

543  
201



# Universidad Nacional Autónoma de México

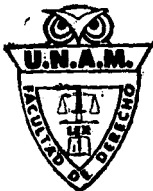
FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE SOCIOLOGIA GENERAL Y JURIDICA



## "LA VIVIENDA Y SU ENFOQUE SOCIAL DENTRO DEL DERECHO PRIVADO"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
IZCOATL MENDOZA HERNANDEZ

Asesor; Lic. Juan Manuel Arleaga Martínez



**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

Ciudad Universitaria

Noviembre 1990



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

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

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

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

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

El presente trabajo no pretende ser un estudio acabado de la relación entre el problema de la vivienda y el Derecho; exactamente es una sencilla aportación a este importante tema. Puntualiza los orígenes de la escasez de casas habitación en el Distrito Federal, la influencia de este problema en la creación de normas jurídicas tendientes a su disminución, a través de establecimiento de créditos para la construcción y adquisición de viviendas, así como de formas y formalidades expeditas y económicas de los títulos de propiedad. Finalmente señala los obstáculos que las disposiciones fiscales establecen al tráfico inmobiliario, imponiendo contribuciones inhibitorias de la transmisión-adquisición de habitaciones populares.

De lo anteriormente expresado puede deducirse la importancia del Derecho como fuerza social encaminado a resolver conflictos de intereses y a regir la vida del hombre en sociedad. No es casual, por lo tanto, que la Sociología del Derecho estudie la realidad social de éste, analizando la disposición y funcionamiento de los factores que intervienen en su gestación y su evolución; el funcionamiento de los tipos de mecanismos productores de hechos que han pasado; las constelaciones típicas de factores que influyen en la génesis y en la configuración del Derecho; las formas y los complejos sociales en los cuales y para los cuales surge el Derecho; la relación en la realidad social entre el Derecho y los otros contenidos de la vida. Todo esto, no sólo para explicar lo jurídico como fenómeno social sino para adecuarlo a la realidad y hacerlo capaz de responder a los anhelos de justicia de la población mexicana.

A mis padres Amada Hernández y  
Edilberto Mendoza

A mi esposa Estela Iturbide Popoca

A mi hija Hilda Estela

A mis hermanos Hugo y Ana Rosa

A la Universidad Nacional Autónoma  
de México y a la

Facultad de Derecho.

## INDICE

INTRODUCCION .....	1
<b>TITULO DE PROPIEDAD EN LA ADQUISICION DE VIVIENDAS (EL CONTRATO)</b>	
UBICACION EN LA CLASIFICACION DE LOS ACTOS JURIDICOS .....	1
DEFINICION DE CONTRATO .....	4
CLASIFICACION .....	4
ELEMENTOS .....	7
A) DE EXISTENCIA .....	7
a) CONSENTIMIENTO .....	7
b) OBJETO .....	10
B) DE VALIDEZ .....	11
a) LICITUD .....	12
b) CAPACIDAD .....	13
c) AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO .....	15
d) FORMA .....	19
INEXISTENCIA .....	24
NULIDAD ABSOLUTA .....	25
NULIDAD RELATIVA .....	26
<b>CONTRATOS TRASLATIVOS DEL DOMINIO DE VIVIENDAS</b>	
COMPRAVENTA .....	32
PERMUTA .....	62
DONACION .....	64
ASOCIACION CIVIL .....	74
SOCIEDAD CIVIL .....	74
RENTA VITALICIA .....	76
SOCIEDAD CONYUGAL .....	79
<b>LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO COMO FORMALIDAD DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD DE VIVIENDAS</b>	
CONCEPTO .....	82
SISTEMAS REGISTRALES .....	83
FORMAS DE INSCRIPCION .....	87
BREVE HISTORIA DEL REGISTRO EN MEXICO .....	90

PRINCIPIOS REGISTRALES .....	92
A) PUBLICIDAD .....	92
B) ROGACION .....	93
C) LEGALIDAD (CALIFICACION) .....	93
D) CONSENTIMIENTO .....	94
E) TRACTO SUCESIVO .....	94
F) INSCRIPCION .....	95
G) ESPECIALIDAD O DETERMINACION .....	99
H) PRIORIDAD .....	100
I) PRESUNCION DE EXACTITUD REGISTRAL .....	105
a) LEGITIMACION .....	105
b) FE PUBLICA REGISTRAL .....	106
RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS REGISTRABLES .....	107
EXTINCION DE LOS ASIENTOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD .....	108
<b>CONSECUENCIA DE LA FALTA DE FORMA Y FORMALIDAD EN LA ADQUISICION DE VIVIENDAS</b>	
CONCEPTO DE EVICION .....	112
CONCEPTO DE SANEAMIENTO .....	116
EL SANEAMIENTO CUANDO EL ENAJENANTE ACTUA DE BUENA FE .....	116
EL SANEAMIENTO CUANDO EL ENAJENANTE ACTUA DE MALA FE .....	117
CASOS EN QUE NO SE ESTA OBLIGADO AL SANEAMIENTO POR EVICION .....	118
EVICION PARCIAL .....	119
EL SANEAMIENTO Y LA EVICION EN CADA CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO .....	120
<b>EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y SU IMPACTO SOCIAL</b>	
ORIGENES .....	122
CONCEPTO .....	122
ACTITUD DEL ESTADO .....	123
EL DEPECHO Y LA VIVIENDA .....	124
CONCLUSIONES .....	131
BIBLIOGRAFIA .....	133

## CAPITULO PRIMERO

### EL TITULO DE PROPIEDAD EN LA ADQUISICION DE VIVIENDAS ( CONTRATO )

#### UBICACION EN LA CLASIFICACION DE LOS ACTOS JURIDICOS

##### HECHO JURIDICO:

El acto jurídico es una de las dos especies de hecho jurídico, el cual se define como "un acontecimiento engendrado por la actividad humana o puramente material, que el derecho toma en consideración para hacer derivar de él, a cargo o en provecho de una o varias personas, un estado, es decir una situación jurídica general o permanente o, por el contrario, un efecto de derecho limitado".<sup>1</sup>

Rojina Villegas expone los siguientes conceptos de hecho jurídico:

"Es un fenómeno natural o del hombre que realiza la hipótesis normativa para que se produzcan las consecuencias de derecho".<sup>2</sup>

"Son acontecimientos naturales o del hombre que originan consecuencias de derecho".<sup>3</sup>

Outiérrez y González expresa que los hechos jurídicos "son todas las conductas humanas o ciertos fenómenos de la naturaleza, que el derecho considera para atribuirles consecuencias jurídicas".<sup>4</sup>

Por su parte Borja Soriano afirma que "los efectos de derecho pueden consistir en la creación, transmisión, modificación o extinción de obligaciones y derechos. Los hechos que producen estos efectos jurídicos se llaman hechos jurídicos".<sup>5</sup>

- 1.- GARCIA MAYNEZ, Eduardo: Introducción al Estudio del Derecho, 34a. ed., México, Porrúa, 1982, p. 183
- 2.- ROJINA VILLEGAS, Rafael: Derecho Civil Mexicano, 5a. ed., México, Porrúa, 1985, t.V, vol. I, p.84
- 3.- ROJINA VILLEGAS, Rafael: Compendio de Derecho Civil, 18a. ed., México, Porrúa, 1982, t. I, p. 116
- 4.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto: Derecho de las Obligaciones, 5a. ed., Puebla, Cajica, - 1978, p.122
- 5.- BORJA SORIANO, Manuel: teoría General de las Obligaciones, 6a. ed., México, Porrúa, - 1970, t.I, p.95

Salvador Pugliati dice que "se designan como hechos jurídicos todos los hechos naturales o humanos que producen consecuencias jurídicas. El hecho jurídico está pues, constituido por la síntesis de un doble elemento: El hecho natural o humano (elemento material) y la calificación proveniente de un ordenamiento jurídico (elemento formal)." <sup>6</sup>

#### ACTO JURIDICO :

Bonbecase define al acto jurídico diciendo que "es una manifestación exterior de voluntad, que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad." <sup>7</sup>

Rojina Villegas define al acto jurídico como "una manifestación de voluntad que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho las cuales son reconocidas por el ordenamiento jurídico." <sup>8</sup>

Zamora y Valencia afirma que "es el acontecimiento del hombre en el cual interviene su voluntad en forma directa y que por la motivación que hace de un supuesto jurídico, produce consecuencias de derecho." <sup>9</sup>

Los actos jurídicos pueden ser unilaterales o bilaterales, éstos últimos son denominados como plurilaterales.

Borja expresa que "los primeros exigen solamente una voluntad y los segundos el concurso de dos voluntades." <sup>10</sup>

Unilaterales: "son aquellos en que interviene para su formación una sola voluntad o varias pero concurrentes a un fin idéntico." <sup>11</sup>

Plurilaterales: "son aquellos que para su formación requieren dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos diversos." <sup>12</sup>

6.- PUGLIATI, Salvador: cit. pos., ROJINA, Derecho Civil., t. V, vol. I, p. 218.

7.- BONNECASE, Julián: cit., pos., BORJA, op., cit., t. I, p. 98.

8.- ROJINA, Compendio de..., t.I, p. 175.

9.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel: Contratos Civiles, 2a. ed., México, Porrúa, 1985, p.21.

10.- BORJA, op., cit., t.I, p. 98.

11.- GUTIERREZ, Derecho de ..., p. 124.

12.- Ibid, p. 125.



Al respecto Zamora y Valencia expresa lo siguiente:

"Si en la realización del acto jurídico interviene una sola voluntad se dice que éste es monosubjetivo y si intervienen dos o mas voluntades el acto será plurisubjetivo".<sup>13</sup>

García Máynez afirma que los actos jurídicos "pueden ser unilaterales o bilaterales. Los bilaterales reciben la denominación de convenios".<sup>14</sup>

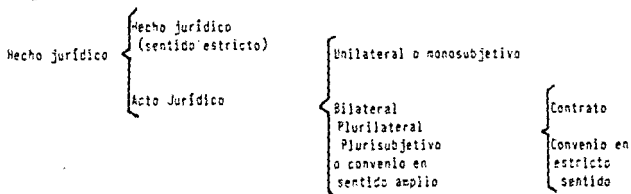
Los actos jurídicos bilaterales o plurilaterales reciben el nombre de convenios, los cuales son definidos por el artículo 1792 del Código Civil en los siguientes términos:

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

Los convenios (actos jurídicos plurilaterales), se subdividen en convenios en sentido estricto y contratos.

Convenio en sentido estricto: es el acuerdo de dos o más voluntades para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

A manera de conclusión del presente punto presentamos el siguiente cuadro:



13.- ZAMORA, op. cit., p. 21.

14.- GARCIA MAYNEZ, op. cit., p. 163

### DEFINICION DEL CONTRATO

En el punto anterior ubicamos al contrato en la clasificación de los actos jurídicos, llegando a la conclusión de que es una especie de convenio y así lo define el Código Civil, en su artículo 1793 el cual se transcribe a continuación:

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contratos".

Zamora y Valencia define al contrato como "el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial".<sup>15</sup>

"El contrato es el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones".<sup>16</sup>

Borja Soriano hace referencia a la definición que del contrato hace el Código Civil de 1884 en su artículo 1272 el cual establecía:

"Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación".

El citado artículo tuvo su antecedente en el 641 del Código Civil Portugués y éste, a su vez, en el 1101 del Código de Napoleón el cual establecía: "el contrato es un convenio por el cual una o varias personas se obligan hacia una o varias otras a dar, a hacer o no hacer alguna cosa".

### CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

El Código Civil vigente divide los contratos en unilaterales y bilaterales (arts. 1835 y 1836); onerosos y gratuitos (art. 1837) y, a su vez, los onerosos los subdivide en conmutativos y aleatorios - - - (art. 1838).

15.- ZAMORA, op. cit., p. 21.

16.- GUTIERREZ, Derecho de..., p. 182.

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

"El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

"Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y, gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes".

"El contrato oneroso es comutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice".

La mayoría de los tratadistas critican la definición de contrato aleatorio que establece el artículo 1838 al respecto el Lic. Ernesto Gutiérrez y González considera que la definición es correcta parcialmente en virtud a que existen contratos aleatorios en los que si se puede evaluar la ganancia o la pérdida antes de la realización del acontecimiento incierto y textualmente afirma: "el concepto legal sobre contrato aleatorio es válido en parte y debe sustituirse por un texto en el cual se diga:

Contrato aleatorio es aquel en donde el alcance de las prestaciones debidas, o simplemente el provecho o la pérdida que de él puedan derivar, dependen de la realización de un hecho incierto".<sup>17</sup>

El Lic. Ramón Sánchez Medal expresa que en la definición legal de contrato aleatorio hace falta enunciar la alteridad y oposición de las prestaciones, de manera que la incertidumbre se refiera a la idéntica proporcionalidad entre la pérdida y la ganancia, esto es, que la ganancia de una de las partes sea directamente proporcional y en la misma medida a la pérdida de la contraparte.<sup>18</sup>

17.- GUTIERREZ, Derecho de..., p. 192.

18.- SANCHEZ MEDAL, Ramón: De los Contratos Cíviles, 6a. ed., México, Porrúa, 1982, p.84.

El Código Civil al referirse a los contratos en particular lo hace en el siguiente orden clasificatorio:

- 1.- El contrato preparatorio o promesa de contrato
- 2.- Los contratos traslativos de dominio: compraventa, permuta, donación y mutuo.
- 3.- Los contratos traslativos de uso: El arrendamiento y el comodato.
- 4.- Los contratos de prestación de servicios: El depósito, el mandato, el de prestación de servicios profesionales, el de obra a precio alzado, el de hospedaje y el de transporte.
- 5.- Los contratos asociativos: La asociación civil, la sociedad civil y la aparcería.
- 6.- Los contratos aleatorios: El juego y la apuesta, la renta vitalicia y la compraventa de esperanza.
- 7.- Los contratos de garantía: La fianza, la prenda y la hipoteca.
- 8.- El contrato de transacción.<sup>19</sup>

La doctrina divide a los contratos en las clases que a continuación expongo:

**Contratos reales y consensuales.-** El primero es aquel para cuyo perfeccionamiento solamente requiere el acuerdo de voluntades.

**Contrato formal.-** Es el que necesita para su perfeccionamiento de una determinada manera de manifestar el consentimiento, por regla general, la escrita.

**Contrato solemne.-** Es aquel en donde la ley exige como elemento de existencia que la voluntad de las partes se externe en la forma prevista por ella y si esto no se cumple el acto será inexistente.

**Contratos de ejecución instantánea, escalonada o sucesiva:**

**Contratos de ejecución instantánea:** Son aquellos en que las prestaciones

19.- ZAMORA, *op.cit.*, p.62

de las partes pueden ejecutarse o pueden cumplirse en un solo acto.

**Contratos de ejecución escalonada:** En ellos las prestaciones de las partes, o por lo menos una de ellas, se van repitiendo a intervalos de tiempo.

**Contratos de ejecución sucesiva:** Son aquellos en los que las prestaciones de las partes o al menos la de una de ellas se van cumpliendo momento a momento, durante el tiempo de su vigencia.

### ELEMENTOS DEL CONTRATO

El art. 1794 establece lo siguiente:

"Para la existencia del contrato se requiere:

- I Consentimiento
- II Objeto que pueda ser materia del contrato".

A su vez, el art. 1795 dispone:

"El contrato puede ser invalidado:

- I Por incapacidad legal de las partes.
- II Por vicios del consentimiento.
- III Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.
- IV Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

De los artículos anteriores deducimos que el contrato tiene dos clases de elementos, los de existencia (consentimiento y objeto) y los de validez (capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, licitud y forma) los cuales serán definidos a continuación.

### ELEMENTOS DE EXISTENCIA

**EL CONSENTIMIENTO.**- Es el acuerdo de dos o más voluntades manifestadas exteriormente, tendientes a la creación o transmisión de derechos y obligaciones.

El consentimiento para su formación requiere de dos elementos, la oferta o p<sup>o</sup>licitación y la aceptación.

La p<sup>o</sup>licitación: es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con ánimo de cumplir.<sup>20</sup>

La aceptación: es una declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presente, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, p<sup>o</sup>licitación u oferta.

Al respecto el artículo 1810 establece que el proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará una nueva proposición que se registrá por lo dispuesto en los artículos anteriores.

Ahora bien, cuándo debe aceptarse la oferta o p<sup>o</sup>licitación para que se entienda formando el consentimiento.

El Código Civil, toma en consideración lo siguiente:

El plazo fijado por el proponente o p<sup>o</sup>licitante y la presencia o no presencia de las futuras partes.

En el primer caso de acuerdo con el artículo 1804 el oferente si fijó un plazo para la aceptación, queda ligado por su oferta hasta la expiración del mismo.

Si el p<sup>o</sup>licitante y aceptante se encuentran presentes, la aceptación deberá hacerse al momento, si no se fijó plazo para ello; quedando el p<sup>o</sup>licitante desligado si la oferta es aceptada posteriormente. Los mismo ocurre cuando la oferta se hace por teléfono. (art.1805).

20.- GUTIERREZ, Derecho de ..., p. 209.

Cuando no se encuentre presente el aceptante y no se haya fijado plazo para la aceptación el oferente quedará ligado durante tres días, además del tiempo necesario para la ida y vuelta regular del correo público o del que se juzgue bastante, no habiendo correo público según las distancias y la facilidad o dificultad de las comunicaciones.

Una vez que se ha determinado cuándo debe aceptarse la oferta, es oportuno determinar cuándo debe entenderse aceptada la misma.

En relación a ello existen cuatro sistemas:

El de declaración, que considera formado el consentimiento cuando el aceptante manifiesta su conformidad con la oferta.

El de expedición, que considera el momento en que se envía la aceptación al peticionante.

El de recepción que considera formado el consentimiento cuando el oferente recibe la aceptación.

El de información o conocimiento el cual considera el momento en que el oferente se entera o informa de la aceptación.

El Código Civil vigente en su art. 1807 adopta el sistema de la recepción al establecer lo siguiente:

"El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación estando ligado por su oferta según los artículos precedentes".

Retracción de la oferta y de la aceptación: en líneas anteriores expresamos que el oferente queda ligado por su oferta sin embargo, cuando las futuras partes del contrato no están presentes de acuerdo al artículo 1808 la oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la retracción antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación.

**Muerte del oferente:** El Código Civil en su artículo 1809 dispone que si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de

aquél obligados a sostener el contrato.

**La oferta y aceptación realizadas por telégrafo:** La oferta y aceptación hechas por telégrafo sólo surtirán sus efectos cuando se reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que se haya estipulado por escrito esta manera de contratar.
- b) Que los originales de los telegramas contengan las firmas del oferente y aceptante respectivamente.
- c) Que los originales también contengan los signos convencionales establecidos entre ellos.

Lo anterior se desprende del artículo 1811.

**EL OBJETO:** El contrato tiene dos clases de objetos, el directo y el indirecto.

El **objeto directo** consiste en la creación o transmisión de derechos y obligaciones.

El **objeto indirecto** es la cosa que el obligado debe dar, el hecho que debe hacer o una abstención.

Rojina Villegas al referirse al objeto del contrato afirma que la doctrina lo ha confundido con el objeto de la obligación.

El Código Civil en su artículo 1824 establece lo siguiente:

"Son objeto de los contratos:

- I La cosa que el obligado debe dar.
- II El hecho que el obligado debe hacer o no hacer."

Conforme al artículo 1825 la cosa objeto del contrato debe reunir las siguientes características:

- 1.- Existir en la naturaleza.
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- 3.- Estar en el comercio.

Las cosas futuras pueden ser objeto del contrato o pesar de no existir en la naturaleza al momento de su celebración de acuerdo con



el art. 1826 el cual además establece excepción a la herencia de una persona viva aun cuando ésta manifieste su conformidad.

La comerciabilidad de la cosa objeto del contrato está regulada por los artículos 747 a 749, los cuales se transcriben a continuación:

"Art. 747.- Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.

Art. 748.- Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

Art. 749.- Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y por disposición de la Ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular".

El hecho o abstención objeto del contrato debe ser posible y lícito. (Art. 1827).

La imposibilidad del hecho o abstención puede ser natural o jurídica, al respecto el art. 1828 prescribe que es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

El Código no considera imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero si por otra persona en lugar de él. (Art.1829) En cuanto a la licitud del objeto ésta será tratada al abordar los elementos de validez del contrato, por ser el lugar oportuno para ello.

#### ELEMENTOS DE VALIDEZ

En líneas anteriores al referirnos al art. 1795 concluimos que para la validez del contrato es necesario reunir los siguientes elementos:

- a) Capacidad legal de las partes.
- b) Ausencia de vicios del consentimiento.

- c) Objeto, motivo o fin lícito.
- d) Manifestación del consentimiento en la forma que la ley establece.

**OBJETO, MOTIVO O FIN LICITO.**- En el punto anterior expresamos que el objeto indirecto del contrato (objeto directo de la obligación) consiste, entre otros, en el hecho que el obligado debe hacer o en la abstención que debe cumplir. Este hecho o abstención conforme al art. 1827 debe ser posible y lícito. Definida la posibilidad del objeto en el punto precedente nos resta expresar en qué consiste la licitud.

De acuerdo al artículo 1830 es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Las leyes de orden público, de acuerdo con el Lic. Trinidad García, son aquellas que no admiten renuncia de los derechos emanados de ellas, son las leyes imperativas y prohibitivas.

"Como la expresión lo indica, estas leyes mandan o prohíben algo, inspiradas en consideraciones de orden público o de protección a terceros".<sup>21</sup>

Gutiérrez y González propone el siguiente concepto de buenas costumbres:

"Son el conjunto de hábitos, prácticas o inclinaciones observadas por un grupo humano en un lugar y momento determinado y a las cuales deberá atender el ~~Juzgador~~ para sancionar el acto".<sup>22</sup>

**MOTIVO O FIN LICITO:** El art. 1831 establece que el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

"Motivo o fin es la razón contingente, subjetiva y por lo mismo variable de individuo a individuo que lo induce a la celebración del acto jurídico".<sup>23</sup>

21.- GARCÍA, Trinidad: Introducción al Estudio del Derecho, 2da. ed., México, Porrúa, 1930, p. 101.

22.- GUTIÉRREZ, Derecho de ..., p. 266

23.- Ibid, p. 267

En conclusión afirmamos que hay licitud en el objeto, motivo o fin del contrato cuando es acorde o coincidente con las leyes de orden público y con las buenas costumbres.

**CAPACIDAD.**- Zamora y Valencia define la capacidad como la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por sí mismos en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de personas morales.<sup>24</sup>

Del concepto anterior deducimos que la capacidad se divide en dos clases, capacidad de goce y capacidad de ejercicio.

**Capacidad de goce:** es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones.

**Capacidad de ejercicio:** es la aptitud de las personas para hacer valer por sí mismas los derechos y obligaciones de que son titulares.

A la capacidad de ejercicio se refiere al art. 1798 al disponer: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley".

Al respecto el art. 450 establece: Tienen incapacidad natural y legal:

- I.- Los menores de edad.
- II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad; aun cuando tengan intervalos lúcidos.
- III.- Los sordomudos que no saben leer, ni escribir.
- IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

De acuerdo a la fracción I del artículo 450 son incapaces los menores de edad, o sea, los menores de 18 años atendiendo a lo dispuesto por

24.- ZAMORA, op. cit., p. 24

el art. 646; sin embargo, existen tres excepciones al principio establecido por dicha fracción; siendo éstas la del menor emancipado, la del menor que tiene bienes propios conseguidos con su trabajo y la del menor perito en alguna profesión o arte; a continuación exponemos en qué consisten estas excepciones:

**Menor emancipado:** es el menor de 18 años que ha contraído matrimonio y, con fundamento en el art. 543 tiene la libre administración de sus bienes, necesitando autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces.

**Menor con bienes adquiridos por su trabajo:** los arts. 428 y 429 disponen que los bienes que el menor sujeto a patria potestad, adquiera por su trabajo le corresponden en propiedad, administración y usufructo, necesitando quien ejerce la patria potestad autorización judicial para enajenar o gravar los bienes inmuebles y los muebles preciosos del menor, lo mismo establecen los arts. 537 fracción IV y 561 respecto al pupilo, o sea, el menor sujeto a tutela.

**Menor perito en alguna profesión o arte:** el art. 639 dispone, que el menor no puede alegar la nulidad de las obligaciones que hubiere contraído sobre materias propias de la profesión o arte en que sea perito.

