



301809
131
de
UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

ESCUELA DE DERECHO

Con Estudios Incorporados a la Universidad Nacional Autónoma de México

**Efectos Jurídicos de la Compra-Venta
Privada en Bienes Inmuebles en el
Distrito Federal**

T E S I S
Que para Obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO
P r e s e n t a
Francisco Pérez Torres

Primera Revisión: LIC. ALICIA ROJAS RAMOS
Segunda Revisión: LIC. SILVIA LITERAS ALANIS

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

México, D. F.

1993



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

INTRODUCCION _____	Págs. I
--------------------	------------

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA

A.- En Roma _____	1
B.- En Francia _____	3
C.- En España _____	6
D.- En México _____	10
1.- En el Código de 1870 _____	10
2.- En el Código de 1884 _____	11
3.- En el Código de 1928 _____	12

C A P I T U L O II

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

A.- Concepto _____	14
B.- Las partes _____	16
C.- Elementos de existencia _____	19
1.- Consentimiento _____	20
2.- Objeto _____	21
D.- Tipos de Compraventa en razón del objeto _____	25
1.- La venta de cosa litigiosa _____	25
2.- La venta de bienes sujetos a gravámenes reales _____	28
E.- Requisitos de validez _____	34
1.- Capacidad _____	34
2.- Ausencia de vicios de la voluntad _____	37
3.- Lícitud en el objeto, motivo o fin _____	39
4.- Formalidad que la ley establece _____	41

C A P I T U L O III

CLASIFICACION DE LA COMPRAVENTA

	Págs.
A.- Como contrato preparatorio _____	45
B.- Como contrato bilateral _____	51
C.- Como contrato Oneroso _____	55
D.- Como contrato Consensual _____	57
E.- Como contrato Conmutativo _____	61
F.- Como contrato Principal _____	64
G.- Como contrato Instantáneo _____	74
H.- Como contrato Nominado _____	77

C A P I T U L O IV

EFFECTOS JURIDICOS DE LA COMPRAVENTA PRIVADA DE BIENES INNUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL.

A.- Regulación legal _____	80
B.- Efectos jurídicos de la compraventa _____	84
C.- Efectos entre las partes _____	91
D.- La forma del contrato de compraventa de bienes inmuebles _____	94
E.- Distinción entre la formalidad de la compraventa y la solemnidad como requisito de existencia _____	97
F.- La compraventa privada en escritura pública _____	100
G.- La compraventa privada en documento privado _____	105
H.- Acción de otorgamiento de escritura pública _____	107
CONCLUSIONES _____	111
BIBLIOGRAFIA _____	116

INTRODUCCION

El contrato cuyo estudio emprendemos, tiene -
diversas denominaciones en la legislación universal. Esco
nocido con el nombre de " Venta " en los códigos civiles-
Francés, Alemán e Italiano, Suizo, y otros, con el de com
praventa en el código de comercio y en el proyecto del --
código civil de 1928.

Se trata indudablemente del más importante y -
frecuente de todos los negocios jurídicos y constituye la
fuente más copiosa de obligaciones, a punto tal que, se -
ha dicho con razón que si bien no todo el mundo vende pu
de decirse con verdad que todo el mundo compra y se ha --
agregado que aproximadamente un 70% de los actos de la vi
da de un hombre se reducen a comprar o vender.

La compraventa, como contrato típico de inter-
cambio, quizás el contrato más conocido y ciertamente el
más común, que tiene por objeto la transmisión de la pro-
piedad o de un derecho, por el pago de un precio.

La compraventa tiene por objeto la trasferenc
ia de la propiedad, pero, hay ocasiones que con la tran
sferencia no se perfecciona el contrato, aveces con el sim
ple consentimiento de las partes, en que una quiera com---
prar y la otra quiera vender, es decir, estando de acuer-
do en el precio y en la cosa.

Ahora bien, ese momento de la transferencia -
de la propiedad del objeto, es una de los más importantes
del contrato de compraventa, y debe ser examinado.

