Declarativa y no Constitutiva.

La falta de Consentimiento ocurrida por Error en la Naturaleza del Contrato se dá, en aquellos casos en que por simples hechos se celebre la operación y así, una parte cree recibir en Donación y la otra cree Vender.

La ausencia de Consentimiento por Error en la Identidad del Objeto se presenta, cuando una parte cree vender una cosa y la otra comprar una semejante, pudiendo ocurrir esto en el comercio, en caso de confusión respecto a las mercancías sobre las cuales las partes están tratando, y al pagar el precio de una mercancía se aclare el error sufrido por los contratantes, ya que mientras el vendedor se ha referido a determinada cosa, el comprador ha pensado en una distinta.

b) El Objeto.

Tanto Rojina Villegas como Treviño García, afirman que en este segundo elemento de existencia de la compraventa, se

debe distinguir el Objeto Directo y los Objetos Indirectos; consistiendo el Objeto Directo en la Compraventa, en transmitir el Dominio de una Cosa o de un Derecho por una parte, y en pagar un Precio Cierto y en Dinero por la otra.

Y por lo que se refiere a los Objetos Indirectos consideran los civilistas referidos, que están constituidos por las obligaciones nacidas del Contrato, es decir, la cosa y el Precio; es conveniente aclarar que el artículo 1757 del Código Civil de Veracruz se ocupa de los objetos del contrato.

Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio, pero si no existe la cosa o falta el precio, entonces el contrato es inexistente debido a la falta de alguno de sus objetos.

Razón importante es por consiguiente, estudiar a continuación los requisitos esenciales para la existencia de la Cosa como primer Objeto Indirecto de la Compraventa, consistentes en: a) la posibilidad física de la Cosa (por existir en la naturaleza) y b) la posibilidad jurídica de la



Cosa ( por estar en el comercio y por ser determinada o determinable).

#### 4.-ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE LA COMPRAVENTA.

Tratándose de los Elementos de Validez en la Compraventa, diremos compartiendo el criterio de Lozano Noriega, entre otros, que son los mismos requisitos de validez que lo son para todos los contratos, de manera que interpretando en sentido contrario el artículo 1728 del Código Civil de Veracruz, se dirá que el contrato de compraventa para ser válido debe satisfacer los siguientes requisitos:

- 1.- Capacidad de las partes.
- 2.- Consentimiento exento de vicios.
- 3.- Objeto, motivo o fin lícitos, y
- 4.- Que el consentimiento se manifieste en la forma que la Ley establece.

En razón de que en cuanto a la ausencia de vicios del consentimiento, así como de la licitud en el objeto, motivo o fin determinante del contrato, son aplicables como ya se

dijo, las reglas del contrato general, y en virtud de que las mismas ya quedaron expuestas en el capítulo anterior y en el anterior inciso del presente trabajo, nos ocuparemos aquí especialmente de la capacidad y la forma que deben regir en la compraventa.

1.- Capacidad de las partes.

Bajo el conocimiento anterior y haciendo referencia primeramente a la capacidad se dirá que, en opinión de Rojina Villégas, es necesario distinguir en cuanto a la capacidad en la Compraventa dos aspectos: a) requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones, y b) prohibiciones para vender y para comprar.

a) Requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones.

\* Adquisición de inmuebles por extranjeros.

El Código Civil de Veracruz en su artículo 2207 establece: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto por

el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus Leyes Reglamentarias".

Fundamentalmente el artículo 27 Constitucional aludido establece a este respecto, que para que los extranjeros adquieran bienes inmuebles en el territorio nacional fuera de la zona prohibida (faja de terreno de cien kilómetros de ancho a lo largo de la frontera y cincuenta kilómetros en las playas), deben obtener permisos por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores, estableciéndose la Ley Orgánica en el ya citado precepto Constitucional, que los actos y contratos celebrados en contravención a dicha Ley, serán nulos de pleno derecho.

b) Enajenación de parte indivisa de la copropiedad.

Si bien es cierto que nuestro Código Civil Veracruzano es concordante con el Código Civil Vigente en el Distrito Federal, en materia de copropiedad difiere, toda vez que este último en su artículo 973 establece obligadamente el Derecho del Tanto para los condueños que quieran enajenar sus porciones, mientras que nuestro Ordenamiento Civil Veracruzano establece en su artículo 984 : " En la

enajenación que de sus porciones hagan los partícipes, no habrá derecho al tanto, salvo convenio expreso en contrario", no obstante, nuestro Código Civil de Veracruz en su artículo 2212 establece que: " Los propietarios de cosa indivisa pueden vender su parte respectiva a extraños, cumpliendo lo dispuesto por este Código, respecto a copropiedad".

Compraventa entre padre e hijo. El artículo 2211 del Código Civil de Veracruz dispone que: "los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 357" y conforme al artículo 357 referido, dicha clase corresponde a los bienes que el hijo adquiere por su trabajo.

## 2.-Prohibición para vender y comprar.

Rojina Villégas, considera como casos importantes que implican una prohibición para vender y comprar válidamente, las disposiciones relativas a bienes Inalienables, las que se refieren al Patrimonio Familiar, a los Ejidos en Materia

Agraria y las relativas a determinados productos obtenidos por la Tala de los Montes, la Caza y la Pesca.

Por cuanto hace a la prohibición contenida en el artículo 2213 del Código Civil de Veracruz que dice: "No pueden comprar los bienes de cuya venta o Administración se hallen encargados: I Los tutores y curadores, II Los mandatarios, III Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, IV Los interventores nombrados por el testador o por los herederos, V Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia y VI Los empleados públicos.

\*De la Forma del Contrato de Compraventa.

Del contenido de los artículos 2251 al 2257 del Código Civil de Veracruz, se desprende que el contrato de compraventa, tratándose de la venta de bienes muebles, es un Contrato Consensual ya que para su validez no requiere de formalidades especiales, y por lo que respecta a la venta de bienes inmuebles, siempre es un Contrato Formal, ya que para su validez debe constar por escrito, atendiéndose al valor

del precio de la operación, constará en documento privado o en escritura pública.

"La venta de todo o en parte de un inmueble, cuyo valor fiscal no exceda de diez mil pesos, podrá hacerse en instrumento privado, que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos" y ratificadas las firmas ante Notario Público o un Juez Municipal" (Art. 2252).

"De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público" (Art. 2254 )

"Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro Público y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando el precio se pague al contado, puede hacerse la transmisión del dominio por endoso puesto en el mismo documento que informe del derecho del vendedor a cuyo nombre este inscrito el bien".

El endoso será ratificado precisamente ante el Registrador, quien tiene la obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de sus firmas y

previo pago de los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma hará una nueva inscripción en favor del comprador". (Art. 2256 )

Aunque no es relativo propiamente a la forma, pero está integrado dentro de este Capítulo, el artículo 2257 del Código Civil de Veracruz dice: "La venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos en este Código". A este respecto opina Rojina Villegas que, evidentemente el registro no puede referirse a una formalidad en cuanto a la validez del acto mismo, ya que no por carecer de inscripción una venta es nula, sino que se refiere a un requisito para oponibilidad respecto a terceros, toda vez que la institución del Registro Público fué creada para proteger y establecer seguridad respecto de todos aquellos que tengan derechos registrados sobre bienes inmuebles y excepcionalmente respecto de ciertos muebles.