Por lo anteriormente expuesto concluimos que la capacidad de ejercicio puede ser total o parcial. Tienen capacidad de ejercicio total los mayores de 18 años en pleno uso de sus facultades mentales y, a su vez, tienen capacidad de ejercicio parcial los menores a que hemos hecho referencia en líneas anteriores.

Tema íntimamente relacionado con la capacidad lo es la representación, de la cual el Lic. Trinidad García expresa que "en su más amplio sentido, envuelve la actuación en nombre de otro. Hay representación en el acto jurídico cuando es realizado por una persona en nombre del interesado, quien así realiza el acto, o sea, el representante, sustituye su voluntad a la del interesado, o sea el representado; pero los efectos jurídicos que se producen, lo son a favor o cargo

de este último, sin que obliguen a aquél."<sup>25</sup>

El art. 1800 dispone: "El que es hábil para contratar puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado".

A su vez, el art. 1801 establece que ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la Ley.

Del artículo anterior se desprende que la rerepresentación puede ser legal o voluntaria.

**Representación legal:** es aquella en que por virtud de una norma jurídica alguien puede actuar en nombre y por cuenta de otro reconociéndose validez a los actos que realiza para afectar a la persona y al patrimonio del representado.

Al efecto el art. 23 preceptúa que la menor de edad, el estado de interdicción y las demás incapacidades establecidas por la ley son restricciones a la personalidad jurídica; pero los incapaces pueden ejercitar sus derechos o contraer obligaciones por medio de sus representantes.

**Representación voluntaria:** existe este tipo de representación cuando una persona puede actuar en nombre y por cuenta de otra, por un mandato que ha recibido de ésta.

**AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO:** El citado artículo 1795 en su fracción II establece que el contrato puede ser invalidado por vicios del consentimiento.

Ahora bien, qué considera la ley como vicios del consentimiento. La respuesta nos la dan los arts. 17, 1812, 1815 y 2230 los cuales se refieren al error, la violencia, el dolo, la mala fe y la lesión.

Borja Soriano considera vicios del consentimiento el error, la intimidación o violencia<sup>26</sup> y la lesión. En el mismo sentido opinan

25.- GARCIA, Trinidad, op. cit., p 171

26.- BORJA, op. cit.

Rojina Villegas <sup>27</sup> y Gutiérrez. <sup>28</sup>

Rafael de Pina estima como vicios del consentimiento el error, la violencia y el dolo, <sup>29</sup> A su vez Ramón Sánchez Meda considera el -- error, el dolo, la violencia y la lesión. <sup>30</sup>

De lo anteriormente expuesto podemos afirmar que en la doctrina mexicana no hay un criterio uniforme sobre cuales deben considerarse vicios del consentimiento, pero a pesar de ello, expondremos someramente lo que el Código Civil enuncia bajo este rubro.

**EL ERROR:** Es una creencia sobre algo del mundo exterior que está en discrepancia con la realidad, o bien, es una falsa o incompleta consideración de la realidad. <sup>31</sup>

Existen varias especies de error: de cálculo, de hecho y de derecho. El art. 1814 establece que el error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique.

El error de hecho presenta tres clases: error-obstáculo, error-nulidad y error-indiferente.

**Error obstáculo:** Existen dos clases de error-obstáculo, el "error in negotio" y el "error in corpore". El "error in negotio" recae sobre la naturaleza del contrato. El "error in corpore" incide sobre la identidad del objeto del contrato.

**Error nulidad:** Este error de acuerdo con el art. 1813 es el que recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

**Error indiferente:** Es aquel que recae sobre circunstancias accidentales del objeto del contrato, que no constituyen el motivo determinante de la voluntad, y por lo tanto, no nulifican el acto.

27.- ROJINA, Derecho Civil..., t.V, vol. I.

28.- GUTIERREZ, Derecho de....

29.- DE PINA, Rafael: Derecho Civil Mexicano, 5a. ed., México, Porrúa, 1968, vol. III.

30.- SANCHEZ MEDAL, op. cit.

31.- GUTIERREZ, Derecho de ..., p.273.

**Error de derecho:** Consiste en una idea falsa sobre la interpretación o aplicabilidad de una norma jurídica, al respecto el citado art. 1813 dispone que el error de derecho invalida el contrato cuando recaee sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

**EL DOLO:** Conforme el art. 1815 se entiende por dolo en los contratos cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes.

El dolo puede provenir de una de las partes del contrato, de ambas partes o de un tercero.

El dolo anula el contrato si proviene de una de las partes y es causa determinante de éste. Lo mismo ocurre cuando procede de un tercero sabiéndolo una de las partes de acuerdo con el art. 1816.

Según el art. 1817 cuando el dolo proviene de ambas partes del contrato, ninguna de ellas puede alegar la nulidad de éste o reclamarse indemnizaciones.

**MALA FE:** El art. 1815 la define en los siguientes términos: "Se entiende.... por mala fe la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

De acuerdo a lo dispuesto por el art. 1816 la mala fe de una de las partes anula el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.

**VIOLENCIA:** El art. 1819 establece: "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus

descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado". La violencia puede provenir de una de las partes o de un tercero interesado o no en el contrato. (Art. 1818).

Casos en que no se ejerce violencia:

Según el art. 1820 el temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento.

Otro caso en que no se considera que se ejerce violencia se encuentra establecido en el art. 1821 que determina:

"Las consideraciones generales que los contratantes expusieran sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración o no celebración del contrato, y que no importen... amenaza alguna de las partes no serán tomados en cuenta al calificar... la violencia".

En relación a lo antes expresado Planiol expone el siguiente caso:

Un acreedor que tiene un título ejecutivo puede querer proceder al embargo de su deudor y, bajo esta amenaza el deudor quizá se decidirá a darle una garantía que no podrá ser anulada argumentando violencia.<sup>32</sup>

**LESION:** La lesión se encuentra establecida en el art. 17 del Código Civil, el cual a la letra dice:

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

32.- PLANIOL, cit. pos., BORJA, op. cit., p. 255



El derecho concedido en este artículo dura un año".

El Código Civil considera a la lesión como un vicio subjetivo de la voluntad y un vicio objetivo del contrato, al tomar en cuenta para la configuración de ésta la ignorancia, la inexperiencia y la miseria (parte subjetiva) y por otro lado el lucro excesivo evidente - mente desproporcionado (parte objetiva).

El citado artículo tiene sus antecedentes en los arts: 138 del Código Civil alemán y 21 del Código Suizo de las Obligaciones.

#### LA FORMA DEL CONSENTIMIENTO

Interpretando en sentido contrario el art. 1795 fracción IV podríamos expresar que el contrato es válido si el consentimiento se ha manifestado en la forma que la ley establece. Por consiguiente la forma es la manera de expresar el consentimiento en el contrato.

En líneas anteriores clasificamos al contrato por su forma expresando que de acuerdo a este criterio existen 3 clases: los contratos consensuales, los contratos formales y los contratos solemnes.

**Contratos consensuales:** Son aquellos que se perfeccionan por el mero consentimiento. El art. 1796 prescribe:

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

El Código Civil en su art. 1803 establece:

"El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo excepto en los casos en que por ley o por convenio la

voluntad deba manifestarse expresamente".

Finalmente el art. 1832 dispone:

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

**Contratos formales:** Son los que necesitan para su perfeccionamiento de una determinada manera de manifestar el consentimiento, por regla general, la escrita.

Respecto a los contratos formales el Código Civil en su art. 1833 dispone lo siguiente:

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

Los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles que serán estudiados en el siguiente capítulo, son contratos formales, ya que necesitan para su validez de una manera de manifestar el consentimiento. De acuerdo con los arts. 2317, 2320 y 2321 que a continuación se transcriben, dichos contratos deben otorgarse por escrito:

"Art. 2317.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación... podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor

máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el artículo 730 \* de este Código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el Protocolo Abierto Especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un 50% las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo."

"Art. 2320.- Si el valor del avalúo del inmueble excede de 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

Art. 2321.- Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de 365 veces el salario mínimo general diario en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en

\* Art. 730.- El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio de familia, conforme al Art. 723, será la cantidad que resulte de multiplicar por 3650 el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en la época en que se constituya el patrimonio.

esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador."

Los artículos, anteriormente transcritos fueron reformados por decreto publicado en el Diario Oficial el día 7 de enero de 1988, dicho decreto derogó al art. 78 de la Ley de Notariado para el Distrito Federal (\*).

La intervención del notario en el otorgamiento de contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles es evidente, por ello, dedicaremos algunas líneas a fin de desarrollar algunos temas relacionados con dicha intervención.

**Concepto de notario:** Notario es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de la Ley a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos. (Art. 10 de la Ley del Notariado).

Los notarios del Distrito Federal ejercerán sus funciones dentro de los límites de éste siempre y cuando tengan la patente correspondiente; no obstante, los actos que se celebren ante su fe, se podrán referir a cualquier otro lugar. (Art. 5o. de la Ley del Notariado).

**El sello de autorizar:** El sello de autorizar se imprimirá en el ángulo superior izquierdo del anverso de cada hoja del libro o en cada folio que se vaya a utilizar, debiendo imprimirse también cada vez que el notario autorice una escritura, acta, testimonio o certificación. ( Art. 40 de la Ley del Notariado).

**El protocolo:** Protocolo es el libro o juego de libros autorizados por el Departamento del Distrito Federal en los que el notario, durante su ejercicio asienta y autoriza con las formalidades de la presente Ley, las escrituras y actas notariales que se otorguen ante su fe.

\* Art. 78.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal.

**El protocolo abierto especial:** Es el conjunto de hojas foliadas, selladas y perforadas denominadas folios en los que se asentarán las escrituras y actas en que intervenga el Departamento del Distrito Federal, así como las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble. (Arts. 59A y 59B de la Ley del Notariado).

**Escritura:** La escritura es el instrumento público en que se hace constar un acto jurídico; para efectos del art. 60 de la Ley del Notariado se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos:

- 1.- El original que el notario asiente en el libro autorizado (protocolo), para hacer constar un acto jurídico y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario.
- 2.- El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro autorizado (protocolo), firmados por las partes y sellados y firmados por el notario.

Cuando alguna de las personas que intervienen en un contrato en el que se exija la forma escrita, no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó, de conformidad con el art. 1834 del Código Civil.

Disposición similar encontramos en la citada Ley del Notariado que en su art. 62, fracc. XIII, inciso d) establece:

"El notario,... observará las reglas siguientes:

... XIII. Hará constar bajo su fe:

... d) Que otorgaron la escritura los comparecientes, mediante la manifestación ante el notario de su conformidad, así como mediante su

firma o, en su caso, que no la firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En substitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que al efecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital.

**Contratos solemnes:** Como anteriormente lo mencionamos son aquellos en que le ley exige como elemento de existencia que la voluntad de las partes se externe en la forma prevista por ella y si ésta no se cumple el acto será inexistente.

La solemnidad es un elemento de existencia del contrato, sin embargo, coincidimos con Rojina Villegas, quien expresa que "en nuestro derecho no tenemos contratos solemnes. Es decir la forma no se eleva a la categoría de solemnidad".<sup>33</sup> En el mismo sentido el Lic. Leopoldo Aguilar Carbajal, afirma que en el Código Civil vigente no existen contratos solemnes, sino actos jurídicos solemnes.<sup>34</sup>

#### INEXISTENCIA

El contrato es inexistente cuando carece de consentimiento u objeto que pueda ser materia de él. (Art. 2224).

La inexistencia del contrato tiene las siguientes características:

- a) No produce efecto legal alguno
- b) El contrato no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción.
- c) Puede invocarse por todo interesado.

Respecto a la inexistencia la Suprema Corte de Justicia de la Nación sustenta la siguiente tesis:

**"PLURALIDAD E INEXISTENCIA, SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEORICAS**

33.- ROJINA, Compendio de..., t IV, p. 109

34.- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo: Contratos Civiles, 2a. ed., México, Porrúa, 1977, p.44.

Aun cuando el Art. 2224 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales emplea la expresión "acto jurídico inexistente" en la que pretende basarse la división tripartita de la invalidez de los actos jurídicos, según la cual se les agrupa en inexistentes, nulos y anulables, tal división tiene meros efectos teóricos, porque el tratamiento que el propio Código da a las inexistencias, es el de las nulidades según puede verse en las situaciones previstas por los Arts. 1427, 1433, 1434, 1826, en relación con el 2950 fracc. III, 2402, 2270 y 2779, en las que teóricamente, se trata de inexistencias por falta de objeto, no obstante, el Código las trata como nulidades y en los casos de los Arts. 1800, 2181 y 2183, "en las que, la falta de consentimiento origina la inexistencia, pero también el Código las trata como nulidades" (tesis 251, apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917 - 1975, cuarta parte, tercera sala, pag. 788, México, 1975).

#### NULIDAD ABSOLUTA

El contrato estará afectado de nulidad absoluta cuando su objeto, fin o condición sean ilícitos y no pueda convalidarse por confirmación o prescripción. (Arts. 2225 y 2226).

La nulidad absoluta puede invocarse por todo interesado y no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando el juez declare la nulidad.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene las siguientes tesis, respecto de las nulidades:

#### \* NULIDAD NO EXISTE DE PLENO DERECHO

Si no hay disposiciones expresas en las leyes y para los casos que ellas comprendan, nuestra legislación no autoriza que se reconozca la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que las nulidades deben ser declaradas por la autoridad judicial en todos los casos, y previo el procedimiento formal correspondiente" (tesis 252, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917 - 1975, cuarta parte, tercera sala, pag. 788, México, 1975).

#### \*NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA

La nulidad absoluta y la relativa se distinguen en que la primera no desaparece

por confirmación ni por prescripción; es perpetua y su existencia puede invocarse por todo interesado. La nulidad relativa en cambio no reúne estos caracteres. Sin embargo, en ambas el acto produce provisionalmente sus efectos, los cuales se destruyen retro-activamente cuando los tribunales pronuncian la nulidad". (Tesis 246, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917 - 1975, cuarta parte, tercera sala, pag. 771, México, 1975).

### NULIDAD RELATIVA

El art. 2227 establece:

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

De este artículo deducimos que la nulidad relativa no puede invocarse por todo interesado y desaparece por confirmación o prescripción.

#### **Causas de nulidad relativa:**

a) La ilicitud: Los artículos del 2225 al 2227 establecen que la ilicitud en el objeto, fin o condición del contrato produce su nulidad relativa si ésta desaparece por confirmación o prescripción.

Un ejemplo de lo expresado en el párrafo anterior, es la compraventa y escrituración de una finca urbana destinada a uso habitacional, sin notificar al arrendatario para que haga uso del derecho del tanto. De conformidad con el art. 2448, fracción VI, la compraventa celebrada en estos términos es nula y la acción de nulidad prescribe en 6 meses contados a partir de que el arrendatario tiene conocimiento de la realización del contrato.

Del ejemplo citado podemos afirmar lo siguiente:

- 1) La nulidad de la compraventa, es producida por ilicitud ya que contraviene disposiciones de orden público.
- 2) La nulidad es relativa porque desaparece por prescripción.
- 3) La nulidad puede ser invocada sólo por el arrendatario.



4) Es un caso de nulidad relativa producida por ilicitud.

b) La incapacidad: La incapacidad de cualquiera de los autores del contrato produce la nulidad relativa del mismo. (art. 2228).

La nulidad producida por incapacidad únicamente puede ser invocada por el incapaz (Art. 2230), sin embargo, su contraparte también puede invocarla cuando sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común. (Art. 1799).

El contrato nulo por incapacidad puede ser confirmado cuando cese la incapacidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación. (Art. 2233).

La acción de nulidad por incapacidad prescribe en los mismos plazos en que prescriben las acciones personales o reales, según la naturaleza del contrato cuya nulidad se pretende. (Art. 2236 y 638) Dichos plazos pueden variar de 10 a 2 años, de conformidad con los arts. 1151 a 1164

c) Los vicios del consentimiento:

1) Error, dolo y violencia:

El error, el dolo y la violencia producen la nulidad relativa del mismo. (Art. 2228).

La nulidad relativa por causa de error, dolo o violencia sólo puede invocarse por quien ha sufrido esos vicios del consentimiento. (Art. 2230).

El contrato nulo por error, dolo o violencia puede ser confirmado cuando cese el vicio que provocó la nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación, sin que pueda el que sufrió esos vicios reclamar la nulidad del contrato. (Art. 1823 y 2233).

La acción de nulidad fundada en error puede intentarse en los mismos términos establecidos para la acción de nulidad por incapacidad, sin embargo, cuando el error es conocido antes de que transcurran esos

plazos, la acción de nulidad prescribe a los sesenta días, contados desde que el error fue conocido (Arts. 2236 y 628).

La acción de nulidad de un contrato hecho por violencia prescribe a los 6 meses, contados desde que cese dicho vicio del consentimiento.

No es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo o de la violencia. (Art. 1822).

Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

2) La lesión: La lesión produce la nulidad relativa del contrato (Arts. 17 y 2228) y sólo puede invocarla quien se ha perjudicado por ella (Art. 2230).

La acción de nulidad por lesión prescribe en un año (Art.17).

El Lic. Gutiérrez y González critica el art. 17, entre otras razones, por no establecer el momento en el cual empieza a computarse el plazo para la prescripción de la acción y textualmente afirma:

"Debió el legislador determinar que el plazo se empieza a computar a partir del momento en que el acto se perfecciona y, esto -- hubiera estado de acuerdo con los antecedentes legislativos que lo inspiraron, pues Von Thur, dice que... el plazo de impugnación no empieza a contarse a partir del día en que se tiene conocimiento de la lesión, sino desde aquel en que se celebra el contrato".<sup>35</sup>

d) la Falta de forma: La falta de forma establecida por la ley produce la nulidad relativa del contrato. (Art. 2228).

La acción y excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados. (Art. 2229).

La nulidad de un contrato por falta de forma establecida por la ley, se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida. (Art. 2231)

La Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto a la falta de forma del contrato sustenta la siguiente tesis:

**"NULIDAD POR FALTA DE FORMA**

El cumplimiento voluntario de un contrato no solemne surte efectos de ratificación y extingue la acción de nulidad por falta de forma" (tesis 253, apéndice al Semanario Judicial de la federación 1917 - 1975, cuarta parte, tercera Sala, pag. 790).

Cuando la falta de forma produzca nulidad del contrato, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitante y no se trate de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el contrato se otorgue en la forma prescrita por la ley. (Art. 2232).

**La confirmación o ratificación del acto anulable:** Gutiérrez y González define la confirmación como un acto unilateral de renuncia hecha en forma tácita o expresa a la facultad de invocar la falta de valor de algo .<sup>36</sup>

Galindo Garfias afirma que la convalidación de un contrato anulable puede producirse por confirmación o ratificación.

"La ratificación se realiza a través de un nuevo acto que celebran las partes, subsanando el defecto o los defectos que padecía el acto en su origen".

"La confirmación es otra especie de convalidación, en la cual las partes sin otorgar de nueva cuenta el acto, y cuando ha cesado la causa de nulidad aceptan los efectos producidos y los que en lo futuro produzca el acto hasta entonces inválido".<sup>37</sup>

**Efectos de la confirmación o ratificación:**

**1.- Retroactividad:**

La confirmación se retrotrae al día de la celebración del contrato nulo.

El efecto retroactivo de la confirmación no perjudica los derechos de terceros. ( Art. 2235).

36.- GUTIERREZ, Derecho de..., p. 137

37.- GALINDO GARFIAS, Ignacio: Derecho Civil, 2a.ed., México, Porrúa, 1976, p.264

## **2.- Extinción de la acción de nulidad:**

La confirmación extingue la acción de nulidad de acuerdo con los arts. 2226, 2227 y 2234; de los dos primeros concluimos que la nulidad relativa desaparece por confirmación y el último establece que el cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o cualquier otro modo se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.

### **Efectos de la declaración de nulidad:**

#### **1.- Destrucción retroactiva de los efectos del contrato.**

Habíamos indicado anteriormente que la nulidad absoluta o relativa del contrato, no impide que éste produzca sus efectos provisoriamente, los cuales son destruidos retroactivamente al declararse judicialmente la nulidad. (Arts. 2226 y 2227).

#### **2.- Restitución de lo recibido:**

El art. 2229 dispone que la declaración judicial de nulidad del contrato obliga a las partes a restituirse lo recibido o percibido, en virtud o por consecuencia del mismo.

Quando un contrato bilateral es declarado nulo y sus prestaciones consistieron en sumas de dinero o en cosas productivas de frutos; en la restitución se observará lo siguiente:

a) Los intereses o frutos percibidos hasta la fecha de la demanda de nulidad, se compensará entre sí.

b) A partir del día de la demanda se hará la correspondiente restitución de intereses o frutos. (Art. 2240).

La restitución debe ser recíproca, esto es, que mientras uno de los contratantes no devuelva lo recibido o percibido, su contraparte no podrá ser compelido a que cumpla lo que le corresponda. (Art.2241).

#### **3.- Reclamación directa al poseedor actual del inmueble:**

El art. 2242 establece:

"Todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero

sobre un inmueble, por una persona, que ha llegado a propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe".

Lo que respecta a terceros adquirentes de buena fe, será tratado en el capítulo tercero del presente trabajo, el cual se referirá al Registro Público de la Propiedad.

## CAPITULO SEGUNDO

### CONTRATOS TRASLATIVOS DEL DOMINIO DE VIVIENDAS

#### COMRAVENTA

##### CONCEPTO:

El artículo 2248 define al contrato de compraventa en los siguientes términos:

"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".

El Dr. Francisco Lozano Noriega, critica el artículo antes citado, por referirse a la transferencia de la propiedad de una cosa o un derecho, ya que no se puede hablar de propiedad de derechos sino de titularidad.

Dicho autor aporta el siguiente concepto de compraventa:

"Es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes, -- llamado vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; y el otro contratante, llamado comprador se obliga a pagar un precio cierto y en dinero".<sup>1</sup>

El Lic. Ramón Sánchez Medal, afirma que el art. 2448, fue inspirado en el art. 1323 del Código Civil Argentino, pero difiere de dicha disposición en que incluye la venta de derechos y, además excluye la obligación del comprador de recibir la cosa, sin que por ello deje de existir tal obligación. En conclusión, el mencionado autor considera acertada la definición del art. 2448, por las siguientes razones:

" a) Comprende la venta de cosas y derechos:

1.- LOZANO NORIEGA, Francisco: Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos, 5a. ed., México Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 1987, p. 97

- b) Menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca pueden faltar en la compraventa: la de transmitir la propiedad de la cosa, o la titularidad del derecho, y la de pagar el precio cierto en dinero; y
- c) Pero no se mencionan aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente dimanen de la compraventa, pueden faltar en ella, tales como la obligación de entregar y la correlativa de recibir cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derechos; así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario".<sup>2</sup>

#### CLASIFICACION

En el capítulo anterior nos referimos a la clasificación de los contratos en general, ahora es oportuno ubicar al contrato de compraventa dentro de la clasificación estudiada.

La compraventa de inmuebles es un contrato:

**Bilateral**, porque las partes se obligan recíprocamente; el vendedor a transferir la propiedad del inmueble y el comprador a pagar un precio cierto y en dinero.

**Oneroso**, en virtud a que en él se estipulan derechos y gravámenes recíprocos, para el vendedor el provecho es el precio y el gravamen la transmisión de la propiedad o titularidad de la cosa o derecho y para el comprador el provecho es la adquisición de la propiedad o titularidad de la cosa o derecho y el gravamen es el pago del precio.

**Commutativo**, por lo general, toda vez que las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato de tal suerte que ellas pueden apreciar, inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste.

**Consensual**, en oposición al real, porque se perfecciona por el mero acuerdo de voluntades, sin necesidad de que se haga entrega de la

2.- SANCHEZ MEDAL, Ramón, op. cit., pag. 114

cosa, de conformidad con los arts. 2014 y 2249 que establecen:

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

"Art. 2249.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho".

En relación a lo establecido en los artículos citados la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sostiene la siguiente tesis:

#### COMPRAVENTA

Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, éstas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar la cosa y comprobar que la ha satisfecho debidamente. \* (tesis 113, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-75, cuarta parte, tercera Sala, pag. 318).

Formal, en oposición al consensual, porque para perfeccionar el consentimiento, éste debe manifestarse en escrito privado cuyas firmas deben ratificarse ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad; o en escritura pública, como lo expusimos en el capítulo anterior al referirnos a la forma del contrato.

De ejecución instantánea, cuando las partes cumplen sus obligaciones al momento de la celebración del contrato.