Nuestro código define con acierto la compra--

II

venta como un contrato por el que " uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero ", (artículo 2248 código civil), aunque inspirado en el código civil Argentino difiere en dos puntos:

a).- No incluye en la definición la venta de derechos, según lo pretenda la doctrina, si bien en punto de terminología cabe hacer notar, que este último caso lo que propiamente se transfiere es la titularidad sobre los derechos y no la propiedad sobre los mismos, dado que la propiedad más bien se reserva para las cosas;

b).- Suprime la definición la obligación del comprador de recibir la cosa, sin que ello signifique que tal obligación del comprador no exista en la compraventa, pues efectivamente tiene el comprador la de recibir la cosa, por que de no hacerlo incurre en mora, por la entrega o por no recibirlo.

Cabe hacer una referencia, en las obligaciones de los contratantes:

El vendedor se obliga a entregar la cosa vendida al comprador y a procurarle la propiedad, y en cuanto la venta de un derecho, se obliga a procurarle este derecho al comprador, y si este derecho autoriza la posesión de una cosa, debe entregársela.

El comprador se obliga a pagar al vendedor el precio convenido y a recibir la cosa vendida. Con el que concuerda nuestro legislador en cuanto que comprende la venta de derechos, pero, existe diferencia en lo que se hace incluir como esencial la obligación del comprador de recibir la cosa.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA

A.- EN ROMA

B.- EN FRANCIA

C.- EN ESPAÑA

D.- EN MEXICO

1.- EN EL CODIGO CIVIL DE 1870

2.- EN EL CODIGO CIVIL DE 1884

3.- EN EL CODIGO CIVIL DE 1928

RESEÑA HISTORICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

A.- EN ROMA

La compraventa en el derecho romano se le conocía con el nombre " EMPTI VENDITIO " y se le conceptuaba como un contrato bilateral por medio de la cual el vendedor, se obliga a transmitir a otro (el comprador) la -- posesión pacífica y duradera de una cosa, mediante el pago de una cantidad de dinero.

Se practicó la compraventa mediante la " MANCI PATIO ", o sea, cambio inmediato de cosa contra el pre-cio, asimismo mediante estipulaciones recíprocas: una para entregar la cosa y otro para pagar el precio, se fi-jan así los deberes de las partes.

Además la compraventa en el derecho romano era consensual, o sea, que es perfecta desde que el vendedor y el comprador están de acuerdo sobre la cosa vendida y sobre el precio.

Se puede resumir que la compraventa en la época romana, tiene las siguientes características:

1.- No era un contrato traslativo de dominio - todavés que no daba lugar a una obligación de entregar, - sin embargo el comprador que adquiere el goce completo y duradero de la cosa obtiene en suma las ventajas de la - propiedad: ése es el fin del contrato, y la venta es una justa causa de adquisición.

2.- La compraventa en el derecho romano sólo - se obligaba al vendedor la libre posesión y el disfrute-completo y pacífica de la cosa comprada, por lo que admi-ta en el derecho romano la venta de cosa ajena.

3.- El precio debía pagarse en dinero, si se - pagaba en bienes o servicios, ya no era una compraventa, sino un contrato innominado.

El precio debía de reunir los siguientes requisitos:

- a).- Consistir en dinero.
- b).- Ser fijo, es decir, determinado o fácilmente determinado.
- c).- Ser verdadero, es decir, acorde al valor del objeto que se le daba en el comercio en ese momento.
- d).- Ser justo, o sea que la compraventa no se hiciera por lo menos de la mitad del precio justo.

Los deberes del comprador y del vendedor eran los siguientes:

a).- Pagar el precio convenido, con los intereses a contar del día que ha entregado en disfrute de la cosa vendida e indemnizar de los gastos hechos para el sostenimiento y conservación de la cosa hasta la tradición.

b).- Recibir la cosa comprada, en caso contrario incurría en mora creditoria.