Y para cumplir, Treviño García, refiriéndose a la falta de Forma en la Compraventa, expresa que dicha carencia produce la Nulidad Relativa, no impidiendo que el acto produzca provisionalmente sus efectos, mismos que serán

destruidos retroactivamente al pronunciar el Juez la Sentencia de Nulidad, desapareciendo dicha Nulidad por la Confirmación o la Prescripción, siendo competencia de todo interesado la Acción y Excepción de Nulidad por falta de Forma.

#### 5.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

##### Obligaciones del Vendedor.

Por cuanto hace a las obligaciones consignadas en el artículo 2216 del Código Civil de Veracruz, el Vendedor está obligado:

I A entregar al comprador la cosa vendida.

II A garantizar las calidades de la cosa, y

III A prestar la evicción.

Es interesante comentar que simultáneamente los connotados civilistas Treviño García y Rojina Villégas, anteponen dos obligaciones más a cargo del Vendedor aparte de las enumeradas en el Código Civil de Veracruz y estas



son: transmitir el dominio de la cosa vendida y conservar la cosa hasta el momento de entrega al comprador.

Atendiendo a la transmisión del Dominio de la Cosa vendida, tales civilistas sostienen que esta es la principal obligación que se le impone al Vendedor, y que se deduce precisamente de la propia definición de compraventa dada por el Código Civil.

Particularmente Treviño García afirma que, los artículos 1947 y 1948 del Código Civil de Veracruz, en este caso, establecen el momento en que opera la transmisión de la propiedad, y refiriéndose a ellos explica que, de tales preceptos se desprende que si el sujeto del contrato lo constituyen cosas ciertas y determinadas, basta la celebración del mismo para que se opere la transmisión del Dominio, sin necesidad de que exista la entrega de la Cosa Objeto del Contrato; aclarando que dicha transmisión solo produce efectos entre los contratantes, pero no respecto a terceros, sino hasta que la venta quede registrada, tratándose de bienes inmuebles (art. 2257 C. Civil Ver.) y respecto a las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la Propiedad no se transmite sino hasta el

momento en que la cosa se haga cierta y determinada, con conocimiento del acreedor.

Tocante a la conservación de la cosa hasta el momento de su entrega al comprador, Rojina Villégas considera muy importante esta obligación relativa a conservar y custodiar debidamente la cosa enajenada mientras no se entregue al comprador, y si bien es cierto que el Código Civil no establece qué clase de cuidado debe observarse, sí hace referencia al mismo, en lo preceptuado por el artículo 2225 del Código Civil de Veracruz que dice: "Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas 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."<sup>49</sup>

Considerando lo anterior, nos ocuparemos individualmente de las obligaciones del vendedor ya enunciadas y contempladas en el Código Civil de Veracruz.

---

<sup>49</sup> BORJA SORIANO, Rafael. "Tesis de las Obligaciones".-Tomo I. Pág. 186. Edit. Porrúa. S.A. México. 1991.

1.- La entrega de la cosa vendida.

A este respecto, el Código Civil de Veracruz establece los siguientes preceptos:

"La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho. Hay entrega jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa: la ley la considera recibida por el comprador. 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 sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario". ( Art. 2217 )

" El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en contrato se haya señalado un plazo para el pago" (Art. 2219)

"Tampoco esta 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 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" (Art. 2220 )

"El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato" ( Art. 2221 C. Civil Ver.)

"Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa" (Art. 2222 )

"Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato". (Art. 2223 )

"La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió" (Art. 2224)

2.-A garantizar las calidades de la cosa.

En este aspecto Rojina Villéguas aplicando la regla general contenida en el artículo 2075 del Código Civil de Veracruz, señala que el vendedor está obligado a responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada, entendiéndose por tales vicios o defectos aquellas circunstancias no manifiestas y anteriores a la venta, que hacen impropia la cosa para su uso, y que de haberse conocido no se hubiere celebrado el contrato o se hubiere ofrecido un precio inferior.

En este caso el comprador tiene dos opciones:

- \* La rescisoria o redhibitoria.
- \* La reducción del precio, también llamada estimatoria o compensatoria.

Asimismo del contenido de los artículos 2078 al 2082, y del 2089 al 2094 del Código Civil de Veracruz se deduce que, 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 halla pagado, pero si se prueba que el enajenante procedió de mala fé, entonces será

responsable de los daños y perjuicios en el caso de Rescisión.

Las Acciones Rescisoria y Estimatoria prescriben a los seis meses contados desde la entrega de la cosa enajenada y en el caso especial de enajenación, de una finca gravada, sin haberse hecho mención de ello en el contrato, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente la indemnización correspondiente a gravámen o para exigir la Rescisión, prescribirá en el término de un año.

### 3.-A prestar la Evicción.

Analizando ahora esta última obligación del vendedor, es necesario conceptualizar la Evicción y el Saneamiento, y para ello, Rojina Villégas, señala que la Jurisprudencia definida hasta 1965 sostiene que: "La Evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido a título oneroso, o sea el abandono que dicho adquirente tiene que hacer de la cosa, en todo o en parte, por virtud de sentencia judicial dictada a instancia de quien resulte su legítimo dueño, en razón de algún derecho anterior a la adquisición y el saneamiento es

la obligación que se impone al que hizo la enajenación de devolver al adquirente el precio de la cosa enajenada".

#### Obligaciones del Comprador.

Dichas obligaciones se encuentran consagradas en el Código Civil de Veracruz en los artículos del 2226 al 2233 y respecto a ellas, Treviño García comenta lo siguiente:

a) Respecto al tiempo en que debe entregarse el precio de la cosa vendida, la principal obligación que tiene el comprador es pagar el precio de la cosa vendida, el tiempo, lugar y forma convenidas, a falta de convenio lo deberá pagar al contado y la demora en dicho pago lo constituirá en la obligación de pagar los intereses al tipo legal sobre la cantidad que adeude. si no se ha fijado el plazo, el pago se hará al tiempo que se entregue la cosa.

b) En cuanto al lugar en que debe entregarse el precio de la cosa vendida, será precisamente en el lugar convenido y si no se designó deberá ser hecho en el lugar en que se entregue la cosa vendida.

c) Por cuanto hace a la exactitud en la forma del pago obliga al comprador a pagar el precio en una sola exhibición, de manera que no puede hacer pagos parciales, a menos de que así lo hubiesen convenido los contratantes.

d) Finalmente, referente a las consecuencias de la falta de pago del precio de la cosa vendida, 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, no surtirá efectos contra este si adquirió de buena Fé y dicha venta se ha inscrito en el Registro Público.

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, y 3.- Si se ha constituido en mora y para el cumplimiento de su obligación tenía establecido un plazo fijo.



## 6.- MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Trataremos de aquellas a que se refiere la Ley, siguiendo un orden distinto al del Capitulo respectivo y clasificándolas en atención a su importancia. En tal virtud, estudiaremos primero la Venta con Reserva del Dominio, que es seguramente la modalidad de mayor trascendencia.