De ejecución escalonada, cuando las obligaciones de las partes o por lo menos una de ellas, se van repitiendo a intervalos de tiempo, como en la venta en abonos.



De ejecución diferida, cuando alguna de las obligaciones debe cumplirse en cierto término como en la compraventa a plazo.

Principal, porque tiene autonomía jurídica propia y no depende de otro contrato, esto es, existe por sí mismo.

Definitivo, en virtud a que no tiene como consecuencia la celebración de otro contrato.

Típico y nominado, porque está regulado por la ley, particular y específicamente.

#### **ELEMENTOS DE EXISTENCIA**

Anteriormente expusimos que los elementos de existencia del contrato son el consentimiento y el objeto (Art. 1794), por lo tanto, para que la compraventa exista, debe reunir ambos elementos.

**CONSENTIMIENTO:** El consentimiento en la compraventa consiste en el acuerdo de voluntades, respecto a la transmisión de la propiedad de la cosa o de la titularidad del derecho mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

El consentimiento no se considera formado cuando hay error "in negotio", esto es, cuando las partes no se han puesto de acuerdo sobre la naturaleza del contrato que pretenden celebrar, por ejemplo, una de las partes cree celebrar una donación y, la otra, una compraventa. Lo mismo ocurre cuando hay "error in corpore", o sea, error sobre la identidad del objeto, verbigracia, una de las partes cree celebrar contrato de compraventa, sobre la casa No. 1, y la otra parte sobre la casa No. 2, o cuando una de las partes cree celebrar una compraventa cuyo precio es la cantidad de 20 millones de pesos y la otra cree que el precio es la suma de 200 millones de pesos.

**OBJETO:** Como anteriormente afirmamos, el contrato tiene dos clases de objeto, el directo y el indirecto.

El objeto directo del contrato de compra-venta es la transmisión de la propiedad de una cosa o de la titularidad de un derecho.

El objeto indirecto es la cosa que el obligado debe dar, por lo tanto, en la compraventa dicho objeto es doble, en virtud a que es un contrato bilateral; por parte del vendedor, es la cosa o derecho cuya propiedad o titularidad debe transmitirse y, por parte del comprador, es el precio cierto y en dinero que debe satisfacer.

**La cosa cuya propiedad debe transmitirse:** La cosa que el vendedor debe dar, o sea el inmueble (para los efectos de este trabajo), de acuerdo con el art. 1825 debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

a) **La cosa debe existir en la naturaleza:** Conforme al art. 1826 las cosas futuras pueden ser objeto de una compraventa, por lo tanto, el inmueble puede existir al momento de la celebración del contrato o tener posibilidad de existir.

De lo anteriormente expuesto, se deduce que la compraventa es inexistente por falta de objeto, cuando el inmueble que el vendedor debe dar no existe y no tenga posibilidad de existir, ya sea porque nunca haya existido o porque habiendo existido, haya perecido totalmente.

El Dr. Lozano Noriega expone el siguiente caso respecto a la cosa objeto del contrato:

"¿Qué ocurre en el caso de que al celebrarse el contrato de compraventa, con un objeto inexistente el comprador hubiese pagado el precio o parte de él?"<sup>3</sup> La compra es inexistente y no produce efecto legal alguno (Art. 2224), por lo tanto, el pago total o parcial del precio es un efecto no producido por este contrato.

"La consecuencia es que el comprador tiene derecho a la devolución del precio, pero este derecho no deriva del contrato de compraventa que no pudo producir efectos dada la inexistencia que lo afecta, sino que la causa, el fundamento de esta acción de repetición es una fuente extracontractual de obligaciones: el enriquecimiento ilegítimo".<sup>4</sup>

3.- LOZANO NORIEGA, Francisco, op. cit., p. 109

4.- Ibid, p. 110

b) **La cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie:** Una cosa determinada es aquella que puede identificarse en su individualidad, en tanto, una determinable es aquella que en el momento de la celebración del contrato no puede identificarse en su individualidad pero se puede hacer determinada por ciertos procedimientos.

Los arts. 2014 y 2015, establecen, el primero de ellos que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, y, el segundo, que las enajenaciones de alguna especie indeterminada la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

c) **La cosa debe estar en el comercio:** En el capítulo anterior, nos hemos referido a los arts. 747 y 749 de los cuales deducimos que están dentro del comercio los bienes que por su naturaleza o por disposición de la ley son susceptibles de apropiación particular.

Ahora bien el art. 772 establece: "Son bienes de propiedad de los particulares, todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley".

**El derecho cuya titularidad debe transmitirse:** En líneas anteriores, expresamos que el objeto indirecto, de la compraventa, es la cosa cuya propiedad el vendedor debe transmitir o el derecho cuya titularidad el vendedor transmita. Agotado en el punto anterior el estudio de la cosa, es oportuno referirse al derecho como objeto indirecto de la compraventa, no sin antes aclarar que nos limitaremos a aquellos derechos que pueden constituirse sobre bienes inmuebles, por ser ellos materia del presente estudio.

"El poder jurídico (o de hecho) que se ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa, para obtener de ella, el grado de aprovechamiento que autoriza el título legal y es oponible "erga omnes" se denomina derecho real."<sup>5</sup>

5.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto: El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derecho de la Personalidad y Derecho Sucesorio, 2a. ed., Puebla, Cajica, 1982, p. 195.

El Código Civil regula los siguientes derechos reales sobre inmuebles:

La posesión, el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre y la hipoteca, de los cuales los dos primeros, o sea, la posesión y el usufructo, pueden ser objeto de la compra-venta, sin embargo, considero que el acto por el que se constituye el usufructo voluntario (Art. 981), es un contrato de igual nombre al derecho real que crea, esto es, un contrato de usufructo, siendo las transmisiones posteriores a la constitución del citado derecho real contratos de compraventa si quien lo adquiere paga por él un precio cierto y en dinero.

Por último, expresaremos que el inmueble sobre del cual se transmite el derecho debe satisfacer los requisitos del citado art. 1825, esto es, existir en la naturaleza, ser determinado y estar en el comercio.

**El precio:** Como lo anotamos anteriormente el precio es el segundo objeto de la compraventa, y de acuerdo con el art. 2248, éste debe ser cierto y en dinero.

"Que el precio sea cierto, significa que debe de ser matemáticamente determinado o determinable".<sup>6</sup>

Quando no es posible determinar el precio, falta el objeto y, por lo tanto, la compraventa es inexistente.

El precio debe ser en dinero, ya sea moneda nacional o extranjera,<sup>7</sup> sin embargo, el art. 2250 establece una excepción al disponer lo siguiente:

"Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa..."

6.- ZAMORA, op. cit., p. 80

7.- SANCHEZ MEDAL, op. cit., p. 132

El precio además, debe ser real y justo; el precio es real cuando hay voluntad del comprador de pagarlo y del vendedor de exigirlo si el precio no satisface esta característica, estaremos en presencia de un contrato simulado. El precio es justo cuando es proporcional al valor de la cosa o del derecho.

El precio irreal produce la inexistencia de la compraventa por falta de objeto.

Cuando el precio es injusto, esto es, desproporcionado y se aúna con la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del perjudicado, la compra-venta estará afectada de nulidad por lesión.

**Fijación del precio:** El precio generalmente es fijado por las partes, sin embargo el art. 2451 establece:

"Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero".

En el primer caso el precio no es determinado sino determinable.

Ahora bien, en la parte final del artículo citado se dispone que el precio puede ser fijado por un tercero, de lo cual se desprenden los siguientes puntos a tratar:

#### 1) **Carácter del tercero que fija el precio.**

Respecto de este tema existen tres teorías: La que considera al tercero como un perito; la que lo concibe como un mandatario y la que lo estima un árbitro.

Respecto de las tres teorías apuntadas, el Lic. Ramón Sánchez Meda afirma textualmente:

"Cuando las partes se remitan a un tercero para la fijación del precio, dicho tercero no actúa como simple perito, porque no se requiere que sea un experto y, además su decisión no es una simple opinión, sino que el precio que fija obliga a ambas partes; tampoco obra como

un árbitro, porque no existe propiamente una controversia jurídica sobre derechos opuestos, dada que la decisión de él se emite sólo por no haber acuerdo de las partes sobre el monto del precio en una compraventa que van a celebrar; sino que la intervención del tercero en cuestión se identifica con la de un mandatario irrevocable de ambas partes, sirve no para sacrificar a un contratante en beneficio de otro, sino por el contrario, para nivelar con equidad las pretensiones opuestas de uno y otro contratante".<sup>8</sup>

## 2) Rechazo del precio fijado por un tercero.

A este supuesto se refiere el art. 2252, que dispone:

"Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo".

## 3) Momento en que se perfecciona la compraventa.

La mayoría de los tratadistas opinan que la compraventa se perfecciona en el momento en que el tercero fija el precio, en virtud a que conforme al art. 2249 la compraventa es perfecta, cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, y mientras el tercero no fije no existirá dicha convención, además el art. 2453, dispone que si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario.

En este caso el contrato sería inexistente por falta de objeto. La misma solución da el art. 1592 del Código Civil Francés que dispone:

"Sin embargo, puede dejarse al arbitrio de un tercero; y si el tercero no quiere o no puede hacer la estimación, no existe venta".

**Pacta sunt servanda:** El principio general establecido en el art. 1797 que consiste en que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes vuelve a ser instituido en el art. 2454 el cual dispone: "El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

8.- Ibid., p. 131

**ELEMENTOS DE VALIDEZ:** El Código Civil no establece disposiciones especiales para la validez de la compraventa, por lo tanto, ella se rige por los preceptos generales del contrato.

La compraventa será válida cuando vendedor y comprador son capaces; hay ausencia de vicios del consentimiento; licitud en su objeto, motivo o fin; y el consentimiento se ha manifestado en la forma que la ley establece. (art. 1795).

Los expresados elementos han sido estudiados en el capítulo anterior, por lo que es innecesario insistir en este tema.

#### **REQUISITOS QUE DEBEN OBSERVARSE PARA CELEBRAR UNA COMPRAVENTA**

##### **Adquisición de Inmuebles por extranjeros.**

La fracción I del art. 27 constitucional establece que los extranjeros podrán adquirir el dominio de inmuebles que no se encuentren en una faja de 100 kms. a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder en beneficio de la nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

Los arts. 7 y 17 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, disponen que para la adquisición de inmuebles por extranjeros, deberá recabarse previamente el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, y celebrar el convenio a que se refiere la fracción I del art. 27 constitucional.

Por otro parte, la Ley General de Población en su art. 66 señala que los extranjeros por sí o mediante apoderado, sólo podrán celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, previo permiso de la Secretaría de Gobernación, sin

\* Este artículo fue reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de julio de 1990 y, en virtud de tal reforma los extranjeros no necesitan permiso de la Secretaría de Gobernación para adquirir inmuebles urbanos fuera de la zona prohibida. Los transmigrantes en ningún caso podrán adquirir inmuebles.

perjuicio de las autorizaciones que deban recabar conforme a otras disposiciones legales.

En conclusión, para que un extranjero adquiera un inmueble fuera de la zona prohibida, debe obtener permiso, tanto de la Secretaría de Gobernación, como de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

#### **Existencia de un derecho de preferencia.**

Cuando en la compraventa de un inmueble, un tercero tuviere preferencia para adquirir dicho bien, el vendedor deberá notificarle fehacientemente su deseo de enajenar.

El derecho de preferencia tiene varias especies, entre las cuales podemos citar el derecho del tanto y el derecho de retracto.

#### **Derecho del tanto:**

a) Los propietarios de cosa indivisa, cuando alguno de ellos desea vender a un tercero su parte alícuota, en este caso el enajenante deberá notificar a los demás copropietarios por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los 8 días siguientes hagan uso del derecho del tanto. ( art. 973).

b) Los propietarios de los predios colindantes a una vía pública cuando conforme a la ley ésta puede enajenarse y se enajene, gozan del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación.

El derecho del tanto deberá ejercitarse dentro de los 8 días siguientes al aviso. (Art. 771).

c) El usufructuario en términos del art. 973 (Art. 1005).

d) Los herederos o legatarios, cuando alguno de ellos desee vender su derecho a la herencia o legado a un extraño, deberá notificar por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, a sus coherederos o colegatarios las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de 8 días hagan uso del derecho del tanto. (Art. 1292).



e) El arrendatario de finca urbana destinada a habitación goza del derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada. (Art. 2448-I).

El derecho del tanto deberá ser ejercitado dentro de los 15 días siguientes al aviso del propietario de su deseo de vender. (Art. 2448 J).

#### **El Derecho de Retracto:**

A esta especie de derecho de preferencia se refieren los arts. 19 y 20 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D.F., los cuales prescriben:

"En caso de que propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes manifieste si hace uso del derecho del tanto".

"Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los 15 días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación...".

De lo expuesto en este punto, podemos afirmar que para la celebración de una compraventa en la que existe un derecho de preferencia, es necesario notificar al titular de ese derecho, so pena de declararse nulo dicho contrato, o bien de que se subroge el titular del derecho en lugar del comprador.

#### **Compraventa entre conyuges:**

Los arts. 174 y 176, disponen que la compraventa entre cónyuges, sólo puede celebrarse cuando el matrimonio esté sujeto a régimen de

separación de bienes, previa autorización judicial.

La autorización judicial no se concederá cuando resulten perjudicados los intereses de la familia o de uno de los cónyuges.

**Venta de Inmuebles pertenecientes a incapaces:**

a) **Menores sujetos a patria potestad:** Los bienes inmuebles de estos menores no pueden ser enajenados por quien ejerce la patria potestad, sino por causa de absoluta necesidad y previa autorización del juez competente. ( Art. 436):

Los hijos sujetos a patria potestad podrán vender a sus padres los inmuebles que adquirieran por su trabajo, previa autorización judicial ( Arts. 428 y 2278).

b) **Incapaces sujetos a tutela:** El art. 561 dispone que los bienes inmuebles no pueden ser enajenados por el tutor, sino por causa de absoluta necesidad o evidente utilidad del incapaz, debidamente justificada y previas la conformidad del curador y la autorización judicial. La venta es nula si no se hace judicialmente en subasta pública. ( Art. 563).

**Menores emancipados:**

El emancipado siempre necesita durante su menor edad de la autorización judicial para la enajenación de bienes raíces.

**Compraventa de inmuebles considerados notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional.**

El art. 834 dispone que los propietarios de inmuebles considerados como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, pueden enajenarlos previa autorización del Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y el Instituto Nacional de Bellas Artes.

**Compraventa de Inmuebles por Instituciones de Asistencia Privada.**

Las Instituciones de Asistencia Privada deberán recabar previamente, autorización de la Junta de Asistencia Privada, tanto para comprar como para vender inmuebles.

Lo anterior se desprende del art. 109 de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada en el D.F., el cual establece:

"Con excepción de los poderes a que se refiere el artículo 48, los notarios no autorizarán contratos en que intervengan Instituciones de Asistencia Privada, sin la autorización escrita de la Junta de ese ramo."

**Prohibiciones para vender:**

**a) Venta de cosa ajena:**

El art. 2269 dispone que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

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

Finalmente el art. 2271 establece:

"El contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida".

Los citados arts. suscitan controversia respecto de qué clase de sanción provoca la venta de cosa ajena, si nulidad absoluta o relativa, nosotros coincidimos con los siguientes argumentos:

"La conclusión lógica y acorde con nuestro sistema jurídico respecto de la calificación que ha de merecer la compraventa de cosa ajena es que tal acto está afectado de nulidad absoluta por el ilícito que implica la conducta del vendedor ya que va contra una norma prohibitiva (Art. 2269) y en algunos casos también la conducta del comprador cuando es sabedor de que la cosa es ajena y, no obstante, celebra el acto.

... Por lo que toca a lo dispuesto en el art. 2271, del Código Civil en vigor, respecto de que el contrato quedará revalidado si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida, no constituye

ni una confirmación ni una ratificación, ni provoca una convalidación, como pretenden los partidarios de la nulidad relativa; la adquisición a que se refiere el numeral invocado es un hecho jurídico que provoca, para su realización, que un acto que se encontraba afectado de nulidad absoluta cobre plena eficacia.

La referida solución fue establecida por el legislador en pro de la utilidad práctica.<sup>9</sup>

#### **Compraventa de inmuebles inalienables:**

Diversas leyes disponen que determinados bienes no pueden ser objeto de contratos traslativos de dominio, entre ellas podemos citar las siguientes:

1) La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su art. 27 considera inalienables los bienes a que él mismo se refiere en sus párrafos 4o. y 5o.

2) El patrimonio de familia cuyo objeto son la casa-habitación de la familia y, en algunos casos, una parcela cultivable (Art. 723), de conformidad con la fracc. XVII, inciso g, del art. 27; fracc. XXVIII del Art. 123, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 727 del Código Civil, es inalienable.

3) La Ley General de Bienes Nacionales declara inalienables los bienes de dominio público de la federación, los cuales se enumeran en su art. 2o.

4) El Código Civil establece que son inalienables los bienes de uso común y los destinados a un servicio público. ( Arts. 768 y 770).

5) El art. 52 de la Ley Federal de la Reforma Agraria declara inalienables los derechos que sobre bienes agrarios adquieran los núcleos de población.

#### **COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE PADRES E HIJOS**

El hijo no puede vender a sus padres los bienes que adquiriera

9.- GUERRERO GUERRERO, Guadalupe: la compraventa de cosa ajena, tesis profesional, UNAM, México, 1987, p.p. 117 y 118.

por cualquier título diferente a su trabajo. (Arts. 2278 y 428).

**Prohibiciones para Comprar:**

a) **Prohibiciones establecidas en las Fracc. I a VI del Art. 27 Constitucional.**

I.- Los extranjeros no pueden adquirir el dominio de inmuebles en una faja de 100 kms. a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas.

II.- Las asociaciones religiosas denominadas iglesias no podrán adquirir bienes raíces.

III.- Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto inmediato directamente destinados a él.

IV.- Las sociedades comerciales por acciones no podrán adquirir fincas rústicas.

V.- Los bancos debidamente autorizados no podrán tener en propiedad más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

VI.- Fuera de las corporaciones a que se refieren las fracciones III, IV y V, así como de los núcleos que guarden el estado comunal o los ejidos, ninguna otra corporación civil podrá tener en propiedad bienes raíces con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al objeto de la institución.

b) **Sociedades extranjeras y mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros:**

Este tipo de sociedades no pueden adquirir inmuebles en una franja de 100 kms. a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas; además las sociedades extranjeras no podrán adquirir el dominio de tierras y aguas, de conformidad con el art. 7o. de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera.

**c) Compraventa de bienes objeto de juicios:**

De acuerdo con el art. 2276 los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores de oficio, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de juicios en que intervengan. Tampoco pueden ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes, salvo que sean coherederos o propietarios de los bienes afectados. ( Art. 2277).

**d) Compraventa de bienes cuya venta o administración esté encargada.**

El art. 2280 dispone lo siguiente:

"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 o interventores en caso de ausencia.
- VI.- Los empleados públicos.

Asimismo se prohíbe a los peritos y corredores comprar los bienes en cuya venta hayan intervenido. (Art. 2281).

Finalmente el art. 2282 establece que las compras hechas contraviniendo las prohibiciones de este punto y del anterior, son nulas ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

**OBLIGACIONES DEL VENDEDOR**

Anteriormente expresamos que la compraventa es un contrato bilateral, esto significa que las partes se obligan recíprocamente.

Las obligaciones del vendedor son las siguientes:

- 1) Transferir la propiedad de la cosa al comprador.
- 2) Conservar la cosa hasta su entrega.
- 3) Entregar la cosa al comprador (Art.2283, fracc. I).

- 4) Garantizar las calidades de la cosa (Art. 2283, fracc. II).
- 5) Responder del saneamiento para el caso de evicción. (Art.2283 fracc. III).
- 6) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.

Pasemos a continuación a explicar en que consisten cada una de estas obligaciones.

**1) Transferir la propiedad de la cosa al comprador:**

A esta obligación se refiere el art. 2248 al establecer que hay 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.

La transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, por lo tanto, el vendedor no tiene que ejecutar acto especial alguno por cumplir con esta obligación (Art. 2014).

Sin embargo, hay casos en los que la transmisión de la propiedad no se verifica inmediatamente a la celebración del contrato, entre los cuales podemos citar los siguientes:

a) En la compraventa de especie indeterminada la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del comprador (Art. 2015).

b) Cuando la transmisión de la propiedad está supeditada a una modalidad, por ejemplo, puede pactarse un plazo para que se efectúe, o bien, estipularse la condición de no transferir la propiedad hasta que se pague el precio; interés especial merece la compraventa con reserva de dominio, la cual trataremos en líneas posteriores.

**2) Conservar la cosa hasta su entrega:**

Si la cosa no se entrega inmediatamente a la celebración del contrato, el vendedor está obligado a conservarla, en virtud a que los siniestros que sufriera serán responsabilidad de éste. Al respecto el art. 2018 prescribe:

La pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario".

Y el mismo código establece que existe culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella. (Art. 2292).

Puede darse el caso de que el comprador se constituyera en mora de recibir la cosa, si esto sucede el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservarla y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave. ( Art. 2292).

### 3) Entregar la cosa

"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, aun sin estar entregado materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento 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. 2284).

Considero que lo inmuebles deben entregarse material o virtualmente, no existiendo posibilidad de la entrega jurídica; no obstante los Códigos Civiles de 1870 y 1884, en sus arts. 2983 y 2852 respectivamente consideraban entregado el inmueble una vez otorgada la escritura, y, a falta de escritura cuando eran entregados los títulos de la finca.

#### a) Tiempo y lugar de la entrega

El art. 2286 establece que el vendedor no está obligado a entregar la cosa en tanto el comprador no ha pagado el precio, salvo cuando se haya establecido un plazo para el pago.

De este artículo podemos inferir dos situaciones: Cuando no se estipula plazo en el contrato para hacer la entrega y, cuando si se estipula. En la primera situación podría asegurarse que el comprador debe pagar el precio antes de la entrega de la cosa, sin embargo, el art. 2294 prescribe que cuando no se ha fijado el momento en que debe hacerse el pago del precio, éste se hará en el momento en que se



entregue la cosa; y, finalmente el art. 2295 preceptúa que cuando haya duda sobre quién debe cumplir primero su obligación, ambos contratantes harán el depósito en manos de un tercero.

De lo establecido en los tres artículos mencionados podemos concluir que las obligaciones de entregar la cosa y pagar el precio deben satisfacerse simultáneamente.

Cuando en el contrato se ha estipulado plazo para el pago del precio, el vendedor está obligado a entregar la cosa, salvo que después de la venta se descubra 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. 2287).

En cuanto al lugar en el que se debe entregar la cosa el art. 2291 establece que se verificará en el convenido, y si no se ~~hiciere~~ designado en el contrato, el lugar en donde se encontraba la cosa en la época en que se vendió.

**b) Forma o estado en que se debe entregar la cosa:**

La cosa debe entregarse en el estado que tenía al momento de celebrarse el contrato, junto con los frutos por ella producidos desde la celebración, así como sus rendimientos, acciones y títulos. (Arts. 2288 y 2289).

En materia de inmuebles existen dos modalidades de la compraventa: "ad corpus" y "ad mesuram".

**- Compraventa "ad corpus":**

En esta modalidad de la compraventa, los contratantes manifiestan su voluntad de transmitir o adquirir, según sea el caso, uno o varios inmuebles considerados en su conjunto, perímetro o continente, sin hacer una estimación de sus partes o medidas. A ella se refieren los siguientes artículos:

"Art. 2261.- Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

Art. 2290.- 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".

Estimo conveniente que cuando haya discrepancia en las medidas de un inmueble, su venta se realice "ad corpus", con la finalidad de prevenir la nulidad del contrato o la rectificación del precio.

**- Compraventa "ad mensuram":**

La compraventa "ad mensuram" es lo contrario a la "ad corpus", o sea, en ella las partes o medidas del inmueble son el motivo determinante de la voluntad de los que contratan o son considerados para fijar el precio.

Quando haya exceso o disminución en las medidas y se trata de una venta "ad mensuram", pueden ocurrir las siguientes consecuencias:

a) Si las medidas fueron el motivo determinante de la voluntad de los que contratan existe un error de hecho que nulifica el contrato. (Art. 1813 y 2228).

b) Si dichas medidas se consideraron para fijar el precio existe un error de cálculo que dará lugar a su rectificación. (Art. 1814).