Los del vendedor eran los siguientes:

a).- Guardar la cosa en su poder desde el momento de la compraventa hasta el de la entrega, respondiendo de la culpa grave y del dolo.

b).- Transmitir al comprador la posesión de la cosa vendida, la entrega de una cosa específica debía hacerse en el momento de la celebración de la compraventa, salvo pacto en contrario.

c).- Respondiendo de la evicción y de los vicios ocultos de la cosa.

De la compraventa nacen dos acciones de buena fe: la acción que el vendedor tenía en contra del comprador era la acción venditio o ex venditio, ya que el que debe la cosa es el vendedor; ha hecho una venditio, por lo que puede forzar a pagar el precio al comprador.

Ahora bien la acción que el comprador tiene en

contra del vendedor es la " Acción Empti " sancionando la obligación nacida de la venta, pero, además tiene otra -- acción llamada " Ex stipulatu ", que nacida dicha obligación de la stipulatio duplas (es unir a la venta una estipulación por la cual el vendedor se compromete a responder en caso de evicción, una cantidad que podía variar -- del simple o cuádrupo del precio, pero generalmante era -- el duplo, de donde el nombre " STIPULATIO DUPLO " dado a esta cláusula penal).

B.- EN FRANCIA

Siguiendo con los antecedentes de la compraventa, ahora le toca a Francia exponer las características esenciales de la compraventa.

En el tiempo de Pothier (citado por el maestro Rojina Villegas en su libro compendio de derecho civil " Contratos "), que inspiró al código civil de Napoleón se sostuvo, escribe Rojina Villegas, que la compraventa no era traslativa de dominio por sí sólo, sin la -- traditio, pero se reconoció que ésta podía ser simbólica o ficta.

Sin embargo, ya autores contemporáneos de Pothier sostenían antes de la creación del código Francés, que la compraventa por sí sólo transmitía la propiedad.

En el código de Napoleón, la obligación de entregar la cosa será por el sólo consentimiento de los contratantes.

Hará al acreedor propietario y pondrá a su cargo aquella desde el instante en que haya debido entregársele aún cuando no se haya verificado la traditio, ha no ser que el deudor sea, moroso en entregársele y cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de éste último.

Será perfecta (la venta) entre las partes y-

la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador respecto del vendedor, desde el momento en que se convenga en la cosa y en el pago, aunque la primera no se haya entregado ni pagado al segundo.

En el código de Napoleón a propósito de las -- obligaciones de dar y conforme al artículo 1138 establece " la obligación de dar comprende la de entregar la cosa y conservarla hasta su entrega, so pena de indemnizar los - daños y perjuicios al acreedor. (1)

Para el ordenamiento Francés la obligación de - entregar la cosa lleva aparejada la transmisión del dominio, pues perfeccionarse por el sólo consentimiento, hace al acreedor propietario, pero el dominio lo adquiere sólo en el momento mismo del contrato.

A partir del código civil Francés, toda enajenación de cosa cierta y determinada, implica la transmisión- de la propiedad por efecto directo o indirecto, sin la necesidad de la traditio.

En el código civil Francés se declara que las - enajenaciones de cosas que no están determinadas indivi-- dualmente no transmite la propiedad, sino que es menester- que la cosa se haga cierta y simbólica, ficta o jurídica.

En efecto la mejor forma de identificar la cosa con conocimiento del acreedor es por la entrega material; éste sería el medio más adecuado, pero existen otros me-- dios: determinarla simbólicamente, cuando el acreedor reciba cierto símbolo, por ejemplo las llaves del local donde se encuentra la mercancía; o fictamente cuando el acree-- dor confiesa haber recibido la cosa antes de que se haya-

1 Dr. Muñoz Luis. La compraventa, primera edición, editorial Cárdenas 1976. Pagina 7.

entregado o bien jurídicamente, cuando la ley reputa entregada la cosa, por ejemplo cuando se hace de la entrega de los títulos a través de estos medios, como en la entrega real, ficta, virtual o jurídica.