### Compraventa con Reserva de Dominio.

La Venta con Reserva de Dominio, como su nombre lo indica está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto, que consiste, según el Código Civil, generalmente en el pago posterior del precio.

En la Venta con Reserva de Dominio, no solo cabe la condición suspensiva que fija el legislador, consistente en el pago ulterior del precio, sino que en rigor es posible supeditar la transferencia de la propiedad a cualquier otro acontecimiento futuro e incierto.

En el artículo 2246 del Código Civil de Veracruz se regula la Compraventa con Reserva de Dominio, solo para el caso de que entretanto no se cubra el precio, la propiedad no se transmitirá al comprador, es decir, puede pactarse válidamente que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida, hasta que su precio haya sido pagado.

Se ha sostenido la tesis de que es de la esencia de la Compraventa transferir la Propiedad, pero no es requisito indispensable que se opere en el momento mismo de la celebración del Contrato, pudiendo depender de un término o de una condición. Se alteraría la esencia misma de Contrato si no fuera posible ni en el presente, ni en el futuro, transferir la Propiedad, porque entonces estaría celebrando o un Arrendamiento o cualquiera otra operación pero de ninguna manera una Compraventa.

Los Derechos Positivos nos demuestran que no siempre ha sido la esencia de la Compraventa transferir la Propiedad en el momento en que se celebra el Contrato. Este en realidad es un principio que dimana del Código de Napoleón, pero que no todos los Derechos han seguido.

La Venta con Reserva de Dominio permite respecto de terceros, que la modalidad surta efectos siempre y cuando la Cláusula aparezca inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

El segundo párrafo del artículo 2246 del Código Civil de Veracruz dice: "Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2243, el pacto de que se trata produce efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro Público ; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la Fracción III del Artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción."

La fracción I del artículo 2243, dice: "Si la venta es de bienes inmuebles puede pactarse que la falta de pago de uno de varios abonos, ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público."

La fracción II del citado precepto reza: "Si se trata de bienes muebles tales como automóviles, motores, pianos,

máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público."

La fracción III del mismo artículo dice: "Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente y que por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fé que hubiera adquirido los bienes a que esta fracción se refiere".

Previene el artículo 2247 del Código Civil de Veracruz, que entre tanto transcurra el plazo para el pago del precio, el vendedor no puede enajenar la cosa, y que se hará constar en la inscripción relativa: es decir, la modalidad no solo es en protección del Vendedor para que conserve la Propiedad, sino también del Comprador, para que se limite al dominio del vendedor y se le restrinja el jus abutendi.

Dice el artículo 2250 del citado ordenamiento, "En la venta de que habla el artículo 2246 mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si este recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma".

Otra modalidad es :

La Compraventa en Abonos.

La Venta en Abonos transfiere el Dominio de la cosa. Puede relacionarse esta modalidad consistente en pagar el precio en partidas parciales con la Reserva de Dominio, aunque esta no supone necesariamente una Venta en Abonos. Generalmente el precio, cuando se estipula la Reserva de Dominio si se paga en abonos, pero puede pactarse que la totalidad del precio se cubrirá en cierta fecha y que la Propiedad no se transferirá sino hasta que se pague íntegramente ese precio.

En la Venta en Abonos sin Reserva de Dominio, la modalidad solo consiste en que el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas, y por esto normalmente esta venta se combina con el pacto comisorio, es decir, con una

cláusula de rescisión del contrato para el caso de incumplimiento. Dicho pacto supone necesariamente que se ha transmitido el Dominio, y por esto es menester prever la posibilidad de que en el caso de incumplimiento surta efectos en contra de terceros, tratándose de Bienes Inmuebles, mediante la inscripción relativa de la cláusula en el Registro Público de la Propiedad, o de muebles identificables cuando también se haga la inscripción de esa cláusula. De aquí se desprende que no puede combinarse la Venta en Abonos con pacto comisorio, con la Reserva de Dominio, porque serían dos modalidades contradictorias.

El pacto comisorio supone que se ha transmitido la propiedad, pero que de no pagarse el precio, el vendedor podrá recobrar la cosa inclusive contra tercero, cuando se hubiese inscrito la cláusula rescisoria, es decir, la Venta en Abonos con pacto comisorio inscrito en el Registro Público de la Propiedad, es otra garantía que se ha ideado para el vendedor.

En cuanto a las consecuencias desde el punto de vista civil, tanto en la Venta en Abonos cuando se ejercita la acción rescisoria, como en la Venta con Reserva de Dominio,

el vendedor puede recobrar la cosa de tercero y tiene a su vez la obligación de restituir el precio.

#### Compraventa con pacto de preferencia.

Según esta modalidad, es válido el precio en que se estipule, que en el caso de venta de la cosa enajenada, el vendedor será preferido en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador, y que, por tanto, para que pueda ejercitar su derecho de preferencia, si el comprador posteriormente resuelve vender la cosa deberá notificar oportunamente a su enajenante, dándole a conocer las condiciones de la oferta que tenga, para que si él desea hacer uso de su Derecho, pueda adquirir la cosa en las mismas condiciones de precio.

Este Derecho de Preferencia se caracteriza por no originar la nulidad de la Compraventa que se ejecute en violación del mismo. No es, por consiguiente, el Derecho del Tanto que se reconoce al copropietario o al heredero.

Compraventa con Pacto de No Vender a Determinada Persona.

Conforme al artículo 2234 del Código Civil de Veracruz "Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula, en que se estipule que no puede venderse a persona alguna".

#### Compraventa de Esperanza y Compraventa de Cosa Futura.

Otra modalidad que regula el Código Civil es la Venta en la que el comprador corre el riesgo de que la cosa vendida no existe, porque se trata de una cosa futura. En realidad, podemos decir que aún cuando el régimen de la Compra de Esperanza se aplica a la presente modalidad hay una distinción, porque en el artículo 2242 de nuestro Código Civil, se permite que en general las cosas futuras puedan ser objeto de contrato, tomando el comprador el riesgo de que no lleguen a existir; en cambio, en la compra de esperanza se restringe la operación solo a los frutos o productos futuros de una cosa.

Dice el artículo 2242: "Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza".



Lo que nos demuestra que son dos operaciones jurídicas distintas; que se consideran Contratos Aleatorios y se aplican las reglas de la Compra de Esperanza a la Venta de Cosas Futuras, pero se distinguen entre sí en que la primera solo se refiere a los frutos o productos futuros, en tanto que la modalidad regula en el artículo 2242 abarca cosa misma.

El artículo 2725 del citado ordenamiento nos dice: "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, tomando 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.

Desde el punto de vista estrictamente jurídico, esta modalidad provoca un verdadero problema en el Derecho, porque la Venta de Cosas Futuras, cuando estas no llegan a existir, en teoría debería ser jurídicamente imposible.

### Compraventa a Vistas.

Es una compraventa de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir.