La Suprema Corte de Justicia sustenta la siguiente tesis:

**"COMPRAVENTA "AD CORPUS" Y "AD MENSURAM", CONTRATOS DE**

Es sabido que frecuentemente no coinciden, exactamente las medidas que en extensión o superficie tienen en realidad los predios por no corresponder con los de los títulos de propiedad, y que el exceso o disminución resultantes respecto de lo que se hubiere enajenado, marcado con linderos que constituyen el perímetro de la superficie objeto de lo contratado, no afectan lo pactado a pesar de la diferencia numérica de las medidas señaladas a la extensión territorial si la venta se hace "ad corpus" y no "ad mensuram". En ese caso, el vendedor sólo está obligado a cumplir lo estipulado y si esto fue la enajenación de un inmueble del que se determinaron sus linderos, deberá entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, por la totalidad del terreno y no por unidad de su medida superficial, tal como lo dispone el Art. 2290 del Código Civil. Esta regla procede si se determinan los linderos sin especificación de sus dimensiones,

aunque se aluda a que la superficie comprendida en el perímetro, tiene una extensión determinada, pues si sólo se indican los linderos, es natural que se adquiere lo comprendido en ellos, lo que puede ser mayor o menor que la superficie cuya extensión se haya especificado. Pero no procede dicha regla, si en la escritura se determinan los linderos y se señalan sus dimensiones, porque entonces tiene que resultar una determinada superficie, que es la que se supone que pretende adquirir el comprador, lo que implica la existencia de una operación "ad mensuram", pues su intención fue comprar a base de unidad de medida, es decir, una determinada extensión de terreno por un precio total determinado (Sexta Epoca. Cuarta parte; vol. LXXII, pag. 50 A.D. 5438159. Aquilino Redondo Baquero. Unanimidad de 4 votos).

De la tesis anteriormente transcrita se desprende que hay venta "ad mensuram" cuando en la escritura se determinan los linderos y se señalan sus dimensiones, sin embargo, considero que existe una excepción a dicha regla y es la que consiste en determinar los linderos tomando puntos de referencia y su respectiva medida, por ejemplo "del sauce a la vereda en 40 mts." En estos casos estaremos frente a una venta "ad corpus", ya que las medidas son accesorias a los puntos de referencia, por tanto y de conformidad con el ya citado Art. 2290, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de los linderos se contenga aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

#### 4) Garantizar las calidades de la cosa:

El vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa que la haga impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquirente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa. (Art. 2142).

Para que el vendedor incurra en responsabilidad por los defectos de la cosa, éstos deben reunir los siguientes requisitos:

a) Que sean ocultos, esto es, que no sean manifiestos o estén a la vista, excepción hecha a los defectos ocultos si el comprador es un perito que por razón de su oficio o profesión debe fácilmente conocerlos (Art. 2143).

b) Que no los conozca el adquirente , ya que, de haberlos conocido no hubiera celebrado el contrato o hubiere dado un precio menor. ( Art. 2142).

c) Que hagan la cosa inútil para los usos a que se le destina. ( Arts. 2142 y 2157).

d) Que sean anteriores a la enajenación, para lo cual la calificación de dichos vicios se realizará mediante peritos que declararán si aquéllos son anteriores a la enajenación; el comprador deberá probar que los vicios existían antes de la adquisición y no probándolo se presumirá que acaecieron después. ( Arts. 2157 y 2159).

Un caso de excepción a la obligación del saneamiento por vicios ocultos se encuentra establecido en el art. 2162 que establece:

"El enajenante no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial".

**A) Acciones que puede ejercitar el comprador en caso de vicios ocultos.**

El comprador puede elegir entre ejercitar la acción redhibitoria o la quanti minoris para el caso de vicios ocultos de la cosa; una vez hecha la elección no podrá ejercitar la otra sin consentimiento del vendedor. Las acciones mencionadas prescriben a los seis meses contados desde la entrega de la cosa. ( Arts. 2144, 2146 y 2149).

A continuación explicaremos cada una de las acciones mencionadas

a) Acción redhibitoria: Consiste esta acción en exigir la rescisión del contrato, el pago de los gastos que por él hubiere hecho y la restitución del precio. ( Arts. 2144 y 2148).

Quando el comprador pruebe que el vendedor actuó de mala fe, esto es, que conocía los vicios de la cosa y no se los manifestó puede exigir además el pago de daños y perjuicios. ( Art. 2145)

En la enajenación de dos o más cosas, determinando precio para cada una o a precio alzado, el vicio de una sola dá lugar a la acción redhibitoria respecto de ella y no respecto a las demás a no ser que aparezca que el comprador no habría adquirido la cosa útil sin la que tiene vicios. (Arts. 2150 y 2152).

Declarado resuelto el contrato, el comprador debe devolver la cosa en el mismo estado en que se entregó siendo responsable el adquirente de cualquier deterioro que no proceda de los defectos ocultos. (Art. 2154).

**b) Acción quanti minoris:**

El comprador puede exigir que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, a juicio de peritos, cuando la cosa tiene defectos ocultos y decide conservarla. (Art. 2142).

**B) Pérdida o deterioro de la cosa con vicios ocultos.**

En este caso se presentan las siguientes situaciones:

a) Que la cosa se perdiere o deteriorara como consecuencia de los vicios ocultos y éstos fueren conocidos del vendedor, en este caso éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios. (Art. 2147).

b) Que la cosa se perdiere o deteriorara como consecuencia de los vicios ocultos y éstos fueren desconocidos del vendedor, en esta hipótesis el enajenante solamente deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el adquirente los haya pagado. ( Art. 2148).

c) Que la cosa con vicios ocultos se perdiere por caso fortuito o por culpa del adquirente, en esta situación, el comprador sufre la pérdida, sin embargo, le queda a éste el derecho de pedir el menor valor de la cosa por el vicio redhibitorio, es decir, podrá ejercitar la acción quanti minoris.

**C) Convención sobre la responsabilidad por vicios ocultos**

El art. 2158 permite que las partes convengan en restringir, renunciar o ampliar la responsabilidad por los vicios redhibitorios, siempre que no haya mala fe.

**5) Responder del saneamiento para el caso de evicción.**

A esta obligación nos referiremos ampliamente en el capítulo IV del presente trabajo, por lo tanto, es conveniente remitirnos a dicho capítulo.

**6) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.**

El art. 2263 dispone:

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

Como podrá observarse el citado artículo es supletorio de la voluntad de las partes, es decir, cuando en el contrato no se haya previsto a quién corresponde el pago de los gastos, se aplicará la citada disposición.

**OBLIGACIONES DEL COMPRADOR**

Las obligaciones del comprador son las siguientes:

- A) Pagar el precio
- B) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.

A continuación pasemos a explicar en qué consisten las mencionadas obligaciones.

**A) Pagar el precio**

Esta obligación se desprende del art. 2293 que a la letra dice:

"El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos".

**a) Tiempo y lugar de pago**

Como lo dijimos en líneas anteriores el pago del precio es simultáneo a la entrega de la cosa, si en el contrato no se ha convenido sobre el tiempo y lugar de pago; en caso de existir duda sobre cual de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero. ( Arts. 2294 y 2295).

**b) Pago de intereses**

El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los siguientes casos:

- I.- Si así se hubiere convenido.
- II.- Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta.
- III.- Si se hubiere constituido en mora. (2296).

El comprador deberá pagar intereses al tipo legal sobre la cantidad adeudada (Art. 2225) y de conformidad con el art. 2395 el interés legal es el 9% anual.

El comprador se constituye en mora cuando termina el plazo convenido para el pago del precio y no ha satisfecho éste.

Cuando en una venta a plazos no se estipulan intereses, el comprador no está obligado al pago de ellos aunque perciba los frutos de la cosa, en virtud de que la ley, presume que en consideración al plazo se aumentó el precio. ( Art. 2297).

En la venta en la que la estipulación del plazo es posterior a su celebración, el comprador deberá pagar intereses, salvo pacto en contrario (Art. 2298).

#### c) Retención del precio

El derecho de retención está regulado por el art. 2299 y procede cuando se satisfacen los siguientes requisitos:

- 1) Que la venta sea a plazos o con espera del precio.
- 2) Que el comprador sea perturbado en la posesión de la cosa o tuviera justo temor de serlo.
- 3) Que no haya convenio contrario a la retención.

Cabe advertir que la perturbación en la posesión debe ser jurídica, ésto es, que el sujeto que la ejerce tenga derecho a hacerlo.

La retención del precio tendrá lugar hasta en tanto el vendedor asegure la posesión o le dé fianza al comprador.

#### d) Consecuencias de la falta de pago del precio.

La falta de pago del precio produce varias consecuencias que se traducen en los siguientes derechos del vendedor:

1) Retener la cosa, de acuerdo con los citados arts. 2286 y 2287, el vendedor puede retener la cosa si el comprador no le ha pagado el precio o habiéndose estipulado un plazo para el pago se descubre que el comprador se haya insolvente.

2) Rescindir el contrato. El vendedor con fundamento en los artículos 2300, 1949 y 1950 puede pedir la rescisión del contrato por

falta de pago, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero dicha resolución no surtirá efecto contra tercero de buena fe si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

3) Tener preferencia para ser pagado con el valor de la cosa; así lo establece el art. 2993, fracción VIII al establecer:

"Con el valor de los bienes que se mencionan serán pagados preferentemente:

... VIII El crédito que provenga del precio de los bienes vendidos y no pagados, con el valor de ellos, si el acreedor hace su reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta, si se hizo al contado, o del vencimiento, si la venta fue a plazo..."

#### **B) Pagar por mitad los gastos de escritura y registro**

Esta obligación se encuentra establecida en el art. 2263 y ya nos hemos referido a ella anteriormente, expresando que es supletoria de la voluntad de las partes.

#### **MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA**

La compraventa puede estar sujeta a infinidad de modalidades, es por eso que el Código Civil regula "algunas" de ellas, como la venta con pacto de no vender a persona determinada, la venta con derecho de preferencia por el tanto, la venta en abonos y la venta con reserva de dominio. A continuación pasemos a exponer en qué consiste cada una de estas modalidades:

##### **A) Compraventa con pacto de no vender a persona determinada.**

Esta modalidad la establece el art. 2301 que estipula:

"Puede pactarse que la cosa no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna".

De esta modalidad es oportuno expresar las siguientes consideraciones:

1a. El comprador tiene a su cargo una obligación de no hacer, por lo que en caso de no cumplir quedará sujeto al pago de daños y



perjuicios, de conformidad con el art. 2028. En relación a esto el Dr. Lozano sugiere que en el contrato se estipule una cláusula penal debido a que en algunas ocasiones la evaluación de los daños y perjuicios es difícil.<sup>10</sup>

2a. La obligación consiste en no vender a persona determinada, por lo tanto, el comprador podrá transmitir la cosa por donación o permuta, sin que por ello contravenga dicha obligación. En este caso recomiendo se estipule el pacto de no transmitir por cualquier título a persona determinada.

B) Compraventa con derecho de preferencia.

Esta modalidad está regulada por los arts. 2303 al 2308, el primero de ellos establece lo siguiente:

"Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa."

El derecho de preferencia por el tanto es personalísimo, esto significa, que no puede cederse ni pasa a los herederos, de acuerdo a lo estipulado por el art. 2308.

a) Notificación para el ejercicio del derecho por el tanto:

De los arts. 2304, 2305 y 2307 se desprende la obligación de notificar fehacientemente al titular del derecho por el tanto la oferta que se tenga por el inmueble y, en caso de que éste se venda en subasta pública, deberá notificarse el día, hora y lugar en que se llevará a cabo el remate.

Una vez realizada la notificación el que goza del derecho tendrá un plazo de 10 días para ejercitarlo, de lo contrario perderá ese derecho.

b) Pago del precio en caso de que se ejecute el derecho de preferencia:

El precio que el titular del derecho debe pagar es el que ofrezca el comprador y, en caso, de que a éste se le haya concedido un

plazo para realizar el pago, el que goza del derecho por el tanto no podrá prevalecerse del mismo si no garantiza que pagará al término de dicho plazo, so pena de quedar sin efecto el derecho de preferencia. (Arts. 2304 y 2306).

c) Violación del derecho por el tanto:

La compraventa celebrada contraviniendo el derecho por el tanto es válida, sin embargo, el vendedor será responsable de los daños y perjuicios causados al que goza del derecho.

C) **Compraventa con reserva de dominio**

Esta modalidad se encuentra establecida en el art. 2312, y consiste en suspender la transmisión de la propiedad hasta en tanto el comprador no haya satisfecho el precio.

Mientras no haya transcurrido el plazo para el pago el vendedor no podrá enajenar ni gravar el inmueble ( Art. 2313).

En caso de que el vendedor entregue la posesión de la cosa al comprador, éste se ~~considerará~~ arrendatario, mientras no se le transmita la propiedad. ( Art. 2315)

Si la venta se rescinde se observará lo dispuesto por el art. 2311 (Art.2314), el cual se comentará en el siguiente punto, que se refiere a la compraventa en abonos.

D) **Compraventa en abonos**

La compraventa en abonos consiste en pactar que el comprador pague el precio en parcialidades; se diferencia de la compraventa con reserva de dominio porque en ella la propiedad se transmite por mero efecto del contrato.

En esta modalidad puede convenirse el pacto comisorio , que consiste en la rescisión del contrato por falta de pago de uno o varios abonos. ( Art. 2310).

La rescisión del contrato tiene por consecuencia la restitución recíproca de las prestaciones; el vendedor podrá exigir el pago de una

indemnización por el deterioro del inmueble si éste fue entregado al comprador, ambas prestaciones deberán ser fijadas por peritos; a su vez el comprador podrá exigir los intereses legales de la cantidad que entregó como parte del precio.

Lo anterior con fundamento en el art. 2311, el cual también dispone que las convenciones que impongan al comprador obligaciones mas onerosas que las expresadas, serán nulas, y al respecto la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sustentado la siguiente tesis:

#### **"COMPRAVENTA EN ABONOS, EFECTO DE LA RESCISIÓN**

Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compra - venta en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que hubieren hecho las partes, son de orden público, irrenunciables por lo que las cláusulas contractuales que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas por la ley, son nulas, y la sentencia respectiva al declarar la rescisión debe ordenar que las restituciones se hagan en términos de la ley" (Tesis 117, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, Cuarta parte, Tercera parte, pag. 352, Méx. 1975).

## PERMUTA

### CONCEPTO

El Código Civil en su art. 2327 define la permuta en los siguientes términos:

"La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra".

Rojina Villegas expresa que "en este precepto, se emplea el término jurídico "dar" en su significación jurídica de transmitir el dominio".

Quando en el contrato las contraprestaciones se hacen parte en dinero y parte en especie, el art. 2250 considera que hay permuta en caso de que el valor de la cosa exceda a la parte en dinero.

### CLASIFICACION

De acuerdo a las clasificaciones expresadas en el capítulo que precede, la permuta, cuando recae sobre inmuebles, es un contrato bilateral, oneroso conmutativo, consensual en oposición al real, formal, instantáneo o de tracto sucesivo y principal porque su existencia no depende de otro contrato.

### REGLAS ESPECIALES

El art. 2331 dispone que con excepción al precio son aplicables a la permuta las reglas de la compraventa, siempre que no contravengan las disposiciones contenidas en los arts. 2328, 2329 y 2330.

El art. 2328 establece:

"Si uno de los contratantes ha recibido la cosa que se le da en permuta, y acredita que no era propia del que la dio, no puede ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio y cumple con devolver la que recibió".

Como podrá observarse esta disposición contraviene lo establecido por los artículos 2287 y 2299 para la compraventa, ya que en el primero de ellos se establece que el vendedor debe entregar la cosa

aunque el comprador se encuentre en estado de insolvencia si éste garantiza pagar en el plazo convenido; y el segundo artículo dispone que el comprador a plazo o sea con espera del precio deberá satisfacer éste aunque fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, siempre que el vendedor le garantice la posesión.

En la permuta como se desprende del art. 2328 el copermutante no podrá ser obligado a la entrega de la cosa aunque su contraparte garantice la posesión de la cosa recibida.

Otras reglas especiales de la permuta se encuentran establecidas en los ya enunciados artículos 2329 y 2330, los cuales se refieren a la evicción, pero por ser esto objeto del capítulo IV del presente trabajo, dichos artículos serán comentados en ese capítulo.

## DONACION

### CONCEPTO

"La donación es con contrato por el que una persona transfiera a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes" (Art. 2332).

Respecto a la donación de la totalidad de los bienes de una persona, el art. 2347 prescribe:

"Es nula la donación que comprenda la totalidad de los bienes del donante, si éste no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias".

De los artículos citados, se desprende que la donación tiene las siguientes características; a) es un contrato traslativo de dominio b) es un contrato gratuito; y c) recae sobre parte de los bienes presentes de una persona. Esta última característica es confirmada por el art. 2333 que establece:

"La donación no puede comprender los bienes futuros".

Dicho artículo constituye una regla especial para la donación, en virtud a que deroga la disposición general de los contratos establecida en el art. 1826, el cual prescribe:

"Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato..."

### ESPECIES DE DONACION

El Código Civil regula las siguientes especies de contrato de donación: donación entre vivos, donación por causa de muerte, donación entre consortes, donación antenuptial, donación común, donación pura, donación condicional, donación onerosa, donación remuneratoria, donación universal y donación particular.

**DONACION ENTRE VIVOS:** A esta especie de donación se refiere el art. 2338 que establece:

"Las donaciones sólo pueden tener lugar entre vivos y no pueden revocarse sino en los casos declarados en la ley".

**DONACION POR CAUSA DE MUERTE:** Del citado artículo 2338, deducimos que la donación por causa de muerte, esto es, aquella que se celebra para después de la muerte del donante está proscrita, lo cual viene a confirmar el artículo 2339, al prescribir que dicha clase de donación se regirá por las disposiciones relativas del libro tercero que se refiere a las sucesiones.

El Lic. Ignacio Galindo Garfias expresa lo siguiente:

"Las llamadas donaciones cuya ejecución se pretendiera diferir a la muerte del donante si no constan en un testamento otorgado con las solemnidades o formalidades que la ley establece, serían inexistentes por falta de dichas solemnidades y porque fundamentalmente no se reuniría el requisito sustancial que exige el art. 2338, en cuanto sólo pueden tener lugar entre vivos".<sup>12</sup>

**DONACION ENTRE CONSORTES:** Este tipo de donación, de conformidad con el art. 2339, se rige por lo dispuesto en el capítulo VIII, título V del libro primero, en dicho capítulo se encuentran los artículos 232, 233 y 234, en el primero de ellos se establece la posibilidad que tienen los consortes de hacerse donaciones siempre y cuando éstas no contravengan las capitulaciones matrimoniales, ni perjudiquen el derecho de los ascendientes o descendientes a recibir alimentos.

Las donaciones entre consortes pueden ser revocadas por los donantes, mientras subsista el matrimonio, cuando exista causa justificada para ello, a juicio del juez, sin embargo no pueden ser revocadas por superveniencia de hijos (Arts. 233 y 234).

Es oportuno indicar que para la celebración de una donación entre consortes se requiere previamente obtener autorización judicial en términos del art. 174 que prescribe:

Lo cónyuges requieren autorización judicial para contratar entre ellos ..."

También a este tipo de donaciones es aplicable, por analogía el art. 176 que establece:

12.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, UNAM: Código Civil comentado, 1a. ed., México, Miguel Angel Porrúa Librero Editor, 1988, t. V, p. 59.

"El contrato de compraventa sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio esté sujeto a régimen de separación de bienes".

**DONACION ANTENUPIAL:** Es aquella que se celebra antes del matrimonio entre esposos, esto es, entre quienes han celebrado esponsales\*, o bien entre un extraño y alguno de los esposos o ambos en consideración al matrimonio. ( Arts. 219 y 220).

Las reglas especiales de este tipo de donación son las siguientes:

1a. Las donaciones entre esposos no pueden exceder de la 6a. parte de los bienes del donante, por el exceso serán inoficiosas.

Para calcular si una donación es inoficiosa el esposo donatario o sus herederos pueden elegir la época en que se otorgó, siempre que en dicha época se hubiere formado el inventario de los bienes del donante, en su defecto se tomará la fecha de la muerte de éste". (Arts. 221, 223 y 224).

2a. Para la validez de la donación antenupial no se requiere aceptación expresa, conforme a lo dispuesto por el art. 225, por lo tanto, la donación puede aceptarse tácitamente, lo que no ocurre en la donación común, donde la aceptación debe hacerse en la misma forma que la oferta y ésta siempre se hace expresamente.

3a. Las donaciones entre esposos no podrán revocarse por superveniencia de hijos al donante ni por ingratitude. Pero si serán revocadas por el adulterio o el abandono injustificado del domicilio conyugal por parte del donatario. ( Arts. 226, 227 y 228).

4o. Cuando el donante es un extraño, la donación puede ser revocada por ingratitude si se hizo a ambos esposos y los dos son ingratos. ( Art. 227).

\* El art. 139 define a los esponsales en los siguientes términos: "La promesa de matrimonio que se hace por escrito y es aceptada, constituye los esponsales".



5o. Los menores pueden hacer donaciones antenuptiales con el consentimiento de sus padres o tutores, o en su defecto con autorización judicial, de acuerdo con el art. 229; este artículo deroga a los arts. 436 y 576 en los cuales se prohíbe a los padres y tutores hacer donación de los bienes de los hijos o pupilos.

6o. "Las donaciones antenuptiales quedarán sin efecto si el matrimonio dejare de efectuarse. (Art. 145).

**DONACION COMUN:** La donación común, por exclusión, es aquella que no es antenuptial ni entre consortes.

**DONACION PURA:** A ella se refiere el art. 2335 al expresar:

"Pura es la donación que se otorga en términos absolutos..."

La donación pura, surte sus efectos desde su perfeccionamiento, esto es, desde que es aceptada y hay objeto.

**DONACION CONDICIONAL:** El ya citado art. 2335, también define a la donación condicional en los siguientes términos:

"... es la donación... condicional la que depende de algún acontecimiento incierto".

La donación sujeta a condición suspensiva, impide que ésta surta sus efectos, hasta en tanto no se realice el acontecimiento incierto.

La donación sujeta a condición resolutoria no impide que ésta surta sus efectos los cuales se destruirán al realizarse el acontecimiento incierto.

**DONACION ONEROSA:** Es aquella en la que el donante impone algunos gravámenes al donatario. A ella se refieren los arts. 2336 y 2337, éste último expresa:

"Cuando la donación sea onerosa sólo se considera donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa ~~adquirida~~ de él las cargas".

Si el donante impone al donatario la carga de pagar sus deudas, éste tendrá obligación de satisfacer sólo las que consten de manera auténtica al tiempo de la donación, respondiendo de su cumplimiento con la cosa donada, sin estar obligado personalmente con sus bienes. Puede sustraerse a la ejecución de las cargas, abandonando la cosa donada y si ésta perece por caso fortuito, queda libre de toda obligación. ( Arts. 2353 y 2368).

**DONACION REMUNERATORIA:** La donación remuneratoria se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que éste no tenga obligación de pagar.

La donación remuneratoria no es revocable por superveniencia de hijos, con fundamento en el art. 2361.

**DONACION UNIVERSAL:** Es la que el donante hace respecto de todos sus bienes, reservándose lo indispensable para vivir de acuerdo a sus circunstancias.

La donación universal está regulada por los arts. 2347, 2349 y 2355.

El art. 2349 dispone:

"Si el que hace donación general de todos sus bienes, se reserva algunos para testar, sin otra declaración se entenderá reservada la mitad de los bienes donados."

Asimismo el art. 2355, establece que en la donación universal el donatario tiene la obligación de pagar todas las deudas del donante anteriormente contraídas, siempre y cuando tengan fecha auténtica. Esta obligación del donatario está limitada al monto de los bienes donados.

**DONACION PARTICULAR:** A ella se refiere el art. 2354 al disponer:

"Si la donación fuere de ciertos y determinados bienes, el donatario no responderá de las deudas del donante, sino cuando sobre los bienes donados estuviere constituida alguna hipoteca o prenda, o en caso de fraude en perjuicio de acreedores".

#### CLASIFICACION

Dentro de la clasificación general la donación de inmuebles es un contrato:

Unilateral, excepcionalmente bilateral, gratuito, excepcionalmente oneroso, \*consensual en oposición al real, formal, instantáneo o de ejecución escalonada y principal.