En el sistema Francés el código civil establece en sus artículos 711 y 1138 que la propiedad se transmite por el sólo efecto de la convención, por sí mismo confiere al comprador un *Ius in re*, y que el artículo 1583 - refiriéndose precisamente a la compraventa declara, que ella es perfecta entre las partes y la propiedad se adquiere de derecho por el comprador respecto del vendedor, -- desde que haya acuerdo sobre la cosa y el precio, aunque la cosa todavía no se haya entregado ni el precio pagado.

(2)

Pero estimándose que la eficacia del simple -- consentimiento en la transmisión puede ser fuente de fraudes gravísimos y considerándose que la traditio no es suficiente garantía para los terceros, porque no siempre es conocida, el sistema actual del derecho Francés hace estos distintos: a).- tratándose de cosas inmuebles, la propiedad se trasfiere con relación a las partes por la sólo convención pero para que sea eficaz respecto de terceros es necesario su inscripción o transcripción en el registro de la propiedad artículo 1140 del código de napoleón; b). - tratándose de cosas muebles su propiedad se transmite -- por el sólo efecto de la convención como señala el artículo 711 y 1138 tanto las relaciones de las partes como respecto de terceros artículos 1141, 2279.

Tratándose de créditos que se ceden o venden -- por un precio, sucesión-venta es posible a los terceros a partir de la notificación al deudo, a partir de su cepta

ción por acto autentico, según lo previsto por el artículo 1690 del código civil Francés. (3)

En el código de Napoleón, el contrato es un medio eficaz para la transmisión del dominio por sí sólo, respecto de la cosa cierta y determinada, es decir, la propiedad se transmite como consecuencia directa o inmediata del contrato, sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnidad más como ocurría en el derecho romano (4)

C.- EN ESPAÑA.

En el artículo 1445 del contrato de compraventa al decir que por el uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto y en dinero o signo que lo represente, desprendiéndose las consecuencias siguientes:

1.- " Que a través de él se descubra la esencia sinalagmatica de la convención, pues que la obligación que consigna que no son todas pero si las esenciales, actúan las unas como causa de las otras."

2.- " Que también se expresa la naturaleza consensual del tipo, según se anuncia en la frase que se obliga, que utiliza premeditadamente el texto, cuyo efecto que queda corroborado, además por el terminante precepto del artículo 1480, con arreglo al cual la venta se perfeccionará entre el comprador y vendedor será obligatoria para ambos si hubiere convenio en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ahí la una ni la otra se hayan entregado.

3.- Que en cambio, no aparece en la definición

3 Ibidem.

4 Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T.III
6a edición editorial Porrúa, 1985 Pag. 310.

ción de la esencia propia del contenido del contrato que estudiamos, puesto que del concepto legal no se infiere - en que sentido se entrega la cosa, esto plantea el interesante problema de determinar la naturaleza jurídica de la compraventa, que estudiaremos a continuación, de momento sólo diremos que ésta entrega, a pesar del silencio de la ley, tiene una sustancia traslativa y que es el cunse jurídico a través del cual se opera la trasferencia dominical de la cosa, que es lo que se obliga al vendedor.(5)

Resumiendo las anteriores consideraciones podemos definir el contrato de compraventa, aceptando la definición del código con los aditamentos necesarios, diciendo que es aquél contrato por cuya virtud una persona se obliga a entregar a otra una cosa con la finalidad de transmitir, a cambio de esta entrega, un precio cierto y en dinero o signo que lo represente.(6)

El problema de la eficacia traslativa de este contrato, que ha sido éste uno de los problemas más trascendentales dentro del estudio jurídico doctrinal del contrato de compraventa en el derecho Español, aunque hoy en día la cuestión va perdiendo importancia por la labor unificadora que lleva a efecto en este sentido la doctrina legal.