### Compraventa por Acervo o a la Vista

Se entiende por tal, la Venta que se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, de la misma especie y calidad, o de especies y calidades distintas, que están especialmente determinadas, tomando como punto de referencia no al contenido, sino el continente, es decir, no se compran determinados bienes por lo que estos sean en realidad, se adquiere un acervo contenido en Vasija, en un Granero, en una Bodega, y se compra a la Vista, o a ojo cerrado como dicen los Italianos. Sin precisar el contenido y sin que tengan importancia para la venta que las partes, o el comprador, hayan imaginado un contenido mayor o menor.

### Las Ventas Judiciales

Para terminar con este estudio, nos queda por referirnos al Capítulo IX del Título II del Código Civil de

Veracruz. La Venta Judicial es aquella que se realiza con intervención de los Tribunales. La Venta Judicial, a la que se refiere nuestro capítulo IX, es la venta hecha al mejor postor, es decir, la venta hecha en almoneda, en subasta o remate públicos. Dice el artículo 2258 del citado ordenamiento " las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se regirán por las disposiciones de este Título en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

Dos ordenamientos jurídicos rigen a esta venta, en cuanto al fondo a la substancia el Código Civil, en cuanto a la forma de llevarse a cabo, no forma como un requisito de validéz, el Código de Procedimientos Civiles.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco Dr. "Cuarto Curso de Derecho Civil".-Contratos. Asoc. Nal. Del Notariado Mexicano, A.C.- México, D.F. 1982.-Pág. 210. Edit. Porrúa, S.A.

## **CAPITULO V**

### **ESTUDIO DE LAS FUNCIONES Y CARACTERISTICAS NOTARIALES Y REGISTRALES**

- 1.- LAS FUNCIONES NOTARIALES**
- 2.- LAS CARACTERISTICAS DEL INSTRUMENTO PUBLICO**
- 3.- LA RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO PUBLICO**
- 4.- EL DERECHO REGISTRAL Y SUS PRINCIPIOS**

**C A P I T U L O    V****ESTUDIO DE LAS FUNCIONES Y CARACTERISTICAS NOTARIALES  
Y REGISTRALES****1.- LAS FUNCIONES NOTARIALES.**

La ley del Notariado del Estado de Veracruz califica al Notario Público, de profesional de Derecho y de funcionario público. Es funcionario público porque por delegación del Estado encomienda al Notario el poder de dar fé. Si el Notario no es profesional del Derecho se degrada su función. El desarrollo consuetudinario de la Institución Notarial y la costumbre responde a las necesidades y exigencias de la sociedad.

Don José Castán Tobeñas, ilustre jurista dice que la función del notario como profesional del derecho, tiene 3 aspectos: 1.-función directiva, en que aconseja, asesora, instruye como perito en derecho y concilia y coordina voluntades, 2.- función moldeadora, el notario modela el acto jurídico, dotándolo de forma legal. Para ello califica la naturaleza y legalidad del acto, admite este a su intervención al tenerse por requerido por las partes, o bien los rechaza, si la calificación es adversa, y por fin, lo redacta. Esta función de redacción la ejerce en entera libertad sin más condición o limitación que la de no traicionar la voluntad de las partes dentro de las normas de derecho y observando las prescripciones de la Ley del Notariado. 3.-Función autenticadora. Es esta la de mayor trascendencia pública, consisten en investir los actos notariales de una presunción de veracidad que los hace aptos para imponerse por sí mismos en las relaciones jurídicas, para ser impuestos por el poder coactivo del Estado.

Si el Notario no fuese además de funcionario un profesional del Derecho, no habría sido exaltada la profesión al alto nivel que ahora se encuentra. Si al Notario se le priva de su carácter de funcionario, queda

convertido en un simple abogado y si se le despoja del carácter de profesional del Derecho, quedará convertido en un Funcionario Administrativo.

La función del Notario no puede confundirse con otras funciones públicas pues posee caracteres peculiares.

El Notario es, según la Ley, funcionario público, por la Fé de que está investido y por disciplina del Estado, lo que no significa que pertenezca a la administración de éste, ni se opone a que este sujeto como custodio del protocolo, a preceptos administrativos, porque ejerce una función exclusiva sin interdependencia burocrática.

Para comprender mejor la Función Notarial es conveniente hacer un análisis de la forma como se desarrolla la intervención del Notario, examinando las relaciones de las partes con él, así como de las partes entre sí y todas las demás que resultan de esta intervención notarial.

Como profesional, el Notario recoge la voluntad de las partes, las asesora y aconseja, e interpreta esa voluntad, produciendo enseguida su dictámen. Esta, suele llamarse la

primera audiencia, como complemento de esta primer audiencia, el Notario redacta el futuro documento y lo escribe o lo manda escribir.

En la segunda audiencia se lleva a cabo: a) la lectura del instrumento, por lo cual se informa a las partes de como ha quedado interpretada jurídicamente su voluntad; b) el otorgamiento, o sea la expresión del consentimiento, que conforma la intención de las partes, y exterioriza la conformidad de estas con el texto leído, y c) la firma, que subraya la persistencia de la voluntad de las partes, para contratar.

Posteriormente el Notario autoriza el acto con su firma y sello, convirtiéndolo en instrumento público, que lo diferencia de los documentos privados. Además, el Notario reproducirá el instrumento cuantas veces sea necesario y lo conservara no solo para poder reproducirlo indefinidamente, sino para investirlo de una permanencia y seguridad que es uno de los fines fundamentales del notariado. Esta autorización, reproducción y conservación del documento, ya produce efectos públicos, o sean contra terceros.



Del análisis efectuado, se pueden llegar a dos conclusiones:

a) La Función Notarial se inicia, con la primera entrevista con las partes, y no con la Escrituración del Protocolo.

b) La Función Notarial es profesional-documental, dualismo de la figura actual del Notario.

La Función Notarial persigue tres finalidades: de Seguridad, de Valor, y de Permanencia

\*Seguridad.- Es la calidad de seguridad y de firmeza, que se da al Documento Notarial. Persigue la Seguridad: el análisis de su competencia que hace al Notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, etc. También persigue esa Seguridad la responsabilidad del Notario, respecto a la perfección de su obra.

\* Valor.- Según la Academia, valor implica utilidad, aptitud, fuerza, eficacia para producir efectos. El Notario,

además dá a las cosas un valor jurídico, este valor tiene una amplitud, es el valor frente a terceros; y un límite que es el territorial, pues su valor se detiene en los límites de la jurisdicción de igual clase de Notario.

\* Permanencia.- La Permanencia se relaciona con el factor tiempo. El Documento Notarial nace para proyectarse hacia el futuro.

El Documento Privado es perecedero, se deteriora fácilmente, se extravía, se destruye con más facilidad, y por lo tanto es inseguro. En cambio, el Documento Notarial es permanente e indeleble, o sea, que tiende a no sufrir mudanza alguna. Hay varios medios adecuados para lograr esa permanencia, el Notario actúa en el momento, para dar Seguridad, Valor y Permanencia, existen procedimientos para que el documento sea indeleble (papel, tinta, etc.). Hay procedimientos para conservar los documentos (archivos), y la permanencia misma garantiza la reproducción auténtica del acto.