#### REQUISITOS DE EXISTENCIA

La donación como todo contrato necesita dos elementos esenciales, el consentimiento y el objeto. Estos elementos se rigen por las disposiciones generales de los contratos, sin embargo, en materia de donación hay ciertas reglas especiales que a continuación se exponen:

**Consentimiento:** En el primer capítulo del presente trabajo expresamos que el consentimiento para su formación requiere de dos elementos, la oferta y la aceptación y que entre ausentes existen cuatro sistemas que consideran aceptada la oferta, el de declaración, expedición, recepción e información. El art. 1807 adopta el sistema de recepción al prescribir que el contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación. Sin embargo en la donación se establece el sistema de información, así el art. 2340 expresa:

"La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador".

Otra regla especial de la donación la encontramos en el art. 2346 el cual determina que la donación no surtirá efectos si la acepta-

\* "Siempre la donación onerosa, es un contrato complejo en el que podemos distinguir parte gratuita - que es propiamente el contrato de donación - y parte onerosa". Lozano, op. cit., p. 222.

ción no se hace en vida del donante. Los artículos antes citados tienen una relación estrecha, el primero dispone que la aceptación debe ser informada al donante, pero resultará imposible si éste ha muerto, motivo por el cual no se forma el consentimiento y, por lo tanto, no existe el contrato.

El art. 2346 es una regla especial en virtud a que deroga la regla general de los contratos contenida en el art. 1809 el cual dispone que si al tiempo de la aceptación hubiere fallecido el proponente, sin que el aceptante fuere sabedor de su muerte, quedarán los herederos de aquél obligados a sostener el contrato.

**OBJETO:** Respecto al objeto indirecto de la donación existen dos reglas especiales contenidas en los ya citados artículos 2332, 2333 y 2347, los cuales determinan que la donación debe recaer sobre bienes presentes del donante y si abarca la totalidad de dichos bienes éste debe reservarse en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir de acuerdo a sus circunstancias.

**REQUISITOS DE VALIDEZ:** Estos requisitos se rigen por las disposiciones generales de los contratos, sin embargo, en relación con la forma y capacidad encontramos las siguientes reglas especiales:

Forma: La manera de manifestar el consentimiento en la donación de bienes inmuebles está regulada por el art. 2345 que determina:

"La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley".

Al referirnos a la forma de los contratos traslativos de dominio citamos los arts. 2317, 2320 y 2321 los cuales establecen como formas del contrato de compraventa las siguientes:

a) Por escrito privado ratificado ante juez competente, notario o registrador de la propiedad ; b) por escritura pública y c) por escrito en el certificado de inscripción de propiedad ratificado ante el registrador de la propiedad.

Cabe aclarar que las anteriores formas atienden al valor del inmueble objeto del contrato.

Otra disposición especial a la forma del contrato de donación la encontramos en el art. 2346, que expresa:

"La aceptación de las donaciones se hará en la misma forma en que éstas deban hacerse..."

De este artículo se desprende la posibilidad de elevar a escritura pública la oferta de donación de un bien inmueble, así como su respectiva aceptación.

**Capacidad:** Con relación a la capacidad del donatario existe una regla especial en el artículo 2357, que establece:

"Los no nacidos pueden adquirir por donación, con tal que hayan estado concebidos al tiempo en que aquélla se hizo y sean viables conforme a lo dispuesto en el art. 337".

Por su parte el art. 337 dispone:

"Para los efectos legales, sólo se reputa nacido el feto que, desprendido enteramente del seno materno, vive veinticuatro horas o es presentado vivo al Registro Civil.."

Como podrá observarse, la donación es el único contrato en el que puede intervenir un concebido que no ha nacido; en este caso se considera que la aceptación debe hacerla quien o quienes ejercitarán la patria potestad.

Con respecto a la capacidad del donante, los arts. 436 y 576 prohíben a quienes ejercen la patria potestad y a los tutores, respectivamente, hacer donaciones de los bienes de los hijos o pupilos.

#### OBLIGACIONES DEL DONANTE

Las obligaciones del donante son las siguientes:

- a) Transmitir la propiedad de la cosa
- b) Entregar la cosa.
- c) Responder del saneamiento para el caso de evicción, sólo en caso de obligarse expresamente.

### REVOCAACION

La donación de acuerdo con el art. 2338, sólo puede revocarse en los casos declarados en la ley. Tales casos son la superveniencia de hijos y la ingratitud.

a) Superveniencia de hijos al donante; para que proceda la revocación por esta causa, se requiere que al tiempo de la donación, el donante no haya tenido hijos, que procrea alguno dentro de los cinco años siguientes; y que ejercite la acción dentro de ese período. En caso de muerte del donante, dentro del mencionado lapso, sin haber revocado la donación, ésta se volverá irrevocable, a no ser que naciera un hijo póstumo. ( Art. 2359).

b) Ingratitud del donatario; la donación puede ser revocada por esta causa cuando el donatario cometa algún delito contra la persona, honra o bienes del donante, de sus ascendientes, descendientes o - - cónyuge, o cuando se rehusa a ayudar al donante si éste ha caído en la pobreza, de acuerdo al valor de la donación. (Art. 2370).

La acción de revocación por ingratitud prescribe en un año contado desde que el donante tuvo conocimiento del hecho (Art.2372). Puede ejercitarse en contra de los herederos del donatario si en vida de éste se hubiere intentado . (Art.2373)

Los herederos del donante no podrán ejercitar la acción, si éste en vida pudiendo, no la hubiere intentado (Art. 2374).

La acción de revocación no puede ser renunciada anticipadamente (Art. 2366 y 2372).

**Efectos de la revocación:** La revocación, tiene como consecuencias la devolución de lo donado o el valor que tenía al tiempo de la donación ( Arts. 2361, 2364, 2369 y 2371); la obligación del donatario a redimir los gravámenes que impuso a los bienes donados (Arts.2363, 2369 y 2371); y la adquisición de los frutos de lo donado hasta el día en que se le notifique la revocación o hasta el día de nacimiento del hijo póstumo (Arts. 2365, 2369 y 2371).

**Donaciones irrevocables:** Conforme a los arts. 2361, 2369 y 2371 la donación es irrevocable cuando sea:

- a) Menor de doscientos pesos;
- b) Antenupcial;
- c) Entre cónyuges; y
- d) Puramente remuneratoria.

**Donación inoficiosa:** El artículo 2348 considera inoficiosa la donación cuando perjudica la obligación del donante de ministrar alimentos a aquellas personas a quienes los debe conforme a la ley.

**Efectos de la donación inoficiosa:** La donación inoficiosa tiene como consecuencia su reducción, lo anterior se desprende de los artículos 2360 y 2375. El primero dispone que si el donante no revocó la donación por superveniencia de hijos ésta deberá reducirse cuando se encuentre comprendida en la disposición del artículo 2348, a no ser que el donatario tome sobre sí la obligación de ministrar alimentos o la garantice debidamente. En el mismo sentido se manifiesta el artículo 2375, al establecer que la donación inoficiosa no será reducida si el donatario toma la obligación de dar alimentos y los garantiza.

Las donaciones inoficiosas se reducirán de la reciente a la más antigua hasta satisfacer la obligación de dar alimentos (Arts. 2376 y 2377). En caso de existir varias donaciones otorgadas al mismo tiempo, éstas se reducirán a prorrata. ( Art. 2378).

Quando la donación consista en inmuebles que puedan ser divididos la reducción se realizará en especie ( Art. 2380). En caso de que los inmuebles no puedan ser divididos y el monto de la reducción exceda del 50%, el donatario recibirá la diferencia en dinero. - - - - ( Art. 2381); pero si la reducción es inferior al mencionado porcentaje el donatario pagará el resto. ( Art. 2382).

Finalmente el art. 2383 dispone que en la donación reducida por inoficiosa el donatario sólo responderá de los frutos desde que fuere demandado.

## ASOCIACION Y SOCIEDAD CIVIL

### CONCEPTO

El art. 2670 define el contrato de asociación civil en los siguientes términos:

"Cuando varios individuos convienen en reunirse de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico constituyen una asociación".

A su vez, el art. 2688 da el siguiente concepto de sociedad civil: "Por el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial".

Ambos contratos son traslativos de dominio cuando alguno o algunos de los contratantes se obligan a transmitir la propiedad de un bien, sin olvidar que la materia del presente trabajo es la enajenación de bienes inmuebles.

Con respecto a la aportación de los socios, el art. 2689 dispone:

"La aportación de los socios puede consistir en cantidad de dinero u otros bienes, o en su industria. La aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad, salvo que expresamente se pacte otra cosa".

### CLASIFICACION

Ambos contratos son bilaterales, onerosos conmutativos, principales, consensuales en oposición a los reales, formales en oposición a los consensuales, típicos y nominados.

### ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ

En cuanto a los elementos de los contratos de asociación y sociedad no existen reglas especiales, por lo tanto, son aplicables las



disposiciones generales a que nos referimos en el primer capítulo, esto es, son elementos de existencia el consentimiento y el objeto, en tanto los elementos de validez son la licitud, la capacidad, la ausencia de vicios del consentimiento y la forma, respecto a ésta última, los contratos a que nos hemos referido deben constar por escrito, pero se harán constar en escritura pública, cuando se transfieran bienes inmuebles. (Arts. 2671 y 2690).

El contrato de sociedad debe contener los nombres y apellidos de los otorgantes, la razón social, el objeto de la sociedad, el importe del capital social y la aportación con que cada socio debe contribuir. La falta de forma o de alguno de los requisitos mencionados sólo produce el efecto de que los socios puedan pedir, en cualquier tiempo, la disolución y la liquidación de la sociedad. (Arts. 2691 y 2693).

#### **OBLIGACION DEL SOCIO ENAJENANTE**

Estas obligaciones son similares a las del comprador, o sea transferir la propiedad de la cosa, conservar la cosa hasta su entrega, entregar la cosa, garantizar las cualidades de la cosa y responder del saneamiento para el caso de evicción.

## RENTA VITALICIA

### CONCEPTO

"La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa, mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego" ( Art. 2774).

De la definición anterior se desprende que este contrato es traslativo de dominio, esto significa que el obligado a pagar la pensión adquiere la propiedad de un bien estimado, que puede ser, entre otros, un bien inmueble. "El contrato de renta vitalicia puede constituirse sobre la vida del que da el capital, sobre la del deudor o sobre la de un tercero. También puede constituirse a favor de aquella o de aquellas personas cuya vida se otorga o a favor de otra u otras personas distintas. ( Art. 1777)

### CLASIFICACION

La renta vitalicia es un contrato bilateral, oneroso aleatorio, principal, formal en oposición al consensual, típico, nominado y consensual en oposición al real.

### ELEMENTOS DE EXISTENCIA

Con relación al consentimiento y al objeto, no existen disposiciones especiales, por lo tanto, son aplicables a ella las reglas generales de los contratos, sólo cabe mencionar que el objeto indirecto lo constituye la cosa que el pensionista debe transmitir y la renta o pensión que periódicamente debe pagar el deudor.

### ELEMENTOS DE VALIDEZ

En cuanto a estos elementos también se aplican las disposiciones generales, del contrato. La forma del contrato tratándose de bienes inmuebles será en escritura pública, de conformidad con el art. 2776 que establece lo siguiente:

" El contrato de renta vitalicia debe hacerse por escrito, y en escritura pública cuando los bienes cuya propiedad se transfiera deban enajenarse con esa solemnidad".

#### **NULIDAD DEL CONTRATO**

Los artículos 2779 y 2780 establecen dos casos de nulidad, el primero de ellos dispone: "El contrato de renta vitalicia es nulo si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento".

¿ Qué clase de nulidad se genera?

Si afirmamos, nulidad absoluta debemos recordar que ésta se genera por ilicitud y del artículo que se comenta no se desprende tal situación.

La nulidad relativa tampoco se produce, en virtud a que el contrato afectado por ella puede convalidarse por confirmación o por prescripción y en este caso el acto no podría ser válido por ninguna de las causas citadas, porque la renta vitalicia se constituye sobre la vida de una persona y si ella ha muerto antes de su celebración el contrato no se ha perfeccionado, por la falta de un elemento que lo define que es la pensión "vitalicia", por lo tanto, considero que el contrato no existe por falta de objeto.

A su vez, el art. 2780 establece:

"También es nulo el contrato si la persona a cuyo favor se constituye la renta, muere dentro del plazo que en él se señale y que no podrá bajar de 30 días, contados desde el otorgamiento".

Lozano Noriega al comentar este artículo afirma lo siguiente:

En realidad este artículo debió referirse a la vida de la persona sobre la cual se constituye la renta.<sup>13</sup>

#### **RESCISION**

La rescisión de la renta vitalicia puede ser demandada por el

13.- LOZANO, op.cit., p. 509

pensionista que ha pagado un precio, pero solamente en caso de que el deudor no otorgue o conserve las seguridades estipuladas para el pago de la pensión (Art.2781). Por lo tanto, es recomendable estipular en el contrato la caución que otorgará el deudor para el pago de la renta.

Ahora bien, si el deudor deja de pagar las pensiones, el contrato no será rescindido, y en este caso, el pensionista tendrá derecho para ejecutar judicialmente al deudor por las pensiones vencidas y para pedir el aseguramiento de las futuras pensiones (Arts. 2782 y 2783) siempre y cuando acredite su supervivencia o la de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta. (Art. 2790)

De lo antes expresado se deduce que el presente contrato tiene disposiciones especiales en materia de rescisión, que derogan la regla general consignada en el art. 1949, pero únicamente por lo que se refiere al incumplimiento del deudor, no así por el incumplimiento de las obligaciones de quien enajena la cosa, porque en este caso si se aplica lo dispuesto por el citado artículo.

#### EXTINCION

La renta vitalicia se extingue en los siguientes casos:

1) Por muerte de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta, cabe aclarar que si la renta se constituyó sobre la vida de un tercero la muerte del pensionista o del deudor no extinguen el contrato, sino que el derecho de recibir la renta así como la obligación de pagarla pasa a sus respectivos herederos. (Arts.2788 y 2789).

2) Por causar el deudor la muerte del pensionista o de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta. (Art.2791).

En este caso debe el deudor devolver al pensionista o a sus herederos el capital, sin derecho a recuperar las rentas pagadas.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA<sup>79</sup>

## SOCIEDAD CONYUGAL

### CONCEPTO

La sociedad conyugal es un régimen patrimonial del matrimonio, en el cual los cónyuges pactan hacerse copartícipes o transmitirse la propiedad de bienes presentes, o en su defecto, aportar los que llegaren a adquirir.

La sociedad conyugal nace al celebrarse el matrimonio o durante él y puede terminar antes de éste, si así lo convienen los consortes (Arts. 184 y 187).

### CAPITULACIONES MATRIMONIALES

De acuerdo con el artículo 180 las capitulaciones matrimoniales son los pactos que los consortes celebran para constituir el régimen patrimonial de su matrimonio y reglamentar su administración.

Las capitulaciones matrimoniales pueden otorgarse antes de la celebración del matrimonio o durante de él y la falta de éstas no impide la existencia del régimen de sociedad conyugal si en el acta respectiva consta que bajo este contrato se contrajo matrimonio (Arts. 103 fracc. VII), así lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente tesis de jurisprudencia:

**"SOCIEDAD CONYUGAL. SU EXISTENCIA NO ESTA CONDICIONADA A LA  
CELEBRACION DE LAS CAPITULACIONES MATRIMONIALES.**

Para que exista la sociedad conyugal no es necesario que se hayan celebrado capitulaciones matrimoniales, sino basta con la expresión de que el matrimonio se contrajo bajo el régimen de sociedad conyugal. La falta de capitulaciones matrimoniales no pueden ser motivo para que se deje de cumplir la voluntad de las partes, ni para que se considere que el matrimonio deba regirse por las disposiciones relativas a la separación de bienes, lo que sería contrario al consentimiento expresado por las partes, quienes quedan obligados no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza son conformes a la buena fe, al uso o a la ley".

Las capitulaciones matrimoniales deben acompañarse a la solicitud de matrimonio de conformidad con el artículo 98, fracción V.

## **ELEMENTOS DE EXISTENCIA**

Respecto al consentimiento y al objeto no existen reglas especiales que deroguen las disposiciones generales a las que nos hemos referido en el primer capítulo del presente trabajo.

## **ELEMENTOS DE VALIDEZ**

En cuanto a estos elementos también rigen las disposiciones generales salvo las siguientes excepciones:

En relación a la capacidad nos dice el artículo 181 lo siguiente:

"El menor que con arreglo a la ley pueda contraer matrimonio puede también otorgar capitulaciones, las cuales serán válidas si a su otorgamiento concurren las personas cuyo consentimiento previo es necesario para la celebración del matrimonio".

Asimismo, el artículo 187 prescribe que la sociedad conyugal puede terminar antes de la disolución del matrimonio si así lo convienen los cónyuges, pero si éstos son menores deben prestar su consentimiento las personas a que se refiere el artículo 181.

La misma regla se observará cuando los cónyuges menores convengan en modificar la sociedad conyugal, o bien dar por terminado el régimen de separación de bienes para constituir aquélla.

Respecto a la licitud del objeto, motivo o fin del contrato, los siguientes artículos sancionan la carencia de ella:

"Art. 182.- Son nulos los pactos que los esposos hicieren contra las leyes o los naturales fines del matrimonio".

"Art. 190.- Es nula la capitulación en cuya virtud, uno de los consortes haya de percibir todas las utilidades, así como la que establezca que alguno de ellos sea responsable por las pérdidas y deudas comunes en una parte que exceda a la que proporcionalmente corresponda a su capital o utilidades".

"Art. 193.- No pueden renunciarse anticipadamente las ganancias que resulten de la sociedad conyugal".

Finalmente, con relación a la forma del contrato ésta será por escrito, atento a lo dispuesto por el artículo 98, fracción V, el cual establece que a la solicitud de matrimonio deberá acompañarse el convenio que los pretendientes deberán celebrar respecto al régimen patrimonial a que se sujetará su matrimonio. A su vez el artículo 189 establece los requisitos que deberán contener las capitulaciones matrimoniales que establezcan la sociedad conyugal. Al mismo tiempo los artículos 185 y 186 establecen que las capitulaciones matrimoniales constarán en escritura pública cuando los "esposos" pacten hacerse copartícipes o transferirse la propiedad de bienes que ameriten tal requisito para que la traslación sea válida; así como la alteración que se haga de dichas capitulaciones.

El segundo párrafo de la fracción V del artículo 98 prescribe que a la solicitud de matrimonio se acompañarán las capitulaciones matrimoniales y si de acuerdo con el artículo 185 fuere necesario que constaren en escritura pública se acompañará un testimonio de dicha escritura.

#### CLASIFICACION:

La sociedad conyugal es un contrato traslativo de dominio de bienes inmuebles, cuando encuadra en el supuesto del artículo 185 y, por consiguiente el dominio de dichos bienes recaerá en ambos cónyuges de acuerdo a los artículos 172 y 194.

Es además un contrato bilateral, formal en oposición al consensual, oneroso conmutativo, consensual en oposición al real, accesorio, típico y nominado.

## CAPITULO III

### LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO COMO FORMALIDAD DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD DE VIVIENDAS

#### CONCEPTO

El Código Civil no proporciona un concepto del Registro Público de la Propiedad, sin embargo, el reglamento actual en su art. 10. prescribe lo siguiente:

"El Registro Público de la Propiedad es la Institución mediante la cual el Gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros".

Ahora bien, qué actos jurídicos deben inscribirse en el Registro para que surtan efectos contra terceros. La respuesta nos la da, entre otros, el art. 3042, que en su fracción I dispone:

"En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;..."

Por lo tanto, los contratos traslativos de dominio a que nos hemos referido en el capítulo anterior deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surtan efectos contra terceros. Los artículos 186, 2310, 2312, 2322, 2331 y 3012 confirman lo establecido por el artículo 304.<sup>2</sup>

#### TERCERO REGISTRAL

Los contratos traslativos de dominio de bienes inmuebles deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para surtir efectos contra de terceros, ahora bien, qué se entiende por tercero, registralmente hablando .



El Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo, al comentar el art. 3007, afirma:

"Se llama tercero registral, a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho fue adquirido del que aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualesquiera otro titular con derecho anterior no inscrito.

Se distingue al tercero registral del tercero negocial. Este último es aquél que no ha sido parte ni causahabiente de un contrato, siguiendo el principio res inter alios acta.

Las características del tercero registral son:

- 1) Que haya inscrito un derecho;
- 2) Que este derecho lo haya adquirido de quien aparece como titular legítimo de acuerdo con los datos que ofrece la publicidad del Registro Público de la Propiedad;
- 3) Que sea de buena fe, esto es, que no haya conocido los vicios en las anotaciones y asientos del Registro si las hay;
- 4) Que haya adquirido su derecho a título oneroso. En caso de conflicto de derechos entre un adquiriente a título oneroso y uno a título gratuito, se le da preferencia al primero".<sup>1</sup>

#### SISTEMAS REGISTRALES

Los sistemas registrales más importantes son los siguientes: El sistema francés, el sistema alemán y el sistema australiano o de "Acta Torrens"; la importancia de estos sistemas radica en la influencia que tuvieron sobre el derecho español quien, a su vez, influyó en las disposiciones registrales del Código Civil de 1870. Las principales características de los mencionados sistemas son las siguientes:

**Sistema Francés:** Las inscripciones se realizan en libros y en el orden cronológico en el que se presentan al Registro. Hasta 1921 las inscripciones consistían en la transcripción íntegra del título, pero a partir de esa fecha "el conservador, que es el registrador, en-

1.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, UNAM, op. cit., t. V, p. 480

cuaderna uno de los dos ejemplares que hay obligación de exhibirle del acto en el lugar que le corresponde devolviendo el otro con mención de haber sido registrado".<sup>2</sup>

La inscripción del título es potestativa para las partes. El Registro es de publicidad negativa, ya que la nulidad, revocación, rescisión, etc. del acto registrado surten efectos contra el tercero inclusive de buena fe, por lo tanto, lo registrado no brinda certeza plena y solo "puede confiarse en que no existe lo no registrado".<sup>3</sup>

Lozano Noriega, al referirse al sistema francés afirma: "... es un sistema que deja mucho que desear, por diversas causas.

Sigue un régimen de transcripción, llevándolo por nombre de personas y por índice de fincas; no están todos los actos registrables los que agotaría un buen sistema; los efectos son meramente declarativos. El acto vale entre las partes, pero es inexistente para quien no fue parte en él si no fue inscrito; prácticamente no existe el principio de especialidad, ni el de tracto sucesivo o continuo, no existe la calificación del título, por lo que es, un sistema que no ofrece plena seguridad en la contratación".<sup>4</sup>

**Sistema Alemán:** El registro se lleva por fincas a través de un folio real dividido en tres secciones: en la primera se inscriben las relaciones de propiedad; en la segunda las limitaciones y cargas; y en la tercera las hipotecas, gravámenes, etc.<sup>5</sup>

Los tribunales judiciales son los encargados del registro y éste se encuentra estrechamente vinculado con el catastro.

2.- CARRAL Y DE TERESA, Luis: Derecho Notarial y Derecho Registral, 9a. ed. México

Porrúa, 1986, p. 232

3.- ISID, pag. 233 y 234

4.- LOZANO, op. cit., p. 642

5.- CARRAL, op. cit., p. 234

La inscripción se obtiene mediante un procedimiento de jurisdicción voluntaria en el que se califica la legitimación del titular registral y la validez de su declaración de voluntad para transmitir, gravar o constituir el derecho real, independientemente del acto o contrato que le da origen, razón por la cual Sánchez Medal afirma: "... esta decisión judicial sólo examina la validez del mero acuerdo transmisivo, como contrato abstracto, independientemente y en forma desligada de su causa precedente (compraventa, permuta, donación, renta vitalicia, etc.) Lo único que hay que acreditar es que se quiso transmitir y adquirir respectivamente; el por qué no interesa. La función calificadora del Registro (principio de legalidad), se limita a la calificación del acuerdo transmisivo abstracto.<sup>6</sup>

Una vez obtenida resolución favorable se procede a la inscripción, la cual es "el último elemento constitutivo de cualquier modificación real por negocio jurídico".<sup>7</sup>

En el sistema alemán se presume que lo registrado existe tal y como está inscrito y, por consiguiente se protege al adquirente de buena fe aunque posteriormente no coincida lo inscrito con la realidad jurídica.