A este respecto debemos distinguir tres sistemas:

a).- Sistema del derecho romano; en éste sistema se observa un punto firme que no encuentra embajes ni incertidumbre. El vendedor sólo se obligaba a entregar la cosa vendida sin que esa entrega tenga otra significación que la que envuelve su contenido más simple, es decir, la dación material del objeto del contrato, una vez entrega

5 Puig Pena, Federico. Tratado de derecho Civil Español T III 2a edic. edi. revista del derecho privado 1973 P.128

6 Ibidem. pag. 130.

do, el vendedor respondía sólo de la pacífica posesión de la cosa, no se operaba pues una transferencia dominical, - el contrato no es traslativo de dominio ésto se debió a - los tratadistas Franceses, a que había cosas (como los - predios provisionales) no susceptibles de dominium, y -- sin embargo, la función económica de la venta exigía que fuera accesible a todos y pudiera recaer sobre los bienes

El sistema era evidentemente defectuoso, y por ello se observa ya, en las postremerias de aquel derecho- las tendencias a ir dotando al contrato de una propia efi cacia traslativa, concediendo en este sentido el derecho- al comprador que podía ejercitar por medio de la actio -- emti.

b).- Sistema de los derechos francés e Italiano, la doctrina científica de estos países(posiblemente- impulsa por los escritores defensores de la doctrina del- derecho natural) dota la compraventa por sí, sin necesi- dad de tradición alguna, confiere al desplazamiento del - dominio y por su mismo otorgamiento el comprador adquiere la propiedad de la cosa.

c).- Sistema generalmente seguido por las le-+ gislaciones, que en la mayoría se organiza la compraventa con un matiz típicamente consensual, pero con finalidad - traslativa.

Es decir, el transferir el dominio no se opera- con la misma compraventa, pues sólo existe una obligación en este sentido. El vendedor no transfiere si no que se -- obliga a transferir! el comprador, no recibe el dominio, si no que tiene derecho a que a su favor se verifique la -- transmisión. (7)

Esta obligación se consigna unas veces en el mismo cuerpo legal, como ocurre en el código Germánico y otro se establece por la doctrina y jurisprudencia, bien a través de una interpretación amplificadora de la obligación de entregar de la cosa, como ocurre en el derecho -- Español.(7)

Cuando el vendedor al celebrar el contrato de compraventa, se obliga a la entrega de la cosa vendida, es decir, a proporcionarle el pase jurídico de la cosa vendida a la disponibilidad del comprador, esta entrega no es un simple dar; es algo más, que tiene en su fondo una sustancia traslativa ya que es el cuase jurídico a través -- del cual se verifica el trasferimento del dominio. Como en aquéllos sistemas legislativos, en los que la traslación de dominio en la compraventa se verifica por el mismo contrato, la entrega es el simple hecho que pone el -- comprador en la disponibilidad material de ejercer sus derechos dominicales. Pero en nuestra legislación que no -- trasfiere la propiedad por el simple consentimiento, la entrega es el consentimiento, se dice el expediente al -- que se acude para provocar el traspaso del dominio, es en este sentido concordante al artículo 1095 del código civil Español al decir que el acreedor no adquiere el derecho real sobre la cosa hasta que el ha sido entregada.

Al fenómeno jurídico de la entrega se le puede quitar la sustancia traslativa cuando se incorpora al contrato el pacto de reserva de dominio en este caso se trasfiere la sola entrega material de la cosa; pero del vendedor se reserva el dominio de la misma hasta el completo -- pago del precio muy práctico en la vía comercial sobre todo en la venta de las máquinas de coser, escribir etc.(8)

8 Ibidem. Pág.138.

D.- EN MEXICO.

Continuando con los antecedentes de la compraventa nos tocara hablar de México, pero lo haremos de acuerdo a los tres códigos que han reglamentado la compraventa. Comenzaremos con el código civil de 1870, continuaremos con el código civil de 1884 y terminaremos con el con el código civil de 1928 que entra en vigor en 1932 -- que es el que actualmente nos rige.