## 2.-LAS CARACTERISTICAS DEL INSTRUMENTO PUBLICO.

Jiménez Arnau dice que el Instrumento Público es el mejor medio de expresión del pensamiento y del querer serio del individuo, el mejor medio para lograr en el futuro la autenticidad, el mejor medio de asegurar la técnica y Legalidad del Acto, el medio de fijación exacta y permanente para cumplir los Efectos del Acto; el medio legal de hacer ejecutiva la obligación, y el medio de garantía de las partes y de los terceros.

El artículo 131 de la Ley del Notariado del Estado de Veracruz, define la Escritura como el Instrumento que contiene un Acto Jurídico, y el artículo 150 del citado Ordenamiento define el Acto Notarial como el Instrumento que contiene un Hecho Jurídico. Por tanto, en las Escrituras se contienen declaraciones de voluntad, manifestaciones de consentimiento, contratos y otros actos jurídicos, y en el acta, Hechos Jurídicos que no son Actos Jurídicos. Sanhuja, para distinguir mejor la Escritura del Acta, dice que en aquella, se enlaza el hecho directamente con la consecuencia jurídica, porque a eso se dirige la voluntad, y que en

cambio en el Acta, se aísla el Hecho, el cual se enlazará con la consecuencia jurídica "ex lege" no "ex-voluntate".

Por lo tanto, la forma general de la Escritura debe ser: la Competencia, la Exposición, las Estipulaciones, el Otorgamiento y la Autorización y la del Acta: el Requerimiento, la Narración del Hecho y la Autorización.

En cuanto a su estructura externa, se trata de la forma del Instrumento Público, de los requisitos o solemnidades que deben concurrir para el perfeccionamiento de éste, pues el Documento solo es Instrumento Público, si los otorgantes prestan su consentimiento ante el Notario, previa lectura, otorgamiento y demás requisitos.

Para mejor analizar esta cuestión consideramos el Instrumento desde el punto de vista del Notario, del Documento, de los Intervinientes y del Acto que el mismo contiene.

De los requisitos de que vamos a hablar son esenciales, porque si faltan, el artículo 164 de la Ley del Notariado decreta la Nulidad del Instrumento; o bien, Accidentales,

cuando se trata de requisitos a que alude el último párrafo del mismo artículo 164.

La fracción I del artículo 133 de la Ley del Notariado dice que el Notario debe expresar su nombre, apellido y número de notaria, además expresará el número de volumen y de la escritura y la fecha y año en que se extienda.

La hora sólo se asentará en los testamentos y en las actas para hacer constar hechos que así lo ameriten.

La fracción III del artículo 133 también dice que al citar a otro Notario ante quien haya pasado algún instrumento, mencionará la fecha de este y el número de la Notaría en que despachaba el otorgante del documento indicado.

Desde el punto de vista del documento, hay que considerar el protocolo, el idioma, la grafía, el orden cronológico, el apéndice, los archivos y el índice.

El artículo 113 explica como está constituido el protocolo, sus formalidades y regula la forma para el asentamiento de las escrituras y actas. En su parte final

dice: "Los instrumentos, libros y sus apéndices que integren el protocolo se numerarán progresivamente, incluyendo los instrumentos que tengan la mención de "no pasó".

El artículo 114 le otorga al notario, la opción de llevar el protocolo cerrado o abierto, con la condición obligada de darle aviso de la alternativa escogida a la Secretaría de Gobierno, por conducto del Departamento de Inspección y Archivo General de Notarías y al Colegio de Notarios, con treinta días de anticipación al inicio de la forma escogida.

El artículo 115 dice que los folios, libros y sus apéndices, deberán estar siempre en la Notaría y establece como excepciones: en caso de traslado al Departamento de Inspección, y Archivo General de Notarías, por siniestro o causa mayor y para recoger firmas a las partes cuando no puedan asistir a la notaría.

En su parte final del artículo citado, ordena al notario prohibir que se saquen de la notaría ningún documento que se halle bajo su custodia, ni dejará examinarlo, ni tampoco el protocolo, con excepción de mandamiento judicial y solamente a la parte interesada con derecho adquirido. En estos casos la lectura se limitará a los documentos en que se tenga el interés.

La Ley del Notariado para el Estado de Veracruz, en sus artículos 118 al 123, regula el protocolo cerrado.

Entre lo más resaltable, encontramos las características de los libros del protocolo, sus páginas, que serán trescientas numeradas, las hojas del libro con sus medidas, el número de libros del protocolo, que no deberán exceder de diez, impone que al comenzar una hoja, se le pondrá el sello del notario en la cabeza de la faja, así como también regula el procedimiento para asentar una razón en la primera y en la última página útil de cada libro, sellada y suscrita por el Jefe del Departamento de Inspección y Archivo General de Notarias; también en el caso de cambio de Notario, el nuevo asentará razón de tal hecho bajo su firma y sello.

Igualmente se regulan formalidades para la conclusión de libros o juegos de libros que lleva el Notario.

Los artículos 124 al 127 del citado ordenamiento, moderan el protocolo abierto.

Se establecen en este Capítulo, los libros conformados con folios numerados progresivamente, en papel blanco, con sello del escudo del Estado, por ambas caras, los instrumentos que se asienten en ellos se ordenarán en forma sucesiva y cronológica.

También se moderan que serán elaborados los libros por la Editora del Gobierno del Estado y con el tamaño que determine el Departamento.

Se determina que el Colegio de Notarios bajo su responsabilidad proveerá a cada notario y a costa de este, de los folios necesarios. Así como también el Colegio informará mensualmente al citado Departamento de la entrega que haga de los folios a los Notarios.

Otras formalidades consisten en que al inicio de un libro el Notario hará constar la fecha, el número y año que corresponda, la hoja en que se asiente la razón no irá numerada y se encuadernará antes del primer folio del libro.

Los libros se numerarán progresivamente y se integrarán por doscientos folios, excepto cuando el Notario deba asentar un instrumento que rebase ese número.

Estos folios deben encuadernarse dentro de los ciento veinte días siguientes a la fecha de la razón de cierre y dentro de los treinta días siguientes a la integración de un libro, el notario deberá asentar en una hoja adicional agregada al final del último instrumento, una razón de cierre, expresando la fecha, el número de folios utilizados



e inutilizados y otros requisitos vertidos en el artículo 127 primer párrafo del ordenamiento multicitado.

Por último este artículo en su segundo párrafo, impone al Notario la obligación de contar con el término de ciento veinte días para encuadernar los libros y enviarlos al Departamento de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado.

Si los libros en que el Notario actuara no estuviesen debidamente autorizados, no tendría expedito el ejercicio de sus funciones y se aplicará la nulidad a que alude la fracción I del artículo 164.

El epigrafo del artículo 133 obliga al notario a redactar las escrituras en español, y la fracción IX obliga a mencionar las generales del intérprete.

Según el artículo 129, el Notario, por cada volumen, llevará una carpeta en la que depositará los documentos referentes a los Instrumentos de tal Volumen y el contenido de esas carpetas se llamará apéndice, que se considerará como parte integrante del Protocolo. Según la fracción VIII del artículo 133 de la Ley del Notariado de Veracruz, debe

compulsar el notario cuando de ellos haya hecho una inserción. La fracción VII del artículo 133, permite que la personalidad se acredite agregando los documentos que la comprueben, al Apéndice; y el artículo 153 que rige las actas de protocolización, obliga a que el notario haga constar que agrega los documentos al Apéndice en el legajo con tal número y bajo la letra, que le corresponda, prohibiéndole que protocolice documentos cuyo contenido sea contrario a las Leyes de Orden Público y las Buenas Costumbres.