**Sistema Australiano o de "Acta Torrens":** Este sistema fue creado por Sir Roberto Richard Torrens y tuvo por objeto impedir la clandestinidad del tráfico inmobiliario en Australia, en donde existían dos clases de títulos de propiedad, el directo que provenía de la "Corona", y el derivado que procedía de aquél y que por la falta de un registro originaba un tráfico inmobiliario clandestino. Para resolver este problema se procuró que todos los títulos fueran directos y esto se consiguió por un procedimiento de inmatriculación, o sea, la inscripción del inmueble por vez primera en el registro. La inmatriculación se inicia con una solicitud al Registro acompañada de planos y títulos que son estudiados por juristas y topógrafos a efecto de establecer la realidad física y jurídica del inmueble, posteriormente se notifica a los colindantes y se realizan publicaciones, y en caso de no existir

6.- SANCHEZ MEDAL, op. cit., p. 466

7.- CARRAL, op. cit., p. 234

reclamaciones o de no prosperar éstas, se inmatricula o inscribe el inmueble, dicha inscripción "es una reproducción de títulos extractados porque no se inscriben los actos sino los títulos, para lo cual se expiden dos títulos iguales con sus respectivos planos y con mención de las hipotecas, gravámenes y demás derechos reales, como si se tratara de una propiedad creada de nuevo y apoyada en el reciente título expedido, para que un ejemplar se encuadernase en el registro y el otro se entregue al titular del derecho".<sup>8</sup>

El título registrado se expide en nombre del Estado, es irrevocable e inatacable y crea el derecho real sobre el inmueble.

La inscripción se lleva a cabo en un folio real para cada finca y en forma de extracto.<sup>9</sup>

La inmatriculación es voluntaria, pero una vez realizada ninguna operación puede otorgarse extrarregistralmente.

Las operaciones posteriores a la inmatriculación pueden celebrarse entregando el título para que se anule y sustituya por otro, o bien, "...mediante un simple "memorándum", que es como un endoso"<sup>10</sup>

Otra característica del sistema australiano es la creación de un fondo con el cual se indemniza al tercero perjudicado con la inmatriculación.

Luis Carral y de Teresa afirma: "ROCA SASTRE... dice que "La fe pública registral actúa incrustada en el título"; y señala al sistema australiano ventajas y desventajas. Ventajas:

1.- La inatacabilidad del título, protege a los terceros adquirentes;

2.- Esa seguridad afirma el valor de la propiedad;

3.- El público conoce las fincas con nitidez;

8.- SANCHEZ MEDAL, op. cit. p. 469

9.- IBID, p. 470

10.- CARRAL, op. cit. p. 236

4.- El sistema hace posible las adquisiciones a "Nom dominio" y garantiza al expoliado con un seguro que se establece para el caso de que sea privado de su derecho; y

5.- Facilita la ccontratación.

Desventajas:

1.- La inatacabilidad del título puede perjudicar al verdadero propietario, que por ejemplo, ignorara que había sido desposeído, por no haber tenido conocimiento de las publicaciones hechas;

2.- El verdadero propietario con buena titulación, realmente no necesita el crisol del Registro Público;

3.- El propietario con título defectuoso no tiene acceso al Registro Público;

4.- El título real (realidad física y jurídica) es fácilmente falsificable;

5.- El título real moviliza excesivamente la propiedad territorial;

6.- La contratación se lleva a cabo privadamente, o sea fuera del control notarial, lo cual es un inconveniente dada la ignorancia media general de las personas que deben otorgar los actos jurídicos; y

7.- La centralización en el Registro puede provocar una congestión y diversas irregularidades.<sup>11</sup>

#### FORMAS DE INSCRIPCION

Las inscripciones, por los efectos que producen, pueden clasificarse en declarativas, constitutivas y sustantivas.

**Inscripciones Declarativas:** Las inscripciones declarativas sólo producen el efecto de dar publicidad al acto jurídico, en virtud a que éste nace y se perfecciona extrarregistralmente. Ejemplo de este tipo de inscripciones son las del sistema francés, las del sistema español y las de nuestro sistema mexicano, conforme al art. 3008 del Código

11.- *Ibides*

Civil, que prescribe:

"La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

La Suprema Corte de Justicia confirma los efectos declarativos de las inscripciones del Registro Público de la Propiedad en la siguiente tesis de jurisprudencia obligatoria:

"REGISTRO PUBLICO.- EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL.

Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico declarado pero no de la inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho" (Semanario Judicial de la Federación, Apéndice 1917-1935, tesis de Ejecutorias, cuarta parte, tercera Sala).

**Inscripciones Constitutivas:** Las inscripciones constitutivas perfeccionan el acto jurídico, esto significa, que la inscripción es un requisito indispensable para la constitución del derecho. "La inscripción constitutiva no hace caso omiso del acuerdo de transferencia, de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido, extinguido, etc." <sup>12</sup>

Las inscripciones del derecho alemán son constitutivas.

**Inscripciones sustantivas:** Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su comentario del art. 3008, expresa que la inscripción sustantiva "en el Registro Público de la Propiedad transmite la propiedad o sea es un elemento de existencia o esencia para adquirir o transmitir el dominio de los bienes inmuebles". <sup>13</sup>

Carral y de Teresa opina que la inscripción sustantiva "es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia..., sin registro no existe el derecho". <sup>14</sup>

Son inscripciones sustantivas las del sistema australiano o "Acta Torrens".

Rojina Villegas expresa que existen tres sistemas registrales de acuerdo a los efectos de sus inscripciones: el sistema de la sustantividad de la inscripción, el sistema de la sustantividad relativa o funcional y el sistema de la adjetividad de la inscripción, por consiguiente, este autor enuncia tres formas de inscripción: la sustantiva, la sustantiva relativa o funcional y la adjetiva. <sup>15</sup>

12.- CARRAL, op. cit., p. 230

13.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, UNAM, op. cit., p. 481

14.- CARRAL, op. cit., p. 230

15.- ROJINA, Derecho Civil..., op. cit., t. III, p. 821

En esta clasificación incluye las inscripciones sustantivas y constitutivas a que nos hemos referido, o sea, que las inscripciones de los sistemas australiano y alemán se consideran ' esenciales para la existencia misma de los actos jurídicos y derechos que conforme a la ley deben ser registrados".<sup>16</sup>

**Inscripciones de sustantividad relativa o funcional:** Estas inscripciones son las declarativas y al respecto expresa Rojina que "el registro no es un elemento necesario para la existencia del acto jurídico, del derecho real, de su enajenación o transformación cuando la ley prescriba ese requisito.

Los efectos de la inscripción en el Registro Público sólo se refieren a los terceros y no a las partes. Es decir, entre tanto no se registre el acto o derecho no es oponible a dichos terceros, entendiéndose por tales aquellos que tienen un derecho real o gravamen sobre los bienes objeto de registro".<sup>17</sup>

**Inscripciones adjetivas:** Estas inscripciones pertenecen a un sistema cuya finalidad es dar publicidad a los gravámenes y limitaciones de dominio que pesan sobre los inmuebles, como en los Oficios de Hipotecas que existieron en España y en México. De este tipo de inscripciones el autor que venimos siguiendo afirma: "en este sistema, el registro tiene por objeto poner en conocimiento de la colectividad los gravámenes o derechos que afecten los bienes inmuebles, así como todos los actos jurídicos que impliquen enajenación o transferencia de esos derechos".<sup>18</sup>

**Formas de inscripción:** Por la forma material en que se realizan, las inscripciones pueden ser de transcripción, de folio personal y de folio real.

**Las inscripciones de transcripción** consisten en la copia íntegra del título, o bien, en la inserción en los libros de una copia de éste.

En las inscripciones de folio personal los libros se controlan

16.- *Ibidem*

17.- *Ibid.*, p. 824

18.- *Ibid.*, p. 825

por índices de propietarios o titulares del derecho real.

Las inscripciones de folio real consisten en abrir a cada finca una hoja o "folio" en donde se registran todas las operaciones relativas a ellas.

#### BREVE HISTORIA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

El registro de las operaciones inmobiliarias surge en Alemania, en donde las fórmulas "Think" y "Auflassung" que eran traslativas de dominio, debían ser inscritas.

"Al llegar el Derecho Romano, se debilitó la publicidad pero como muchas ciudades resistieron a la infiltración del dominio Romano, subsistieron las instituciones a través del tiempo; y en el siglo XVII en Prusia, se restaura el antiguo sistema que queda definitivamente vigente con el Código Civil de 1896, que se puede decir que es el bastión de la publicidad registral, centro desde el cual irradia la luz a todas partes, pues por ejemplo, nosotros no podíamos tener el régimen adoptado en nuestras leyes sino fuese por la vigorosa influencia del Derecho Registral Alemán, que nos ha llegado a través de España".<sup>19</sup>

En México, durante la época colonial, se crearon los oficios de hipotecas los cuales tuvieron como finalidad el hacer públicas las hipotecas que pesaban sobre los inmuebles. Los ordenamientos que regularon estos oficios fueron las "Siete Partidas", "La Novísima Recopilación", la cédula tres mil doscientos cincuenta del 9 de mayo de 1778 y la Pragmática 3251 del 16 de abril de 1783, entre otras.

Los oficios de hipotecas continuaron después de la Independencia hasta el año 1870 en que se expide el Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California el cual estableció "un oficio denominado Registro Público" (Art. 3324). Este Código fue inspirado por la Ley Hipotecaria Española de 1861. El Reglamento del Título XXII del Código de 1870 fue expedido el 28 de febrero de 1871.

Los ordenamientos que han regido la institución del Registro



Público a partir de 1871, son los siguientes:

El Código Civil del Distrito Federal, y Territorio de la Baja California de 1884; el Reglamento del Registro Público del 8 de agosto de 1921; el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal; el Reglamento del Registro de la Propiedad del 13 de julio de 1940; el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del 15 de enero de 1979; el Reglamento del 16 de abril de 1980; y el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal del 20 de julio de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 5 de agosto de 1988 y que actualmente está en vigor.

El Decreto del 28 de diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial el día 3 de enero de 1979, reformó, entre otros, todos los artículos del Título Segundo de la Tercera Parte del Libro Cuarto del Código Civil, relativo al Registro Público. Esta reforma sustituyó la forma de inscripción en libros por la de folio real; y de ella Sánchez Medal opina:

"Para llevar a cabo tan intempestivo y radical cambio se exhumaron "en lo substancial" como lo reconoce la exposición de motivos, unas viejas reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial del 18 de enero de 1952 que nunca fueron puestas en vigor precisamente por los inconvenientes de sus innovaciones, y por no haber contado tampoco con los elementos y el equipo necesarios para la introducción de ellas. Al efecto en el artículo lo. transitorio de esas frustradas reformas de 1952 se pospuso prudentemente su vigencia a la fecha que entrara en vigor el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad que expidiera el Presidente de la República, Reglamento de fecha lo. de julio de 1952 que se publicó en el Diario Oficial del 15 de diciembre de ese año y en cuyas disposiciones transitorias se fijó el lo. de julio del año siguiente para el principio de su vigencia, pero poco antes de esta última fecha, o sea, el 20 de junio de 1953 apareció en el Diario Oficial un Decreto que dejó en suspenso por tiempo indefinido la entrada en vigor de este reglamento, por lo que el artículo

2o. transitorio del efímero Reglamento del 15 de enero de 1979 hubo necesidad de abrogarlo expresamente...".<sup>20</sup>

El mismo autor nos dice que el sistema adoptado a partir de 1979 trató de seguir los lineamientos adoptados por la Ley Hipotecaria Española de 1946.<sup>21</sup>

#### PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales son las bases teóricas y directrices fundamentales del Derecho Registral. Carral siguiendo a Roca Sastre expresa que estos "principios nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica".<sup>22</sup>

Los principios registrales en nuestro sistema son los siguientes: publicidad, rogación, legalidad (calificación), consentimiento, tracto sucesivo, inscripción, especialidad, prioridad y presunción de exactitud registral (legitimación y fe pública registral).

**Principio de publicidad:** Carral expresa que el principio de publicidad es el principio registral por excelencia. Consiste este principio en permitir a toda persona enterarse de los asientos registrales a fin de que todo mundo tenga conocimiento de la situación jurídica de los inmuebles. El artículo 3001 consagra el principio de la publicidad registral en los siguientes términos:

"El Registro será Público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que los soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del Registro Público y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en los folios del Registro

20.- SANCHEZ MEDAL, op. cit., p. 471

21.- *Ibid.*, p. 470

22.- CARRAL, op. cit., p. 241

Público, así como de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

La investigación de los asientos registrales es obligatoria para quienes pretenden adquirir la propiedad de un inmueble o algún derecho real sobre el mismo, de lo contrario no podrán ser considerados adquirentes de buena fe, atento a la siguiente tesis de jurisprudencia obligatoria, que en su parte conducente expresa:

**"REGISTRO PUBLICO TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE**

...no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble está inscrito a nombre de su vendedor, sino que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues sino existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no puede precaverse de una ulterior reclamación" (Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, p. 732.)

Considero que el principio de la publicidad registral ha sido menoscabado por el artículo 89, fracción I de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, que establece el pago de derechos para tener acceso a la información registral.

**Principio de rogación**

Este principio consiste en que la actuación del Registro Público tendrá lugar a solicitud de parte interesada. La rogación registral está contemplada en el artículo 3018, el cual prescribe lo siguiente:

"La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate..."

**Principio de legalidad (calificación)**

La finalidad de este principio es garantizar que los títulos inscritos en el Registro Público de la Propiedad llenen los requisitos que la ley exige, esto se consigue a través de la calificación registral, mediante la cual el registrador se cerciora que el título presentado satisface los elementos legales de forma y de fondo.

El artículo 3021 establece el principio de legalidad al expresar que los registradores calificarán bajo su responsabilidad los títulos que se presenten al registro y que la inscripción o anotación de ellos puede ser suspendida o denegada en los casos enumerados en sus siete fracciones.

También se refieren al principio de legalidad los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

#### **Principio de consentimiento**

Este principio protege al titular registral, ya que sin su consentimiento no se podrá cancelar o rectificar la inscripción en donde aparece como tal. Los artículos que establecen el principio de consentimiento son los siguientes:

**Art. 3026.-** Cuando se trate de errores de concepto los asientos practicados en los folios del Registro Público sólo podrán rectificarse con el consentimiento de todos los interesados en el asiento.

A falta del consentimiento unánime de los interesados, la rectificación sólo podrá efectuarse por resolución judicial...".

**Art. 3030.-** Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial...".

**Art. 3031.-** Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública."

#### **Principio de tracto sucesivo**

El principio de tracto sucesivo está íntimamente relacionado con el de consentimiento. En base a él se busca la secuencia entre las diversas inscripciones relativas a un mismo inmueble. La Suprema Corte de Justicia de la Nación en jurisprudencia firme ha establecido que el adquirente de buena fe es aquél que comprobó en el Registro Público no sólo la titularidad registral del enajenante sino también

el tracto sucesivo de las inscripciones referentes al inmueble adquirido.

Los artículos 3019 y 3020 enuncian el principio de tracto sucesivo en los siguientes términos:

"Art. 3019.- Para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación".

"Art. 3020.- Inscrito o anotado un título no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que refiriéndose al mismo inmueble o derecho real, se le oponga o sea incompatible.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente".

#### Principio de inscripción

Este principio se encuentra postulado en el artículo 3007 que establece:

"Los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren no producirán efecto en perjuicio de terceros".

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad no es obligatoria, sin embargo es necesaria ya que de lo contrario no surtirá efectos contra terceros registrales. Ahora bien, qué tipo de documentos son registrables, la respuesta nos la da el artículo 3005 al disponer:

"Sólo se registrarán:

I.- Los testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos;

II.- Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III.- Los documentos privados que en esta forma fueran válidos con arreglo a la ley siempre que al calce de los mismos haya la constan

cia de que el notario, el registrador, el corredor público o el juez competente se cercioraron de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados funcionarios y llevar impreso el sello respectivo".

Es importante aclarar que el sistema registral está dividido en Registro Inmobiliario, Registro Mobiliario y Registro de Personas Morales (Art. 16 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.)

En el registro inmobiliario que es el que nos ocupa, en este trabajo, se inscriben los documentos a los que se refiere el artículo 3005 cuando en ellos se haga constar alguno de los actos consignados en los artículos 3042 y 3043 que a continuación se transcriben;

"Art. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.

II.- La constitución del patrimonio familiar;

III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV.- Los demás títulos que la ley ordena expresamente que sean registrados .

No se inscribirán las escrituras en que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario".

"Art. 3043.- Se anotarán preventivamente en el Registro Público:

I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o

a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

II.- El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor;

III.- Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios para dar forma legal al acto o contrato concertado cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;

IV.- Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales;

V.- Los títulos presentados al Registro Público y cuya inscripción haya sido denegada o suspendida por el registrador;

VI.- Las fianzas legales o judiciales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2652;

VII.- El decreto de expropiación y de ocupación temporal y declaración de limitación del dominio, de bienes inmuebles;

VIII.- Las resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en el Registro Público; y

IX.- Cualquier otro título que sea anotable, de acuerdo con este código u otras leyes".\*

De los artículos anteriormente transcritos se desprende la existencia de varios tipos de asientos, los cuales son las notas de presentación, anotaciones preventivas, inscripciones y cancelaciones (Art. 39 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal)

Los asientos relativos al Registro Inmobiliario se practican en el FOLIO REAL DE INMUEBLES (Art. 10. del Reglamento del Registro Público de la Propiedad), documento que contiene datos de identificación de la finca, así como los actos jurídicos celebrados con ella

\* La cláusula rescisoria de la compraventa en abonos, a la cual se refiere la fracc. I del art. 2310 también deberá registrarse para que surta efectos contra terceros.

(Art. 21 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

EL FOLIO REAL DE INMUEBLES se compone de cuatro partes: carátula, primera parte o de inscripciones, segunda parte o de gravámenes y limitaciones y la tercer parte que contendrá las anotaciones preventivas ( Artículos 23 a 26 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

En la primera parte del folio o de inscripciones se registrarán los títulos que contengan actos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o posesión originaria sobre inmuebles (Art. 60 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

"Entre los actos destinados a ocupar la parte primera del folio respectivo se consignarán:

I.- Las enajenaciones en que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias.

II.- Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el art. 2312 del Código Civil haciendo referencia expresa al pacto de reserva;

III.- El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores.

IV.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente no se reserve expresamente la propiedad del bien fideicomitado".(art.61 del Reglamento)

En la segunda parte del folio o de gravámenes y limitaciones se inscribirán los documentos que contengan actos por los que se consti - tuyen, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca y demás derechos reales distintos de la propiedad (Arts. 60 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.).Además de estos actos el art. 62 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal establece lo siguiente:

"Entre los actos destinados a ocupar la segunda parte del folio respectivo se consignarán:



I.- Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento con las prevenciones que establece el Código Civil;

II.- Los fideicomisos en los que el fideicomitente se reserve expresamente la propiedad del inmueble fideicomitado;

III.- La prenda de frutos pendientes y la de títulos inscritos en el Registro Público, en los términos de los artículos 2857 y 2861 del Código Civil;

IV.- El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las obligaciones a que se refieren en los artículos 2921 a 2923 del Código Civil;

V.- La constitución del patrimonio de familia; y

VI.- Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal".

En la tercera parte del folio se inscribirán las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3043, así como las notas de presentación originadas por los avisos preventivos consignados en el art.3016 (Art. 40 del Reglamento).

Los asientos registrables se correlacionarán por numeración original progresiva y se practicarán sin borraduras, testaciones o alteraciones (Art. 48 del Reglamento) y deberán ser firmados por el registrador, ya que sin este requisito no surtirán efectos (Artículos 3067 y 52 del Reglamento). Una vez practicado el asiento, el registrador anotará al calce del documento que lo motivó, la certificación de su registro (Art. 50 del Reglamento).

#### **Principio de especialidad**

Este principio consiste en determinar perfectamente en el asiento registral el título que le dio origen, la finca, el hecho jurídico, la naturaleza del hecho y el o los otorgantes.

Son varios los artículos que consagran el principio de especialidad entre ellos, el 2895 establece que la hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados. El art. 2912 prescribe que

cuando se hipotequen varias fincas es preciso determinar la porción del crédito por el que responden cada una de ellas. El artículo 2919 prescribe que la hipoteca nunca es tácita ni general.

Los artículos 3060 al 3065 establecen los datos que deberán expresar los asientos registrables, asimismo el reglamento del Registro en su artículo 23 expresa los datos que debe contener la carátula del folio real. Los artículos 42 al 46 establecen las circunstancias que deberán consignar las anotaciones preventivas y finalmente el artículo 63 complementa al artículo 3061 respecto al contenido de las inscripciones.

#### **Principio de prioridad**

Por este principio los documentos asentados adquieren preferencia desde el momento de su presentación al registro, sobre títulos opuestos presentados con posterioridad al registrado.

Para determinar la prioridad de los documentos presentados al registro se atenderá la fecha y número ordinal que les corresponda al ingresar (Art. 3015). En relación al tema el art. 18 del reglamento prevé:

"La solicitud de entrada y trámite provista de la copia o copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumento para dar los efectos probatorios en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento".

Al respecto el artículo 20 del mismo ordenamiento dispone que al ingresar la solicitud se le agregarán entre otros, los siguientes datos:

" I.- Número de entrada del documento por riguroso orden progresivo, según el ramo del registro a que corresponda. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que, por ningún motivo esté permitido emplear para documentos diversos, el mismo número, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distintivo, salvo que se trate de un solo instrumento.

## II.- La fecha y hora de presentación".

Un título inscrito definitivamente adquiere prelación antes de su ingreso al registro cuando el acto en él consignado fue anotado preventivamente o fue objeto de una nota de presentación, motivada por los avisos preventivos establecidos en el artículo 3016. Lo anterior con fundamento en el artículo 3017 que previene:

"La inscripción definitiva de un derecho que haya sido anotado previamente surtirá sus efectos desde la fecha en que la anotación los produjo"

En relación con este artículo, sólo es pertinente recordar que las anotaciones preventivas adquieren preferencia y surten sus efectos desde la fecha de ingreso del documento que las motiva.

Mención especial merecen los avisos preventivos que establece el artículo 3016, en los siguientes términos:

"Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al registro público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trata, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registrado.

El registrador con esta solicitud y sin cobro de derechos por este concepto, practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales partiendo de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o

autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate, al registro público dentro de las 48 horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno, practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una vigencia de 90 días naturales a partir de la fecha de presentación del aviso.

Si éste se da dentro del término de 30 días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo; en caso contrario, sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentara al registro público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efecto desde la fecha de presentación.

Si el documento en que conste alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar aviso preventivo, con vigencia de 90 días, el notario o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas y la voluntad de las partes en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por los notarios en el caso de los instrumentos públicos. Si el contrato se ratificara ante el registrador, éste deberá practicar de inmediato el aviso a que este precepto se refiere".

De lo hasta aquí expresado podemos afirmar que los derechos registrados prevalecen sobre aquéllos que se les opongan y que no fueron presentados para su inscripción aunque se hayan constituido con fecha anterior; varios artículos establecen la prelación de los dere -

chos registrados, ellos son los siguientes: 803,2266,2446,2482 y 3013.

El artículo 803, en su parte conducente dispone:

"Es mejor la posesión que se funda en título y cuando se trata de inmuebles la que está inscrita..."

El artículo 2266 prevé que cuando un inmueble es enajenado por el mismo vendedor a diversas personas prevalecerá la venta que primero se haya registrado.

Semejante disposición la encontramos en el art. 2446 respecto al contrato de arrendamiento.

Respecto a la existencia de varias hipotecas sobre una misma finca el art. 2982 establece:

"Si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados por los mismos bienes, pueden formar un concurso especial entre ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden en que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de ley".

El término legal de inscripción a que se refiere este artículo es de los avisos preventivos establecidos en el artículo 3016. Si la hipoteca se registra dentro de los plazos de vigencia de estos avisos, adquiere prelación desde la fecha e ingreso del primero de ellos; en caso contrario, su preferencia iniciará desde el momento en que el primer testimonio de la escritura en la que consta el gravamen, es presentado al registro.

Por último el artículo 3013 establece una regla general en relación a la prioridad de títulos incompatibles respecto de derechos sobre un mismo inmueble, al prevenir:

"La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca y otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución ..."

Sólo resta determinar la prioridad entre las inscripciones definitivas y las anotaciones preventivas, y en relación a ello los artículos 3013, segundo y tercer párrafo y 3044 primer párrafo, establecen lo siguiente:

**"Art. 3013...**

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente, aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente".

**"Art. 3044.-** La anotación preventiva, perjudicará a cualquier adquirente de la finca o derecho real a que se refiere la anotación, cuya adquisición sea posterior a la fecha de aquélla, y en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la anotación".