1.- EN EL CODIGO DE 1870

A partir del código civil Francés. toda enajenación de cosa cierta y determinada, implica la transmisión de la propiedad por efecto inmediato, sin necesidad de la traditio, este principio se consagró en el código civil Mexicano de 1870, las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato sin depender de la traditio ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al registro público de la propiedad.

En el código civil Francés se declara que las enajenaciones de cosas que no estan determinadas individualmente no transmiten la propiedad, sino que es menester que la cosa se haga cierta y determinada con consentimiento del acreedor. También este principio pasó a nuestro código de 1870.

En el código de 1870 la cosa debe ser cierta y determinada con conocimiento del acreedor para que al momento se opere la transferencia de la propiedad, pero esta expresión determinar la cosa, con conocimiento del acreedor, es equivalente a la traditio real, simbólica, ficta-

o jurídica, en efecto la mayor forma de identificar la cosa con conocimiento del acreedor es por la entrega material éste sería el medio más adecuado, pero existen -- otros medios: determinar simbólicamente, cuando el acreedor reciba cierto simbolo por ejemplo, las llaves del local donde se encuentra la mercancía, ofictamente, cuando el acreedor confieza haber recibido la cosa antes de que se le haya entregado; o bien, jurídicamente cuando la Ley reputa entregada la cosa en ciertos casos por ejemplo, cuando se haya entregada los títulos. Esto viene -- siendo la frase o principio " determinar la cosa con conocimiento del acreedor."(9)

2.- EN EL CODIGO DE 1884

El código mexicano de 1884 en su artículo -- 1436 (que equivale al 1138 del código civil Francés) -- dispone que las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la trasmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato, el artículo dispone que la venta es perfecta y obligatoria para las partes. De acuerdo al artículo citado, la cosa pertenece al comprador y el precio al vendedor, aunque la cosa no haya sido entregada -- ni el precio satisfecho y por último, el artículo 2831 -- que establece la nulidad de la venta de cosa ajena.

También a partir del código civil Francés al igual que el código civil de 1884 en su artículo 1436 -- las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la -- traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin depender de la tradición ya sea natural ya sea simbólica debiendo tener

9 Dr. Muñoz Luis. La compraventa, editorial Cardenas, 1a. edición México D.F. 1976 Pág. 754.

se en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público.

Ahora bien el código civil toma el principio del código Francés en el sentido de que toda enajenación de cosa se haga cierta y determinada cuando no esta determinada individualmente, ésta ya no va transmitir la propiedad.

3.- EN EL CODIGO DE 1928

El tratadista Losano Noriega sostiene que la compraventa en nuestro código civil vigente es también -- traslativa de dominio simplemente por su naturaleza por -- que si fuera por su esencia no podríamos explicarnos la -- compraventa con reserva de dominio (es discutible) ya -- que no es un contrato puro y llano, además el efecto del cumplimiento de la condición retrotrae los efectos. (10)

El código civil vigente de 1932 en su artículo 2248 reconoce el efecto traslativo de dominio de la -- compraventa pues aunque expresa el vendedor se obliga a -- transferir la propiedad, que señala en dicho artículo, copiado del artículo 1322 del código Argentino, que sigue -- el sistema de seguir la traditio, el artículo 2248 reconoce al contrato la virtud de transmitir la propiedad como -- una de sus efectos.

De lo antes expresado se llega a la conclusión -- que la definición de la compraventa que hace el artículo 2248 que a la letra señala: " habra 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."

10 Losano Noriega Francisco. Cuarto curso de derecho civil, " Contratos " editorial por la asociación nacional del notariado, 1986. Pág. 101.

Del cual se refiere el efecto obligatorio del contrato; pero el otro precepto del artículo 2014 que a la letra señala: " En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del registro Público." Estatuye el efecto traslativo de la propiedad para las cosas ciertas y determinadas.