El artículo 130 obliga a los Notarios a llevar un Índice de todos los instrumentos que autoricen por orden alfabético de apellidos o denominaciones de cada otorgante, con expresión del número de la escritura pública o acta, naturaleza del acto o hecho, página, volumen y fecha.

### 3.- LA RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO PUBLICO

El Notario frente al honor de estar investido de la fe pública, tiene una gran responsabilidad que se ve fortalecida conforme sus facultades aumenta, entre sus obligaciones se encuentran las de escuchar a las partes,

interpretar su voluntad, aconsejarlas, preparar y revisar la documentación, redactar el instrumento, leerlo, explicarlo y autorizarlo, para posteriormente reproducirlo e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad. En el cumplimiento, negligencia o ilicitud de las anteriores actividades, pueden incurrir en responsabilidad.

El sistema de responsabilidad que gira alrededor del notario en la realización de su función, es lo que da garantía y seguridad jurídica en la adquisición de un derecho real sobre un bien inmueble.

La actividad fiscal del notario tiene doble carácter: liquidador y enterador de impuestos.

Como liquidador, tiene la obligación de cuantificar, dentro del plazo a que se refiere cada Ley y en las formas oficiales, la cantidad en dinero que por concepto de impuestos hay que pagar. Aún en el caso de que la operación este exenta, existe el deber de llenar estas formas y presentarlas.

Como enterador de impuestos, realiza el pago cuando ha sido debidamente expensado por sus clientes, de no ser así, no autoriza la escritura en forma definitiva.

La falta de cumplimiento puntual de estas obligaciones a cargo del notario, trae como consecuencia la responsabilidad fiscal consistente en el pago de multas y recargos.

La falta de pago de los impuestos no impide que produzca sus efectos la escritura, así lo ha resuelto la Suprema Corte de Justicia en la Jurisprudencia definida antes mencionada.

Los ordenamientos fiscales que debe cumplir en el desempeño de su función son de naturaleza federal, estatal y municipal. Los más importantes son : El Código Fiscal de la Federación, Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y Ley de Hacienda del Estado.<sup>51</sup>

El Notario está sujeto a las penas corporales y económicas que establecen los ordenamientos penales, pues no goza de ningún fuero especial ni tratamiento distinto al común de los ciudadanos en virtud de su cargo.

---

<sup>51</sup> FERNANDEZ DEL CASTILLO PEREZ B. "Derecho Notarial".- Edit. Porrúa Mexicano, 1983. Págs. 360 y 361

En cuanto a los delitos susceptibles de cometer por el notario en el ejercicio de su función, los podemos dividir en su tratamiento en dos:

a) los delitos por orden, y b) los delitos fiscales.

Los principales delitos por orden común en que pueden incurrir el notario en el ejercicio de su función son: a) revelación de secretos, b) falsificación de un documento publico, c) fraude por simulación de un contrato o acto jurídico y d) abuso de confianza.

El Notario incurre en Responsabilidad Civil cuando comprobado el nexo causal entre la abstención, conducta culposa o dolosa y el daño, el notario incurre en responsabilidad y debe pagar daños y perjuicios. Se entiende por daño, el daño "emergente" y por perjuicio, el "lucro cesante". El primero es el restablecimiento patrimonial al estado anterior a la realización de la conducta. El segundo, es el pago de las cantidades que dejo de percibir la víctima.

#### 4.- EL DERECHO REGISTRAL Y SUS PRINCIPIOS.

El Derecho Notarial y el Registral, están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil , pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversas formas.

El Derecho Registral, también sirve al Derecho Civil, pues hace posible y facilita la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos o ciertas situaciones o "status" cuya naturaleza así lo requiere, para la debida seguridad jurídica.

De muy diversas maneras se llama a esta rama de la ciencia jurídica: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral. En realidad el menos adecuado es el Derecho Hipotecario, pues ese nombre no responde al contenido, toda vez que el Registro regula un campo mucho más amplio que el de la Hipoteca.

El Derecho Registral representa la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión, pérdida, etc. de los Derechos Reales sobre inmuebles. El Derecho

Registral también fija los efectos de esa Expresión Registral.<sup>52</sup>

La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc. de los derechos reales sobre inmuebles.

Son los principios registrales el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el Registro Público. Por eso dice Roca Sastre que son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral.

Se puede hablar de los siguientes principios registrales, de publicidad, de inscripción, de especialidad, de consentimiento, de tracto sucesivo, de rogación, de prioridad, de legalidad y de presunción, de exactitud

<sup>52</sup> CARRAL Y DE TERESA, Luis "Derecho Notarial y Derecho Registral".-Pág 218.

registral en sus dos manifestaciones de principio de legitimación y principio de fe pública.

1.-Principio de Publicidad.- Este es el principio registral por excelencia, pues no se concibe sin el Registro Público de la Propiedad. El Registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles, y toda persona, sea o no un tercero registral o interesado, tiene derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.

2.-Principios de Inscripción.- Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir. Este principio tiende a precisar la influencia que el Registro ejerce en los derechos sobre muebles y también decide si la inscripción en el Registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.

3.-Principio de Especialidad.- Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.



4.-Principio de Consentimiento.-Consiste este principio en que para que el Registro de realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre la transferente y el adquirente, y como solo puede consentir el verdadero titular.

5.- Principio de Tracto Sucesivo.- A este principio también se le llama de tracto continuo. Es un principio de sucesión, de ordenación. Es un derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él. Es también consecuencia del sistema de folio real que exige un registro concatenado, en el que el transferente de hoy, es el adquirente de ayer, y el titular inscrito es el transferente de mañana.

6.- Principio de Rogación.- El registrador no puede registrar de oficio, aunque conozca el acto o hecho que válidamente haya de dar origen a un cambio en los asientos del Registro. Se requiere que alguien se lo pida, que alguien haga una solicitud. Esta necesidad de instancia, es lo que se conoce con el nombre de "Principio de Rogación".<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Idem. Ob. Cit. Págs. 246 y 247.

7.- Principio de Prioridad.- Únicamente puede concebirse este principio, por la posibilidad que se dá, de que existan dos o más títulos contradictorios. La contradicción puede ser de dos tipos: a) porque se trata de dos derechos cuya coexistencia sea imposible: dos ventas de una misma cosa, b) que se trata de derechos que aunque pueden coexistir exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa.

8.-Principio de Legalidad.- Este principio impide el ingreso al Registro de Títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Se llama así porque conforme a él se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen que es lo que se llama calificación registral.

Para efectos que el principio de fé pública registral produce son indispensables al principio de legalidad y la calificación registral.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Idem. Ob. Cit. Pág. 249.