En conclusión, las anotaciones preventivas tendrán preferencia sobre un derecho inscribible adquirido con posterioridad a la anotación siempre y cuando no se hubieren presentado los avisos preventivos establecidos por el artículo 3016, en caso contrario el derecho será preferente.

Excepción a lo anteriormente afirmado lo es la anotación preventiva derivada de un embargo, la cual no da preferencia al acreedor sobre el comprador de un derecho real no inscrito y de cuya operación no se han presentado los avisos preventivos, lo anterior está fundamentado en la siguiente tesis de jurisprudencia firme:

**"EMBARGO PRACTICADO EN BIENES SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL DEUDOR, ILEGALIDAD DEL.**

El embargo sólo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado y no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compraventa, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste".

### Principio de presunción de exactitud registral.

Este principio, a su vez, "se divide en dos principios capitales, que son los principios de legitimación y de fe pública registral, quizás los de mayor trascendencia jurídica".<sup>24</sup>

#### A) Principio de legitimación

Legitimación es la situación jurídica en que se encuentra un sujeto y en virtud de la cual puede manifestar válidamente su voluntad respecto a una determinada relación de derecho, afectándola en algún modo.<sup>25</sup>

El principio de legitimación registral consiste en la presunción que acepta prueba en contrario, de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular, en la forma asentada y además que dicho titular tiene la posesión del inmueble.

De lo anteriormente expuesto, podemos concluir que la persona a cuyo favor se encuentra una inscripción, se presume su titular y en base a esta presunción puede manifestar válidamente su voluntad respecto a su derecho sobre la finca, afectándolo en algún modo.

Este principio se encuentra establecido por el artículo 3010, en los siguientes términos:

"El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales sobre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a favor de persona o entidad determinada, sin que previamente a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.

En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedi-

24.- CASPARI, op. cit., p. 249

25.- DE PINA, Rafael: Derecho Civil Mexicano. 5a. ed., "Editor, Porrúa, 1956, vol. IV, p. 359

miento respectivo de los mismos o de sus frutos, inmediatamente que - conste en los autos, por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se siguió el procedimiento a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público".

#### B) Fe Pública Registral

La credibilidad o confianza que se desprende de los asientos registrales produce la protección al adquirente de buena fe a título oneroso, como lo establece el art. 3009, que a la letra dice:

"El Registro portege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

Con relación a adquirentes de buena fe la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido entre otros casos: cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen de su enajenante, cuando no exista continuidad de transmitentes que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho, y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas, o suplantación de persona.

Asimismo Rojina Villegas afirma lo siguiente:

"... cuando el título del enajenante resulta nulo y el tercero adquirente procedió de buena fe y a título oneroso, es protegido, dándose así el caso excepcional de que un derecho real tenga vida



jurídica en favor de ese tercero, sin tener base de sustentación, es decir, está en el vacío, porque no tiene un antecedente en el cual se pueda apoyar.

En consecuencia, el registro a favor de ese tercero adquirente de buena fe y a título oneroso, si es constitutivo, si tiene vida propia, si depende exclusivamente del registro".<sup>26</sup>

#### RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS REGISTRALES

Rectificar es corregir algo para que sea más correcto. Trasladado este concepto al campo registral diremos que la rectificación es la corrección de un asiento para que sea más correcto.

La rectificación de un asiento procede cuando existe discrepancia entre el título y lo registrado, ya sea por error material o de concepto (Art. 3023), o bien porque haya discordancia entre el asiento registral y la realidad jurídica como en el caso de que un inmueble esté inscrito a nombre de uno de los cónyuges formando el bien parte de la sociedad conyugal. ( Art. 3012)

Error material.- El artículo 3024 define el error material como aquél que se comete cuando se escriben una palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción ni el de alguno de los conceptos. En tanto el artículo 76 del Reglamento considera error material, además de los casos previstos en el artículo 3024, la práctica de un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda en el folio respectivo.

La rectificación por error material procede de oficio o a petición de la parte interesada mediante la confrontación de los documentos que motivaron el asiento, o bien, comparando el texto de los asientos con los que esté relacionado el que vaya a rectificarse (Art. 74 del Reglamento).

Error de concepto.- Se comete este tipo de error cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título, se

26.- ROJINA, Derecho Civil..., t. III, p. 836

altere o varíe su sentido porque el registrador se hubiere formado un juicio equivocado del mismo, por una errónea calificación del contrato o acto en él consignado o por cualquiera otra circunstancia (Art.3025).

Quando se incurra en error de concepto, la rectificación procederá por consentimiento unánime de todos los interesados en el asiento, y a falta de éste, por resolución judicial. ( Art.3026,1o. y 2o. párrafos).

En ambos casos deberá presentarse el documento registrado, si éste fuese correcto, o del que lo rectifique si el error se debiese a la redacción vaga, ambigua o inexacta del título registrado (Art. 75 del Reglamento).

En caso de que el registrador se oponga a la rectificación del asiento por considerar que no existen los elementos suficientes para proceder a ella, turnará de oficio el asunto al área jurídica para que, en caso de confirmar la calificación del registrador se recurra ante el director del Registro Público, y si éste confirma la calificación el perjudicado podrá reclamarla en juicio (Art. 3026, 3er. párrafo, 78 del Reglamento y 3022, 1er. párrafo).

Quando algún inmueble, derecho real sobre el mismo u otro derecho inscribible o anotable pertenezca a la sociedad conyugal y esté inscrito sólo a nombre de uno de los cónyuges, el otro consorte o cualquier interesado pueden pedir la rectificación del asiento respectivo, debiendo acompañar a la solicitud que presente al Registro, los documentos con los que pruebe el régimen matrimonial (Arts. 3012 y 3026 último párrafo). Cabe afirmar que lo anteriormente expresado representa una excepción al principio de consentimiento.

Finalmente el artículo 3027 establece que el concepto rectificado surte efectos desde la fecha de su rectificación, esto es, desde que fue presentado el documento que lo motivó.

#### EXTINCION DE LOS ASIENTOS REGISTRABLES

Los asientos registrables dejan de surtir sus efectos por cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona, si se trata de inscripciones (Art.3028);

en el caso de anotaciones preventivas por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción ( Art. 3029).

La cancelación de una inscripción o de una anotación proceden por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, o por orden judicial (Arts. 3030 y 84 fracción I del Reglamento). El consentimiento para cancelar un asiento debe constar en escritura pública (Art.3031). La cancelación también procede a petición de parte cuando el derecho inscrito o anotado se extinga por disposición de la ley o por causas que resulten del título, en cuya virtud se practicó el asiento, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad. (Art.3030)

A este respecto el art. 82 del reglamento dispone: "Para cancelar derechos temporales o vitalicios, bastará la declaración de voluntad del interesado que acredite el cumplimiento del plazo o el fallecimiento del titular o cualquier otra forma de extinción que pueda comprobarse sin necesidad de resolución judicial."

También procede la cancelación de las anotaciones de cédulas hipotecarias, a petición de parte, cuando se cancele la hipoteca que las originó. (Art.83 del reglamento).

La cancelación de los asientos puede ser total o parcial (Art. 3032).

Los administradores por disposición de la ley (padres, tutores, albaceas, etc), sólo pueden consentir la cancelación del registro hecho en favor de sus representados, en el caso de pagos o por sentencia judicial (Art. 3037).

La cancelación total procede cuando se extinga el inmueble objeto de la inscripción o el derecho inscrito o anotado, cuando se anule el título que motivó el asiento o cuando se anule éste, también en el caso de la venta judicial del inmueble gravado en los términos del art. 2325\* y, finalmente, cuando tratándose de cédula hipotecaria o de

\* Art. 2325.- Por regla general las ventas judiciales... cuando la cosa fuere inmueble pa sará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas..."

embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que el interesado haya promovido en el juicio correspondiente. (Art.3033).

La cancelación parcial se realizará por reducción del inmueble o del derecho inscrito o anotado (Art.3034).

Con relación a la extinción de los efectos de las anotaciones preventivas por caducidad, el artículo 3035 establece un plazo de tres años para que dichas anotaciones se extingan, excepción hecha a las que se refieren a cédulas hipotecarias o embargos, las cuales caducan en dos años. ( Art.3033 fracción VI). Sin embargo, antes del término del plazo para su caducidad podrán prorrogarse por dos años una o más veces, siempre que esta prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento. La prórroga de las anotaciones procede a petición de parte o de la autoridad que las ordenó.

Además el último párrafo del artículo en cuestión expresa que la caducidad del asiento produce su extinción por el solo transcurso del tiempo y cualquier interesado puede solicitar la cancelación respectiva.

En relación al tema, la Suprema Corte de Justicia de la Nación sustenta la siguiente tesis de jurisprudencia firme:

**"REGISTRO PUBLICO, CANCELACIONES DE INSCRIPCIONES EN EL.-**

Para que pueda cancelarse una inscripción en el Registro Público, debe oírse a la persona en cuyo beneficio se hizo el registro, porque las prevenciones del Artículo 14 Constitucional están por encima de cualquier otro precepto legal".

En base a la tesis citada, es recomendable que la cancelación por caducidad de una anotación preventiva se solicite al juez competente y éste notifique al titular del asiento, a efecto de prevenir una reclamación posterior.

Respecto a la cancelación de hipotecas que garanticen el pago de títulos de crédito, sin entrar a detalles, diremos que a ello se refieren los artículos 3038 a 3041 del Código Civil.

El artículo 87 del reglamento expresa que las notas de presentación se cancelarán mediante asiento que exprese su causa.

Finalmente el artículo 3036 refuerza el principio de presunción de exactitud registral al establecer que la cancelación de un asiento presume la extinción del derecho registrado.

## CAPITULO IV

### CONSECUENCIA DE LA FALTA DE FORMA Y FORMALIDAD EN LA ADQUISICION DE VIVIENDAS

En el capítulo II del presente trabajo expresamos que una obligación legal del enajenante es responder del saneamiento para el caso de evicción, por lo tanto, en este capítulo expondremos dicho tema, no sin antes advertir que la presente exposición tratará única y exclusivamente a bienes inmuebles.

#### Concepto de evicción

Etimológicamente la palabra evicción "deriva del verbo latino evincere (evincir), que significa no sólo vencer en juicio, sino además ejecutar, es decir, quitar algo al vencido, como se desprende de los siguientes aforismos latinos: vincere est victoriam assequi (vencer es obtener la victoria); evincere est victoriam exsequi (evincir es ejecutar la victoria); evincere est aliquid vincendo auferre (evincir es quitar algo venciendo)".<sup>1</sup>

El artículo 2119 define a la evicción diciendo:

"Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

En base al concepto anterior, para que se produzca la evicción se deben satisfacer los siguientes requisitos:

- a) La existencia de una enajenación.
- b) Que el adquirente sea privado total o parcialmente de la cosa.
- c) Que la privación se deba a una sentencia que cause ejecutoria, esto es, que no acepte recurso alguno por el cual pueda revocarse o modificarse (artículos 426 a 429 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).
- d) Que la sentencia se base en un derecho anterior a la adquisición, sin embargo, en materia de inmuebles el adquirente puede sufrir

1.- ROJINA VILLEGAS: Derecho Civil..., t. VI, v. I, p. 316

la evicción en virtud a un derecho posterior a la adquisición, como lo veremos más adelante.

#### Casos de evicción

De Pina al citar a Rezzonico afirma que éste considera casos de evicción los siguientes:

" a) Cuando el comprador demandado por reivindicación por un tercero se allana a la demanda y abandona la cosa comprada, sin esperar la condenación judicial, porque ésta aparece como segura.

b) Cuando el comprador a quien el vendedor le ha vendido una cosa que en verdad no le pertenecía, la adquiere y conserva por un título distinto del comprador (por ejemplo, porque resulta heredero, comprador o donatario del propietario verdadero).

c) Cuando un tercero se opone a que el comprador entre en posesión de la cosa comprada o si detenta la cosa vendida y se niega a entregarla al comprador.

d) Cuando un tercero quiera impedirle el ejercicio de una servidumbre comprendida en la venta.

e) Cuando un tercero quiera ejercer servidumbre no declarada por el vendedor".<sup>2</sup>

Planiol<sup>3</sup> afirma que hay evicción cuando el comprador pierde el juicio reivindicatorio que ha intentado contra el tercero que tiene en su poder la cosa; y el acreedor hipotecario anterior que demanda el pago al comprador, quien le paga el crédito para conservar la cosa.

Rojina Villegas expresa que el adquirente puede sufrir evicción por vía reconventional, y argumenta que "normalmente el comprador juega el papel de demandado en el juicio en el cual resulta vencido en cuanto a la propiedad de la cosa adquirida, sufriendo por consiguiente, la evicción, pero puede ocurrir que siendo demandante en una acción- - - -

2. De Pina, op. cit. p. 39

3. PLANIOL, cit. pcs. SANCHEZ MEDAL, op. cit., p. 144

reivindicadora o plenaria de posesión (publiciana en los términos del artículo 93. del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal) su contrario entable contrademanda o reconvencción en cuanto al dominio de la cosa disputada y obtenga sentencia favorable, privando al comprador demandante de la misma".<sup>4</sup>

#### Casos no considerados evicción

Planiol expone dos casos de privación de la cosa que no se asimilan a la evicción, los cuales son:

a) Cuando el adquirente sabe que el bien pertenece a un tercero y éste no ejercita acción para recuperar la cosa.

b) Cuando el adquirente es privado de la cosa, a través de vías de hecho, por personas que no tienen ninguna facultad sobre el bien.<sup>5</sup>

#### CASOS DE EVICCIÓN POR UN DERECHO POSTERIOR A LA ADQUISICIÓN

La evicción puede producirse en virtud a un derecho posterior a la adquisición, tales son los siguientes casos:

a) Cuando se consuma la usucapión inmediatamente después de enajenar la cosa, en este sentido existen dos posiciones doctrinales, la que acepta que el adquirente tiene derecho al saneamiento por evicción (Planiol y Pacific-Mazoni) y la que opina lo contrario argumentando que el adquirente tiene la facultad de reivindicar el bien y, por consiguiente, interrumpir la usucapión (Manresa y Rojina Villegas).

b) Considero que el caso más frecuente de evicción por un derecho posterior, es el del adquirente que no inscribe su título en el Registro Público de la Propiedad y da oportunidad a que el titular registral (enajenante) transmita a título oneroso a un tercero de buena fe que si inscriba su derecho, razón por la cual éste adquiere preferencia y protección (artículo 3013 y 3009), siendo indudable que en el juicio correspondiente la sentencia se incline a favor del adquirente con título inscrito aunque su derecho se haya constituido con posterioridad.

Manresa expone el siguiente caso: "Supongamos, por ejemplo, que A vende a B una cosa y que éste no la inscribe en el Registro de la

4.- ROJINA VILLEGAS, *Derecho Civil...*, t.VI, vol. 1, p. 321

5.- PLANIOL, cit. pos., BORJA, op. cit. p., 156



Propiedad; inmediatamente el mismo A vende la misma cosa a C, quien en el acto la inscribe. Seguido el pleito entre B y C, éste vence al primero y B se ve privado de la cosa. Aquí se observa claramente que el derecho en que se ha fundado C, es posterior a la compra, y sin embargo, nadie puede dudar que sea evidente justicia el que B venga derecho a pedir el saneamiento a A. Y es que lo fundamental en esta materia es la cuestión de la imputabilidad del acto que da origen al nacimiento del derecho en virtud del cual se logra la evicción. ¿Qué importa que en el ejemplo propuesto el derecho del tercero, vencedor, haya nacido después de la compra si lógicamente e indeclinablemente el hecho del cual se deriva es perfectamente imputable al vendedor?".<sup>h</sup>

Es preciso señalar que en materia de inmuebles o derechos reales sobre los mismos, la evicción por un derecho posterior es muy probable, dado que las operaciones con dichos bienes deben ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad para que surtan efectos contra terceros. La inscripción no es obligatoria, pero si es necesaria para evitar una posible privación de la cosa. Las disposiciones registrales, por lo tanto, derogan el principio. "Lo que es primero en tiempo es primero en derecho" para sustituirlo por el que dice: "Lo que es primero en registro es primero en derecho".

Cabe advertir que en el ejemplo de evicción antes citado, el vendedor no sólo tendría responsabilidad civil, sino también penal ya que su conducta representaría un delito, con fundamento en el artículo 387 fracción VII del Código Penal que establece:

"Las mismas penas señaladas en el artículo anterior se impondrán:

...

VII.- Al que venda a dos personas una misma cosa, sea mueble o raíz y recibe el precio de la primera o de la segunda enajenación, de ambas o parte de él, o cualquier otro lucro con perjuicio del primero o del segundo comprador".

En conclusión podemos afirmar que la evicción es la privación total o parcial de una cosa, que sufre su adquisición, por sentencia que causa ejecutoria y en razón de algún derecho anterior o preferente a la

adquisición.

### Concepto de saneamiento

El adquirente que sufre evicción debe ser indemnizado por el enajenante, esta indemnización recibe el nombre de saneamiento.

Gutiérrez y González considera que el "saneamiento es el Derecho que tiene la víctima que sufre evicción, para que quien le transmitió el dominio de la cosa del que se ve privada, le restituya la prestación que a su vez recibió y sus accesorios".<sup>7</sup>

El saneamiento es efecto de la evicción, razón por la cual no debe confundirse, así lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la siguiente tesis de jurisprudencia firme:

**Evicción y saneamiento.**- la evicción es el desposeimiento jurídico que alguien sufre de una cosa que había justamente adquirido por 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". (tesis 197 pag. 603).

El saneamiento para el caso de evicción es una cláusula natural de los contratos onerosos traslativos de dominio, en virtud a que esta obligación emana de la ley, exactamente del artículo 2120, que a la letra dice:

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

El saneamiento debe ser pagado en términos de la sentencia recaída en el juicio correspondiente, según exista buena o mala fe del enajenante. (artículo 2125).

**El saneamiento cuando el enajenante actúa de buena fe.**

7. GUTIERREZ, Derecho de las..., p. 546 y 547

"Se dice que hay buena fe del enajenante, cuando transmitió la cosa creyendo que era suya, y de haber sabido que no lo era se habría abstenido de realizar la operación. Incurrió en culpa por falta de cuidado o sea por negligencia, pues no se cercioró de la legitimidad de sus derechos sobre la cosa que habría de transmitir, y en esa forma realizó una conducta ilícita".<sup>5</sup>

La buena fe se presume y el que alegue lo contrario debe probarlo (artículo 807 por analogía).

El saneamiento, cuando el enajenante actúa de buena fe, consiste en entregar al que sufrió la evicción lo siguiente:

- a) El precio íntegro que recibió por la cosa;
- b) Los gastos causados en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente
- c) Los gastos causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento; y
- d) El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe.

Todo lo anterior conforme al artículo 2126, además el artículo 2130 le impone al enajenante la obligación de indemnizar a quien sufrió la evicción el pago de los frutos que restituyó en virtud a la sentencia.

#### **El saneamiento cuando el enajenante actúa de mala fe**

"Procede de mala fe el que enajena una cosa sabiendo que no es de su propiedad." <sup>9</sup> \*

El enajenante que actúa de mala fe debe responder del saneamiento en términos de los artículos 2126 y 2130, anteriormente citados, con las siguientes agravaciones:

- a) Devolverá a elección del adquirente , el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción.

<sup>5</sup> - Indiferencia, op. cit., t. II, p. 158

\* También se considera enajenante de mala fe el que no sale, sin justa causa, al juicio de evicción, o sino rinde prueba alguna o no alega (artículo 2128).

b) Satisfaga al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa; y

c) Pagará los daños y perjuicios. (artículo 2127)

**Casos en que no se está obligado al saneamiento por evicción.**

Los artículos 2129 y 2140 establecen los casos en que el enajenante no responde del saneamiento, el primero de ellos dispone:

"Si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie".

Considero que este artículo es injusto, en virtud a que mientras el adquirente es sancionado por su mala intención, el enajenante que también actuó ilícitamente no sufre menoscabo alguno.

Por su parte el artículo 2140 establece los siguientes casos en que no está obligado al saneamiento:

a) Por convenio siempre que no exista mala fe del enajenante ya que de lo contrario se considerará nulo el pacto. (artículos 2121 y 2122).

b) Por renuncia del adquirente siempre que tenga conocimiento de los riesgos de evicción y se someta a sus consecuencias, en caso contrario tendrá derecho a que se le devuelva el precio de la cosa. (artículo 2123).

c) Cuando el adquirente conoce el derecho de quien entabla la evicción y lo oculta dolosamente al enajenante.

d) Cuando la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto.

e) Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó.

f) Si la evicción tiene lugar por culpa del adquirente.

g) Cuando el adquirente, después de ser emplazado, no denuncia el juicio de evicción al enajenante (artículo 2124). El artículo 22 del Código de Procedimientos Civiles dispone:

"El tercero obligado a la evicción deberá ser citado a juicio oportunamente para que le pare perjuicio la sentencia.

El demandado que pida que sea llamado el tercero, deberá proporcionar el domicilio de éste, y si no lo hace no se dará curso a la petición respectiva; si afirmare que lo desconoce, deberá exhibir el importe de la publicación de los edictos para notificar al tercero en esta forma".

Y asimismo el artículo 657 del mismo ordenamiento establece:

"El demandado debe denunciar el pleito al obligado a la evicción antes de la contestación de la demanda solicitándose del juez, quien según las circunstancias ampliará el término de emplazamiento para que el tercero pueda disfrutar del plazo completo. El tercero obligado a la evicción, una vez salido al pleito, se convierte en principal".

Puede existir la posibilidad de que el enajenante, una vez notificado el pleito de evicción, manifieste no tener medios de defensa, en este caso, puede consignar el precio si el adquirente no lo quisiere recibir y quedar desde ese momento libre de toda responsabilidad. - - - (artículo 2132). También puede el enajenante, al denunciarse el juicio o durante él, reconocer el derecho del demandante, obligándose a pagar el saneamiento ya hubiera actuado de buena o mala fe, en este caso sólo será responsable de los gastos que se causen al tiempo del reconocimiento, sea cual fuere el resultado del pleito. (artículo 2137)

Finalmente podemos afirmar que en los contratos gratuitos no tiene lugar el saneamiento para el caso de evicción, en virtud a que éste consiste en indemnizar al adquirente, pagándole, entre otros, el precio de la cosa, y no olvidemos que en los contratos gratuitos no existe aquél.

#### **Evicción parcial**

La evicción parcial, como su nombre lo dice, es la privación de sólo una parte del bien adquirido, en estos casos el adquirente podrá optar por exigir el saneamiento o la rescisión del contrato (artículo 2134). También hay evicción parcial cuando en un solo contrato se hayan enajenado dos o más cosas sin fijar el precio de cada una de ellas

y el adquirente sufriera evicción de una (artículo 2135). En el supuesto de que el adquirente eligiera la rescisión del contrato estará obligado a devolver la cosa o cosas libre de los gravámenes que les haya impuesto (art.2136).

#### **El saneamiento y la evicción en cada contrato traslativo de dominio**

En líneas anteriores nos hemos referido a las reglas generales que rigen la evicción y el saneamiento, ahora es oportuno revisar lo que en cada contrato se establece para estos temas:

##### **a) Compraventa:**

1. En el artículo 2271 se establece que en la compraventa de cosa ajena no operará la evicción cuando el enajenante adquiera la propiedad de la cosa por cualquier título legítimo.

2. El artículo 2141 dispone que en las ventas judiciales, el vendedor sólo está obligado a restituir el precio producido por la venta, si el adquirente sufriera la evicción de la cosa.<sup>10</sup>

##### **b) Permuta**

En este contrato encontramos una regla especial para el saneamiento, en virtud a que el artículo 2329 dispone:

"El permutante que sufra evicción de la cosa que recibió en cambio podrá reivindicar la que dio si se halla aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios".

Del análisis del artículo precedente inducimos las siguientes consecuencias, en caso de que uno de los permutantes sufra la evicción:

1a. Si la cosa que dio a cambio se haya en poder del otro permutante o de un tercero a título gratuito, podrá reivindicarla y exigir el pago de daños y perjuicios.

2a. Si la cosa que dio a cambio fue transmitida por el otro permutante a título oneroso a un tercero adquirente de buena fe, podrá exigir, a su elección, el valor de dicha cosa, o bien, el valor de la cosa que se le dio a cambio, más el pago de daños y perjuicios.