En cuanto la definición que dan los códigos de 1870 y 1884 respecto de la compraventa, recuerdan a la romana ya que expresan que el vendedor se obliga a entregar la cosa; la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por sólo convenio en la cosa y en el precio, aunque la cosa no se haya entregado ni se haga pagado el precio. Además expresan que desde el momento en que la venta es perfecta, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor; se obliga al vendedor a la entrega de la cosa y a garantizar la evicción y el saneamiento de vicios; se declara nula la venta de cosa ajena y nadie puede vender si no lo que es de su propiedad, todos estos principios pasaron a nuestra legislación actual.

C A P I T U L O II

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

A.- CONCEPTO

B.- LAS PARTES

C.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA

1.- CONSENTIMIENTO

2.- OBJETO

D.- TIPOS DE COMPRAVENTA EN RAZON DEL OBJETO

1.- LA VENTA DE COSA LITIGOSA

2.- LA VENTA DE BIENES SUJETOS A GRAVAMENES
REALES

E.- REQUISITOS DE VALIDEZ

1.- CAPACIDAD

2.- AUSENCIA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD

3.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN

4.- FORMALIDAD QUE LA LEY ESTABLECE

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

A.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA.

Nuestro código civil define con acierto la -- compraventa como el contrato por el que " uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, artículo 2248.(11)

Aunque inspirado en el código civil Argentino (artículo 1322: " habra compraventa cuando una de las -- partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibir y a pagar por ella un - precio cierto y en dinero), sin embargo difiere de dicho ordenamiento en dos puntos: a).- No incluye en la definición la venta de derechos, según se observa en la definición antes señalada, si bien el punto de terminología cabe hacer notar que en este último caso lo que propiamente se trasfiere es la titularidad sobre los derechos; b).- su prime de la definición la obligación del comprador de recibir la cosa sin que ella signifique que tal obligación no existe en la compraventa, pues efectivamente tiene el comprador la de recibir la cosa, porque de no hacerlo incurrirá en la mora.

Acerca de esta doble modificación, debe también una referencia a la noción respectiva del código Alemán en su artículo 443: " en el contrato de compraventa - el vendedor se obliga a entregar la cosa vendida al comprador y procurarle la propiedad; el vendedor de un derecho se obliga a procurar éste derecho al comprador, y si éste derecho autoriza la posesión de una cosa, a entregársele, el comprador se obliga a pagar al vendedor el pre-

11 Código civil para el distrito Federal. editorial Porrú a 1991 Pág. 393.

cio convenido y a recibir la cosa vendida, como el que -- regula y concuerda en nuestra legislación en cuanto que -- comprende también la venta de derechos, pero discreta en lo que hace a incluir como esencial obligación del comprador de recibir la cosa. (12)

Obedece esta última discrepancia a que haya -- ocaciones en que no exista una verdadera distinción de la cosa. Cuando se trata de venta de derechos si estos no autorizan a la profesión de una determinada cosa, y también cuando se trata de una venta de cosas que ya obran en poder del comprador o que continúan poseyendo el vendedor -- ya no como dueño, sino bajo otro título (arrendatario, comodatario, depositario, etc.), o sea en los supuestos, respectivamente de la traditio brevi mano y del llamado constituto posesorio.

Se ha pretendido censurar la definición legal de nuestro código civil alegando que ilógicamente se inspira en el código civil Argentino donde a diferencia del nuestro se exige la entrega de la cosa para la transmisión de la propiedad en la compraventa, de la cual no se refiere por el legislador mexicano, dado que nuestro derecho civil " la transmisión de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica." -- (artículo 2014 código civil).