## **CAPITULO VI**

### **ANALISIS CRITICO AL ARTICULO 2255 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ**

**1.- INOBSERVANCIA DEL ARTICULO 2255 DEL CODIGO  
CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ.**

**2.- ALGUNAS TESIS DE JURISPRUDENCIA RELACIONADAS  
EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SU SEGURIDAD  
JURIDICA A TRAVES DEL DERECHO NOTARIAL Y  
DERECHO REGISTRAL**

## C A P I T U L O VI

ANALISIS CRITICO AL ARTICULO 2255 DEL CODIGO  
CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ.1.- INOBSERVANCIA DEL ARTICULO 2255 DEL CODIGO CIVIL DEL  
ESTADO DE VERACRUZ

El artículo 2255 del citado ordenamiento reza " Si el valor fiscal del inmueble excede de Diez mil pesos, su venta se hará en escritura pública".

Este precepto no se observa en la práctica, en la medida que la cantidad de diez mil pesos, no se ajusta ni financiera ni conforme al valor actual de nuestra moneda.

Esta obsolescencia en forma aparente no se ha tomado en cuenta, pero es de suma importancia que se actualice, en virtud de que impide saber legalmente hasta que cantidad un contrato de compraventa podrá pactarse como contrato privado, y por lo tanto que sea válido.

En virtud a estos razonamientos, dicho artículo deberá actualizarse substancialmente para que pueda tener vigencia en la práctica, pudiendo establecer un factor de actualidad para evitar estar reformando dicho artículo, debido a la desestabilización de nuestra economía nacional y de la paridad cambiaria del peso frente al dólar americano, (USA).

## 2.- ALGUNAS TESIS DE JURISPRUDENCIA RELACIONADAS CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y SU SEGURIDAD JURIDICA A TRAVÉS DEL DERECHO NOTARIAL Y DERECHO REGISTRAL.

Jurisprudencia definida. Compraventa de inmuebles. Falta de escritura pública ante notarios. La escritura pública ante notario exigida por la Ley para la compraventa de inmuebles, no implica una solemnidad cuya falta tenga como consecuencia la nulidad absoluta del contrato, ni

impide que el mismo produzca efectos. El cumplimiento voluntario se tiene como ratificación y extingue la acción de nulidad, por lo que cada uno de los contratantes puede exigir del otro, el otorgamiento de la escritura pública.

Quinta Época: Tomo CXXX, pág. 235

A.D.5169/55. Guillermo Francisco Macías. Unanimidad de 4 votos.

Compraventa, Contrato Informal de: la Suprema Corte de Justicia ha establecido claramente la distinción entre los contratos de promesa de venta y de compraventa y ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa y aún se entregan ambas o solo una de ellas, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina conoce con el nombre de contrato informal de compraventa.

Amparo Directo: 4977/60. Delfina Guardarrama. Sem. Jud. de la Fed. Sexta Época. Tomo XLVIII, Pág. 120

Registro Público de la Propiedad, Falta de inscripción en él. Compraventa con reserva de dominio de bienes inmuebles identificables. Si al celebrarse el contrato de compraventa, en relación con un bien mueble susceptible

indubitablemente puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que se pague el precio, pero tal modalidad solo surte efectos contra terceros si la cláusula de reserva del dominio se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y a partir de la fecha en que se realice esa inscripción y no de aquella en que se celebrará el contrato.

Tribunal Colegiado del Sexto Circuito: Amparo en revisión 419/74 Automotriz Reyes Huerta, S.A., 30 de julio de 1974.

Sem. Jud. de la Fed. Séptima Época, Sexta Parte, Volumen 67, pág. 71.

## CONCLUSIONES



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

1.- Es necesario reformar el Artículo 2255 del Código Civil del Estado de Veracruz, para adecuarlo a la realidad y práctica que deberán tener para otorgar seguridad jurídica al contrato de compraventa sobre bienes inmuebles.

2.-La obsolencia del Artículo 2255 del citado ordenamiento en cuanto a la cantidad que señala para realizar el contrato de compraventa en instrumento público, a partir de diez mil pesos antiguos, resulta inoperante actualmente desde el punto de vista financiero y en cuanto al valor fiscal que pudiera tener algún bien inmueble.

3.-El citado Artículo 2255 de nuestra legislación civil, deberá reformarse desde el punto de vista jurídico para adecuarlo a la práctica y ser vigente en realidad, para los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles : actualmente, ningún bien inmueble es inferior a la cantidad de diez mil pesos antiguos, hoy diez pesos.

4.-Con la reforma propuesta, los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles estarían mayor investidos de seguridad jurídica notarial y registral.

5.-Finalmente y tomando en consideración que la idea de nuestros legisladores al realizar las distintas reformas de nuestra Ley Civil, la hacen con la única finalidad de buscar un equilibrio entre la Ciudadanía, la norma y su propia evolución, es por lo que considero como fondo de este trabajo de investigación de Tesis, el evitar lagunas que permitan una indebida interpretación, así como una aplicación errónea y totalmente desproporcionada en las operaciones sobre inmuebles cuyo valor catastral sea menor a la suma de Quince mil pesos.

Por lo anterior considero necesario proponer en este trabajo de investigación, una reforma al artículo 2255 del Código Civil para nuestro Estado de Veracruz, de acuerdo a la siguiente evolución jurídica.

1o. El artículo en comento originalmente obligaba a realizar en Escritura Pública, la venta de un inmueble cuando su valor fiscal excediera de mil pesos.

2º.- Posteriormente, y mediante reforma, el citado Artículo 2255 cambió la cantidad quedando en cinco mil pesos.

3º.- Nuestro Código Civil actualmente establece como obligación, el realizar en Escritura Pública, toda venta de inmueble que exceda de la cantidad de diez mil pesos.

4º.- Este trabajo de investigación me permite concluir, después de haber hecho el análisis de la necesidad de esta medida en el capítulo respectivo, que para regular y actualizar la base para el cálculo del valor del bien inmueble, a partir del presente trabajo quedaría de la siguiente manera:

ARTICULO 2255.- "CUANDO EL VALOR FISCAL DEL INMUEBLE EXCEDA DEL EQUIVALENTE A UN MIL DIAS DEL SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE EN LA CAPITAL DEL ESTADO, DURANTE EL MES DE ENERO DEL AÑO QUE CORRESPONDA, SU VENTA SE HARA EN ESCRITURA PUBLICA".

**BIBLIOGRAFIA**

## BIBLIOGRAFÍA

BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán.- "Interpretación de los Contratos y Testamentos". 5ª. Edición. Orlando Cárdenas, Editor. Irapuato, Guanajuato, México. 1992.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel.- "Obligaciones Civiles". Ediciones Harla, México. 1984.

BORJA SORIANO, Manuel.- "Teoría de las Obligaciones". - Tomo I. 3ª. Edición Editorial Porrúa, México. 1960.

CARRAL Y DE TERESA, Luis.- "Derecho Notarial y Registral". 12ª. Edición. Editorial Porrúa, México. 1993.

GARCÍA TÉLLEZ, Ignacio.- "Motivos, Colaboración y Concordancias del Nuevo Código Mexicano". 2ª. Edición. Editorial Porrúa, México. 1965.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto.- "Derecho de las Obligaciones". 7ª. Edición. Editorial Porrúa, México. 1990.