10. GUTIERREZ, op. cit., p., 531

Cabe aclarar, que el artículo 2330 establece que la reivindicación que demande el permutante que sufre evicción, no perjudica los derechos que a título oneroso haya adquirido un tercero de buena fe sobre la cosa reclamada, sin embargo, tratándose de inmuebles o de derechos reales sobre los mismos, sólo es adquirente de buena fe quien ha inscrito su derecho en el Registro Público de la Propiedad, razón por la cual, si el permutante tiene inscrito su derecho se le considerará tercero registral y si el tercero adquirente no inscribió el suyo, entonces, no surtirá efectos contra el tercero registral, en este caso el permutante y, por lo tanto, se le privará de la cosa.

#### c) Donación

Dijimos que en los contratos gratuitos no opera el saneamiento para el caso de evicción lo que confirma el artículo 2351 al establecer que el donante sólo es responsable de la evicción de la cosa donada si expresamente se obligó a prestarla.

También el artículo 2352 se refiere a la evicción disponiendo que el donatario quedará subrogado, en todos los derechos del donante si se verifica la evicción, esto significa que el donatario podrá demandar el saneamiento a quien transmitió la propiedad de la cosa al donante.

#### d) Sociedad civil

En este contrato sólo encontramos referencias a la evicción en el artículo 2702 que en su parte conducente dispone:

"Cada socio estará obligado al saneamiento para el caso de evicción de las cosas que aporte a la sociedad, como corresponde a todo enajenante..."

El citado artículo sólo viene a reforzar lo establecido por las reglas generales de la evicción y el saneamiento.

Respecto a los contratos de renta vitalicia, asociación civil y sociedad conyugal no existen reglas especiales relativas a la evicción y saneamiento, por lo tanto, son perfectamente aplicables las normas a que nos hemos referido en líneas precedentes.

## CAPITULO V

### EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y SU IMPACTO SOCIAL

#### ORIGENES

La vivienda es el satisfactor de la necesidad básica de habitación "constituye una de las formas más universales de la cultura material, ya que se encuentra en todas las sociedades..., sin embargo en los países industrializados y en vías de industrialización existe carencia de vivienda urbana".<sup>1</sup> Engels explica el problema en los siguientes términos: "La época en que un país de vieja cultura pasa así rápidamente, con rapidez aun acelerada por circunstancias tan favorables, de la manufactura y de la pequeña empresa a la gran industria, es también por excelencia la época de la escasez de viviendas. Por una parte, masas de trabajadores rurales son atraídas bruscamente a las grandes ciudades que se transforman en centros industriales; por otra parte, la estructura de estas viejas ciudades no corresponde ya a las condiciones de la gran industria nueva y al tráfico que ésta determina; se ensanchan las calles, se abren calles nuevas, las vías férreas atraviesan barrios enteros. En el mismo momento en que los trabajadores llegan a ellas en masa, se derriban en masa las viviendas obreras. Se produce así repentinamente una escasez de viviendas para los trabajadores y para los artesanos y pequeños comerciantes que dependen de la clientela obrera".<sup>2</sup>

México no es la excepción del problema, el desarrollo industrial que el país experimentó desde mediados de la década de los cuarenta generó migración de la población rural a las grandes ciudades, especialmente al Distrito Federal, en busca de mejores condiciones de vida y de trabajo, ocasionando el crecimiento demográfico y la carencia de casas habitación.

#### CONCEPTO

"El denominado problema de la vivienda no consiste en el hecho de

- 1.- ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES, 1a. ed., Madrid, Editorial Aguilar, 1979, t. X, p. 675
- 2.- ENGELS, Federico: El Problema de la Vivienda y Las Grandes Ciudades, 2a. ed., Barcelona, España, Editorial Gustavo Gili, 1977, p.1



que la clase obrera viva por lo general en viviendas deficientes, superpobladas y malsanas. Este problema no es privativo de la época presente; ni siquiera es un mal típico del proletariado moderno, sino que por el contrario, ha afectado casi con igual intensidad a todas las clases oprimidas de todos los tiempos.

Lo que se entiende hoy en día por problema de la vivienda es el agravamiento concreto que han experimentado las malas condiciones de vivienda de la clase obrera a causa de la súbita afluencia de población a las grandes ciudades; el enorme aumento de los alquileres; el hacinamiento aun mayor de inquilinos en cada vivienda, y para algunos la imposibilidad de encontrar cualquier alojamiento. Y este problema actual de la vivienda da tanto que hablar porque no afecta exclusivamente a la clase obrera, sino también a la pequeña burguesía".<sup>3</sup>

#### ACTITUD DEL ESTADO

El Estado Mexicano reconoce el problema de la vivienda al incluir en los Planes Nacionales de Desarrollo medidas tendientes a abatir dicho problema. Al respecto el Plan 1983-1988 establece: "La problemática actual del desarrollo urbano y la vivienda se deriva de la gran inercia - de un patrón territorial tradicionalmente disperso y centralizado, agravada por la insuficiente puesta en práctica de la política regional, urbana y de vivienda y de factores estructurales tales como una inequitativa distribución del ingreso, y una desmedida especulación inmobiliaria".<sup>4</sup> La especulación inmobiliaria puede ser explicada de la siguiente manera:

"La extensión de las grandes ciudades modernas confiere al terreno, en algunos barrios, sobre todo en los situados en el centro, un valor artificial, que aumenta a veces en enormes proporciones; las construcciones edificadas allí, en lugar de aumentar ese valor, lo disminuyen en ocasiones, pues no responden ya a las nuevas circunstancias, y son demolidas y sustituidas por otras. Esto ocurre sobre todo con las

3.- Ibid., p. 15

4.- Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, 1a. ed., México, S.P.P., 1983, p. 252

viviendas obreras situadas en el centro, y cuyo alquiler, incluso en las viviendas superpobladas nunca puede rebasar un cierto máximo, o por lo menos lo hace con extrema lentitud. Son entonces demolidas y en su lugar se construyen tiendas, almacenes, edificios públicos. Resulta de esto que los obreros se ven obligados a trasladarse del centro a la periferia, que las viviendas obreras y, en general, las viviendas pequeñas, se hacen escasas y caras, y a menudo incluso son imposibles de encontrar, pues, en estas condiciones, la industria de la construcción, a la que las viviendas de alquiler elevado ofrecen a la especulación un campo más amplio, no construirá viviendas obreras más que a título excepcional".<sup>5</sup>

El Plan 1989-1994, en relación al problema de la vivienda, dice: "Existen graves rezagos en la disponibilidad de vivienda digna y adecuada. La construcción de vivienda, además de responder a una de las más sentidas demandas de la sociedad, permitirá fomentar la desconcentración y el arraigo..."<sup>6</sup>

La carencia de habitación es un hecho social que necesariamente repercute en la creación y modificación de normas jurídicas tendientes a resolver este problema.

#### EL DERECHO Y LA VIVIENDA

"En su aspecto sociológico, el Derecho es un acontecimiento social que aparece como consecuencia de otros hechos sociales; interactúa con otras formas colectivas, y además, una vez creado aparece como una fuerza social que influye como factor configurante de la colectividad y produce efectos sobre otras manifestaciones de la vida social".<sup>7</sup>

Tomando en cuenta el concepto anterior podemos afirmar que el problema de la vivienda es un hecho social y, por consiguiente, ha influido en la aparición de normas jurídicas de vital importancia para

5.- ENGELS, op. cit., pp. 16 y 17.

6.- Diario Oficial de la Federación, 31 de mayo de 1989, 2a.secc,p.50.

7.- RECASENS SICHES, Luis: Tratado General de Sociología, 18a. ed., México, Porrúa, 1980, p.581

su abatimiento y solución; tal es el caso del Artículo Cuarto Constitucional que en su párrafo tercero establece:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

Asimismo, los artículos 27, fracción XVII, inciso g); 123 Apartado A, fracción XII y Apartado B, fracción XI, inciso f), prevén, respectivamente, la creación del patrimonio de familia y la obligación de los patrones a proporcionar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas.

Otras disposiciones jurídicas que tratan de resolver el problema son las siguientes:

Ley Federal de Vivienda, Ley del INFONAVIT, Ley del ISSSTE, etc.

Por consiguiente, el Derecho satisface una de las más importantes necesidades de la sociedad, esto es, resolver conflictos a que la misma se enfrenta, para lo cual debe detectar cuales son las demandas o deseos que los integrantes de la colectividad tratan de satisfacer, una vez detectados, elige cuáles de ellos merecen protección, jerarquizándolos y definiendo sus límites. Ahora bien es importante asentar que para que el Derecho resuelva conflictos debe ser dictado por el Estado el cual sociológicamente se define como la organización política que intenta crear un poder capaz de imponerse a todos, incluso a los más fuertes.<sup>8</sup>

En el caso de la vivienda, el Estado se propone dictar nuevas normas que enfrenten la carencia de aquélla, lo cual se desprende del ya mencionado Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994. Estas nuevas disposiciones jurídicas fomentarán la construcción de habitaciones para arrendamiento y la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor en la solución de los problemas inquilinarios.

8.- *Ibid.*, p. 556

También es preciso afirmar que "... el Derecho nace originariamente en la vida humana para colmar una urgencia de certeza y seguridad en determinadas relaciones sociales, que son reputadas de máxima importancia".<sup>9</sup> Por lo tanto las normas jurídicas no sólo deben limitarse a fomentar la construcción de viviendas y el otorgamiento de créditos para su adquisición, sino también deben proporcionar certeza y seguridad en dicha adquisición; en relación a esto, las normas civiles constituyen la base de certeza y seguridad en la obtención de una vivienda. Los contratos traslativos de dominio y el Registro Público de la Propiedad son instituciones reglamentadas por el Derecho Civil, sus normas son trascendentales para conseguir lícitamente una habitación, en virtud a ello en páginas anteriores abordamos el tema de los contratos en general, de los particulares por los cuales se obtiene un inmueble, del Registro Público y de la evicción y el saneamiento de dichos bienes, a fin de hacer un balance de cómo estas normas jurídicas influyen en la realidad social, sus efectos negativos y positivos; y de proponer modificaciones que ayuden a las clases más desprotegidas a adquirir una vivienda digna y decorosa, tal y como lo establece nuestra Ley Fundamental.

Pero no solamente deben satisfacerse requisitos que las leyes civiles establecen para la adquisición de una casa-habitación, sino también es preciso cumplir las normas de otras materias del Derecho, tal es el caso de las disposiciones fiscales y administrativas.

Como ya lo expusimos la adquisición de un inmueble se realiza comúnmente a través de un contrato llámese de compraventa, permuta, donación, etc., contrato que debe celebrarse en escrito privado y ratificadas las firmas, o bien en escritura pública ante notario, lo anterior de acuerdo a la cuantía del bien; esta cuantía equivale a 365 días de salario mínimo, lo que actualmente representa la cantidad de \$3'679,200.00 y con la cual no se puede adquirir una vivienda digna y decorosa. Por lo tanto la disposición que permite adquirir un inmueble por contrato privado si el valor de éste no rebasa la cantidad antes señalada resulta nugatoria y en tal virtud, todas las operaciones inmobiliarias deberán otorgarse en escritura pública ante notario con el consiguiente pago de

9.- *Ibid.*, p. 590

sus honorarios, sin olvidar además los impuestos generados por la escritura y los derechos establecidos para la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad. Todo esto en muchas ocasiones inhibe al adquirente a obtener el título de propiedad eficaz y, en consecuencia, se produce inseguridad jurídica, la clandestinidad del tráfico inmobiliario y la imposibilidad de gravar el inmueble por parte de su nuevo propietario, en virtud de que éste no aparece como dueño en el Registro Público de la Propiedad. Pero si el adquirente se enfrenta a ciertos obstáculos para escriturar al momento de celebrar la operación muchas más dificultades tendrá si desea obtener su título de propiedad en el futuro, ya que a los gastos a los que nos hemos referido anteriormente deberán sumarse los que arroje un juicio, si el enajenante se niega a firmar la escritura, así como impuestos mas elevados porque se calcularán en base al valor del inmueble al momento de escriturar, sin tomar en cuenta el costo del mismo cuando se celebró el contrato.

Por otra parte las disposiciones fiscales gravan tanto la adquisición, como la enajenación de inmuebles, a través del impuesto sobre la renta y del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, asimismo se grava la expedición de la constancia de adeudos de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y del certificado de libertad de gravámenes del Registro Público de la Propiedad, ambos documentos son indispensables para llevar a cabo la escrituración.

En caso de haberse adquirido únicamente terreno y el enajenante haya construido sobre él una casa habitación y su título de propiedad sólo se refiera a dicho terreno, se tendrá que exhibir la licencia de construcción y el aviso de terminación de obra para que el costo de construcción que en él aparece se considere para el cálculo del impuesto sobre la renta, en su defecto se tendrán que regularizar las construcciones con el consiguiente gasto en planos y el pago de derechos y multas, lo que también constituye un obstáculo para obtener la escrituración correspondiente.

Por lo anteriormente expresado podemos afirmar que las normas jurídicas que en la actualidad rigen la transmisión de bienes inmuebles

y especialmente de casas habitación, entorpecen el tráfico inmobiliario y fomentan la irregularidad jurídica de dichos bienes, por lo que se propone retomar el concepto de vivienda de interés social al que se refiere la Ley Federal de Vivienda, la cual considera como tales a - aquellos inmuebles destinados a casa habitación y cuyo valor no excede a diez años de salario mínimo o sea, la cantidad de \$ 36'792,000.00 para que estas viviendas puedan ser transmitidas a través de contratos privados cuyas firmas sean ratificadas ante notario, juez competente o Registro Público, y las contribuciones que dichos contratos causen, sean lo menos onerosas posibles; además sería necesario crear unidades especializadas en el Registro Público, en la Defensoría de Oficio y en la Procuraduría Federal del Consumidor en donde el público fuera asesorado en la elaboración de los contratos así como en el llenado de las declaraciones para el pago de impuestos y derechos generados con motivo de estas operaciones.

También se sugiere difundir a través de los medios masivos de comunicación la importancia de satisfacer los requisitos ya señalados para adquirir una vivienda, con el fin de erradicar entre la población la idea de que un inmueble se adquiere en la misma forma que un mueble y recalcar la importancia de celebrar un contrato por escrito, con la asesoría de un experto, de ratificar las firmas de ese contrato e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad.

Las propuestas anteriores por sí mismas no solucionarían el problema de la vivienda, sin embargo darán oportunidad y facilitarán a aquellas personas que a través del ahorro o del otorgamiento de un crédito cuenten con los recursos para obtener una habitación digna y decorosa. De esta forma las normas jurídicas se adecuarían a la realidad socio-económica que vive el país y contribuirían en cierta forma a abatir la carencia de viviendas, sin descuidar el margen mínimo de seguridad jurídica que el individuo debe disfrutar en las relaciones con sus semejantes, toda vez que se ha sugerido la participación estatal en la asesoría de los adquirentes de casas-habitación de interés social, por medio de la Defensoría de Oficio, la Procuraduría Federal del Consumidor y el Registro Público de la Propiedad, aclarando que dicha asesoría para ser eficaz requiere

de la capacitación y constante actualización de los servidores públicos encargados de brindarla, de lo contrario las disposiciones jurídicas no tendrían aplicación, por lo que se reducirían a meros enunciados abstractos, y a mayor abundamiento no debemos olvidar que el Derecho funciona en la medida en que los componentes de la sociedad reconocen, aceptan o se adhieren a los postulados jurídicos, pero este reconocimiento debe derivar en primera instancia de quien legítimamente detenta el "poder", esto es, del Estado. Si él no reconoce y aplica el Derecho, es imposible que la sociedad obedezca sus normas y menos aún que la representación psíquica que ellas producen se convierta en una convicción. Por consiguiente es indudable la intervención del Estado en la selección y capacitación de los servidores encargados de aplicar las normas jurídicas que regulan el tráfico inmobiliario y cuyo reconocimiento constituya un factor social coadyuvante a solucionar el problema de la vivienda.

Con la disminución de requisitos formales en los contratos traslativos de bienes inmuebles se otorgará una gran oportunidad para que personas de escasos recursos, regularicen la tenencia de sus casas habitación obteniendo el título de propiedad eficaz, lo que les proporcionará seguridad jurídica y la posibilidad de disponer de su inmueble, ya sea transmitiéndolo intervivos o mortis causa, o bien, gravándolo mediante la constitución de un derecho real como la hipoteca, el usufructo o la habitación o afectándolo a un fin determinado a través del fideicomiso. Además el título de propiedad inscrito otorga seguridad en el tráfico, con lo que se garantiza al adquirente la propiedad de su inmueble sin el peligro de una reclamación judicial que lo conduzca a sufrir la evicción.

Ahora bien, la voluntad estatal para facilitar la obtención de una vivienda de interés social no se debe limitar a disminuir los requisitos formales de los contratos traslativos de dominio, además es necesario disminuir los impuestos o, en su caso, exentar del pago de los mismos estas operaciones, de lo contrario las disposiciones fiscales constituirían un obstáculo infranqueable para obtener el respectivo título de propiedad.

En el problema de la vivienda inciden factores tales como el "nivel de producción del país, la distribución del ingreso, la asignación de los recursos financieros, el crecimiento demográfico, el papel que cumple el Estado y, en general el nivel de desarrollo social alcanzado",<sup>10</sup> por lo que la solución de la problemática jurídica viene a constituir una ínfima aportación al problema general de la vivienda, razón por la que deberán atacarse todos los factores mencionados, a efecto de alcanzar la satisfacción de esta necesidad primordial del hombre y con ello una sociedad donde impere la justicia social, aspiración última del Derecho.

10.- GARZA, Gustavo y SCHIEINGART: La Acción Habitacional del Estado en México, 1a. ed., México, El Colegio de México, 1978, p. 223.



## CONCLUSIONES

- Los Contratos traslativos de dominio de viviendas de interes social deben tener un tratamiento especial, en cuanto a que carezcan de requisitos que inhiban a los contratantes a celebrarlos en forma auténtica y a obtener su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- A las viviendas de interés social, esto es, las destinadas a casa-habitación y cuyo valor no exceda de 3650 días de salario mínimo general vigente, debe otorgárseles, para su transmisión, la posibilidad de hacerlo mediante contratos privados cuyas firmas sean ratificadas.
- El cobro de derechos para la consulta de inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, menoscaba el principio de publicidad registral en virtud a que los folios y libros están al alcance, no de todo mundo, sino de quien pueda pagar tales derechos.
- Es importante concientizar a los adquirentes de viviendas de interés social sobre la importancia de inscribir su título en el Registro Público de la Propiedad, ya que sólo el propietario con título inscrito puede prevenir la evicción.
- El tráfico inmobiliario de viviendas de interés social debe generar contribuciones no onerosas o, en su defecto, estar exento de ellas.
- La asesoría jurídica que el Estado brinde a los adquirentes de viviendas de interés social debe basarse en la permanente capacitación y adecuada selección de los servidores públicos que intervengan en dicha función.
- Es conveniente hacer expeditos los trámites para regularizar las construcciones de las viviendas de interés social; reducir las contribuciones que se generen por tal motivo, así como los honorarios de los profesionistas que intervienen en dichos trámites.

- La creación de una cultura jurídica en la adquisición de viviendas de interés social puede lograrse a través de los medios masivos de comunicación, informando a la sociedad cuáles son los pasos para conseguir lícitamente dichos inmuebles.

- En general, es indispensable el establecimiento de normas jurídicas acordes con la realidad, que promuevan la adquisición de viviendas en beneficio de las clases más desprotegidas, sin que por tal razón se menoscaben las necesidades mínimas de certeza y seguridad.

## BIBLIOGRAFIA

- AGRAMONTE, Roberto D.: Principios de Sociología, 1a. ed., México, Porrúa, 1965, 624 p.p.
- AGUILAR CAREAJAL, Leopoldo: Contratos Civiles, 2a. ed., México, Porrúa, 1977, 301 p.p.
- ARAUD, Christian, RINCON, Santiago y otros: La Construcción de -- Vivienda y el Empleo en México, 1a. ed., México, El Colegio de México, -- 1975, 446 p.p.
- AZUARA PEREZ, Leandro: Sociología, 4a. ed., México, Porrúa, 1980, 354 p.p.
- BARRERA GRAF, Jorge: Las Sociedades en Derecho Mexicano, México-UNAM, 1983, 392 p.p.
- BONNECASE, Julien: Elementos de Derecho Civil, trad. José M. Cárdenas Jr., s/ed., Cárdenas Editor y Distribuidor, 1985.
- BORJA SORIANO, Manuel: Teoría General de las Obligaciones, 6a. ed. México, Porrúa, 1970, t. I y II, 415 y 460.p.p.
- BROOM, Leonard y SELZNICK, Philip: Sociología, 1a. ed., México, Compañía Editorial Continental, 1971, 688 p.p.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis: Derecho Notarial y Derecho Registral, - 9a. ed., México, Porrúa, 1986, 266 p.p.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo: Procedimiento Registral de la Propiedad, 3a. ed., México, Porrúa, 1985, 426 p.p.
- DE IBARROLA, Antonio: Derecho de Familia, México, Porrúa, 1978, 481 p.p.
- DE PINA, Rafael: Derecho Civil Mexicano, 5a. ed., México, Porrúa, 1968, vol. IV., 387 p.p.

- ENCICLOPEDIA INTERNACIONAL DE LAS CIENCIAS SOCIALES, 1a. ed., Madrid, Editorial Aguilar, 1979, t. X, 777 p.p.
- ENGELS, Federico: El Problema de la Vivienda y Las Grandes Ciudades, 2a. ed., Barcelona, España, Editorial Gustavo Gili, 1977, 129 p.p.
- GALINDO GARFIAS, Ignacio; Derecho Civil, 2a. ed., México, Porrúa, 1976, 752 p.p.
- GARCIA MAYNEZ, Eduardo: Introducción al Estudio del Derecho, 34a. - ed. México, Porrúa, 1982, 444 p.p.
- GARCIA, Trinidad: Apuntes de Introducción al Estudio - - - - - del Derecho, 28a. ed., México, Porrúa, 1986, 244 p.p.
- GARZA, Gustavo y SCHTEINGART: La Acción Habitacional del Estado - en México, 1a. ed., México, El Colegio de México, 1978, 245 p.p.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto: Derecho de las Obligaciones, 5a. - ed., Puebla, Cajica 1978, 946 p.p.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto: El Patrimonio Pecunario y Moral o Derechos de la personalidad y Derecho Sucesorio, 2a. ed., Puebla, Cajica 1982, 957 p.p.
- GUZMAN LEAL, Roberto: Sociología, 5a. ed., México, Porrúa, 1976, 261 p.p.
- HANSEN, D., Roger: La Política del Desarrollo Mexicano, 2a. ed., México, Siglo Veintiuno editores, 1973, 319 p.p.
- INSTITUTO DE ESTUDIOS DE ADMINISTRACION LOCAL: El Análisis interdisciplinario del crecimiento urbano, Coloquios Nacionales del Center National de la Recherche Scientifique, Trad., Enrique Grillo y Ma. José Méndez, Madrid, 1976, 501 p.p.
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, UNAM, Código Civil Comentado, 1a. ed., México, Miguel Angel Porrúa Librero Editor, 1988, 540 p.p.
- LOPEZ ROSADO, Felipe: Introducción a la Sociología, 30a. ed., México Porrúa, 1980, 314 p.p.

- MARSAL, Juan Fco. y otros: Nuestra Sociedad. Introducción a la Sociología, 1a. ed., España, Vicens-Vives, 1980, 534 p.p.
- - - - - NODARSE, José J.: Elementos de Sociología, 15a. ed., México, Compañía General de Ediciones, 1978, 354 p.p.
- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo: Derecho Notarial, 3a. ed. México, Porrúa, 1986, 380 p.p.
- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1989-1994: Diario Oficial de la Federación, 31 de mayo de 1989.
- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1983-1988, 1a. ed., México, Secretaría de Programación y Presupuesto, 1983, 430 p.p.
- PLANIOL, Marcel Y RIPPERT, George : Tratado Elemental de Derecho Civil, trad. José M. Cajica Jr., ed. 1981, Cárdenas Editor y Distribuidor, 7 t.
- RECASENS, Siches, Luis: Tratado General de Sociología, 18a. ed., México, Porrúa, 1980, 682 p.p.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael: Compendio de Derecho Civil, 12a. ed., México, Porrúa, 1983.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón: De los Contratos Civiles, 6a., ed., México, Porrúa, 1982, 524 p.p.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel: Contratos Civiles, 2a. ed., México, Porrúa, 1983, 345 p.p.