LOZANO NORIEGA, Francisco.- "Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos". 5ª. Edición. Editorial de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C. Editorial Porrúa, México. 1990.

ROJINA VILLEGAS, Rafael.- "Compendio de Derecho Civil. Tomo III. Teoría General de las Obligaciones. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos". 21ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1991

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo.- "Contratos Civiles en Particular". 3ª. Edición, Guadalajara, Jalisco, México. Librería Font. 1976.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- "Contratos Civiles". Editorial Porrúa, México, 1993.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.- "Derecho Notarial". Editorial Porrúa, México, 1997.

CERVANTES AHUMADA, Raúl.- "Títulos y Operaciones de Crédito". 11ª. Edición. Editorial Herrero, México. 1979.

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. "Segundo Curso de Derecho Civil", Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México. 1975.

ALBALADEJO, Manuel. "Compendio de Derecho Civil", Editorial Librería Bosch, Segunda Edición, Barcelona, España. 1974.

BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones", Editorial Porrúa, S.A., Décima Segunda Edición, México. 1991.

CARBANELLAS, Guillermo. "Diccionario Enciclopédico de Derecho Real", Tomo VI. Editorial Heliasta, S.R.L., Vigésima Primera Edición, Buenos Aires, Argentina. 1989.

CASTAN TOBEÑAS, José. "Derecho Civil, Español y Foral", Tomo III, Sexta Edición, Editorial Madrid, Madrid, España. 1944.

COLIN y CAPITANT. "Curso Elemental de Derecho Civil" Tomo III, Traducción al español, Madrid, España. 1925.

DE BUEN, Demofilo. "Notas de Derecho Español", Curso Elemental de Derecho Civil de Colin y Capitant, Madrid, España. 1925.

"Introducción al Estudio del Derecho Civil", Editorial Porrúa, S.A., Segunda Edición, México. 1977.

DE IBARROLA, Antonio. "Cosas y Sucesiones", Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México. 1986.

DE PINA VARA, Rafael. "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Contratos en particular, Volumen Cuarto, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición Revisada y Actualizada, México. 1986.

DE PINA VARA, Rafael. "Diccionario de Derecho", Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A., México. 1981.

DIEZ-PICAZO, Luis. "Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial", volumen primero, "Introducción, Teoría del Contrato y las Relaciones Obligatorias", Editorial Tecnos, Madrid, España. 1970.

Enciclopedia Jurídica Omeba, Bibliográfica Omeba, Tomo IX, Cuarta Edición, Buenos Aires, Argentina. 1980.

ENNECERUSS, Ludwig, KIP, Theodor y WOLFF, Mahia, "Tratado de Derecho Civil", Derecho de las Cosas, Tomo III, volumen primero, Traducción al español de la Trigésimo Quinta Edición Alemana, Casa Editorial Bosh, Barcelona, España. 1954.

ESCRICHE, Joaquín. "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", Librería de Ctt. Bouret, Paris, Francia 1988.

ESPIN CANOBAS, Diego. "Derecho Civil Español", Tomo II, Volumen II, Derechos Reales, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España. 1952.

FLORIS MARGADANT, Guillermo. "El Derecho Privado Romano", Editorial Esfinge, S.A., Undécima Edición, México, 1982.

GARCÍA MAYNEZ, Eduardo. "Introducción al Estudio del Derecho", Editorial Porrúa, S.A., Trigésima Tercera Edición, México. 1982.

GAUDEMET, Eugene. "Teoría General de las Obligaciones", Editorial Porrúa, S.A., Segunda Edición en Español, México. 1984.

GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, Ernesto, "Derecho de las Obligaciones", Editorial Cajica, S.A., 5ª. Edición Rectificada y Adicionada, 7ª. Reimpresión, Puebla, México. 1980.

IGLESIAS, Juan. "Derecho Romano", Instituciones de Derecho Privado, Editorial Ariel, S.A., Séptima Edición, Barcelona, España. 1984.

Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., "Diccionario Jurídico Mexicano", Tomo III P-Z, Editorial Porrúa, S.A., Segunda Edición, México, 1988.

LOZANO NORIEGA, Francisco. "Contratos", Quinta Edición, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México. 1987.

MAZEAUD, Jean y LEON, Henry. "Lecciones de Derecho Civil". Segunda Parte, Volumen IV, Derechos Reales Principales: El Derecho de Propiedad y sus desmembraciones. Ediciones Jurídicas Europa-América, Única Edición, Traducción de Lic. Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Buenos Aires, Argentina. 1962.

PALOMAR DE MIGUEL, Juan. "Diccionario para Juristas", Ediciones Mayo, México. 1981.

PETIT, Eugene "Tratado Elemental de Derechos Romano", Traducción de la Novena Edición Francesa, Editorial Porrúa, S.A., Sexta Edición, México. 1990.



PLANIOL, Marcel. "Tratado Elemental de Derecho Civil", Tomo III, Los Bienes, Editorial Cajica, S.A., Traducción al Español del Lic. Cajica Camacho José M., Puebla, Pue., México. 1981.

POTHIER, Roberto. "Tratado de la Compra y Venta" Traducción al Español, Barcelona, 1841.

Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, Tomo I, Vigésima Edición, Madrid, España. 1984.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho Civil Mexicano", Tomo Primero, Introducción y Personas, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México. 1980

"Derecho Civil Mexicano", Tomo Tercero, Bienes, Derechos Reales y Posesión, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México. 1980.

"Derecho Civil Mexicano", Tomo VI, Volumen I, Editorial Porrúa, S.A., Tercera Edición, México. 1980.

RUIZ MASSIEU, José Francisco. "Introducción al Derecho Mexicano", Primera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México. 1981.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., Novena Edición, México. 1988.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S.A., Primera Edición, México. 1981.

#### LEYES

Code Civil, Editorial Dalloz, Paris, 1990.

Código civile, Publicado en Gaceta oficial el 4 de abril de 1942, Editorial Ulrico Hoepli, Milán Italia, 1978.

Código Civil, Segunda Edición anotada, Casa Editorial Bosh, S.A., Barcelona, 1989

Código Civil Alemán, imprimerie Bernaud, Traducción al Francés por la oficina de Legislación Exterior de Derecho Internacional, Libraire Générale de Droit Et de Jurisprudence.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, Decreto de 14 de diciembre de 1883.

Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en Materia Federal, publicado el 26 de marzo de 1928 en el Diario Oficial de la Federación, Editorial Porrúa, S.A., 1990.

Código de Comercio, publicado el 7 y 13 de octubre de 1989 en el Diario Oficial de la Federación, Editorial Porrúa, S.A., 1990.

Código de Napoleón, Les Cing Codes, Libreria Recueil Sirey, S.A., Paris, 1947, Carpentier, Etienne.

## LEGISLACION

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ.-

CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE VERACRUZ.- JURISPRUDENCIA Y  
CONCORDADO CON EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.-  
ROBERTO RINCÓN REBOLLEDO.

JURISPRUDENCIA MEXICANA.- 1917-1989.- ROLANDO CARDENAS  
EDITOR.

LEY DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CREDITO 1994.