Carece de razón este reproche todavés que nuestro derecho civil al igual que el Francés, existe la compraventa a carga del vendedor la obligación de entregar -- la cosa, pero sin que tal entrega sea necesaria para transmitir la propiedad de la cosa vendida; por ello, en el decho Francés y en el nuestro el riesgo o el peligro de la cosa lo corre el comprador desde el momento en que se perfecciona el contrato, por que a partir de entonces se --

transmite generalmente, por virtud de este, (esto no ocurre por excepción en la venta con reserva de dominio, en la venta de géneros, en la venta de cosas futuras; en la venta de la cosa alternativa y en la venta bajo condición). En tanto que el derecho Argentino y en el derecho Alemán dicho riesgo o peligro lo corre el comprador hasta -- que reciba la cosa. (13)

En suma la definición legal del código civil fue aceptada con benaplacito al publicarse el proyecto -- del código civil (Borja Soriano en el foro 2,1, de abril a junio de 1978). Y tiene tres aciertos: a).- Comprende en la venta de cosas y derechos; b).- Menciona las dos -- unicas 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 y en dinero; y c).- Pero no se mencionan aquéllas obligaciones que aunque ordinariamente dimanen de la compraventa, pueden faltar en ellas, tales como la obligación de entregar la de recibir la 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. (14)

B.- LAS PARTES

La compraventa surge de dos declaraciones del contenido volutivo proveniente de dos efectos distintos, dandose prestaciones recíprocas. La doctrina moderna sostiene que parte es una esfera de intereses que pueden corresponder a un sujeto o una pluralidad de sujetos.

12 Sánchez Medal Ramón de los contratos civiles, 9a ed. ed porrúa. México 1989. Pág. 149.

13 Sánchez Medal Ramón. Po. Cit. 150

14 Ibidem. Pág. 153.

No es lo mismo persona o sujeto que parte; y es que es una esfera de intereses pueden pertenecer a una o varias personas y suele decirse entonces que la parte es compuesta o compleja, a demás también sujetivamente plurisima, cuya declaración de contenido volutivo sera un comportamiento o conducta.

Las partes están respecto de un contrato o negocio en relación recíproca, aquí se le llama contraparte a la persona o conjunto de personas que se contraponen a la parte.

Es indudable que las partes necesitan poseer -- capacidad física o psíquica; que los intereses han de estar sometidos a su poder; y como quiera que el ordenamiento jurídico lógicamente se debe haber elevado a la categoría de norma, los efectos que atribuyen al negocio serán congruentes con la función típica de aquellas normas que le asignan. He aquí por que la eficacia viculante y legitimante o legitimadora de las declaraciones y manifestaciones la establecen preceptivamente las partes, pues tiene poder para ello, dentro de ciertos límites negativos y cargas positivas, ya que pueden reglamentar sus intereses disponiendo para lo futuro. Por eso afirmamos que las declaraciones y manifestaciones privadas son constitutivas y dispositivas.

Por lo que se refiere al derecho civil Mexicano no se puede olvidar que en la exposición de motivos del anteproyecto del código civil para el Distrito Federal y territorios se señala la doctrina orientador de este libro (el de las obligaciones), sustituye el principio -- fundamental de la autonomía de la persona para obligarse y disponer de sus bienes como mejor le parezca por una -- norma menos individualista, la cual es la sugestión de la actividad o actitud humana a los imperativos ineludibles -- de interdependencia y solidaridad creadas por la división

de trabajo y la comunidad de necesidades.

Es indudable que las personas celebran la compraventa se llaman partes y que los efectos se producen respecto de ellas, si bien excepcionalmente, puede producirlos respecto de terceros.

La compraventa nos ofrece dos partes, esfera o centros de intereses: el comprador y el vendedor. Empero la noción de parte no debe identificarse con el de persona sujeto singular ya que toda parte se puede componer de una persona o de una pluralidad de sujetos, y desde luego puede definirse como un centro de intereses que puede corresponder a un sujeto o una pluralidad de sujetos y así vemos que los condominios que venden la cosa común son una parte plurísima, esto es, íntegramente adquieren una cosa, ello origina una copropiedad.

Una cosa es la enajenación de la parte indivisa cuya disposición corresponde al propietario y otra que el condómino, puede vender la cosa entera, la cual no le pertenece en su totalidad, ni de ella puede disponer en parte.

El vendedor debe satisfacer al comprador que ignoraba la comunidad, los perjuicios e intereses que resulten de la anulación del negocio, y debe aplicarse para este supuesto las normas generales sobre la venta de la cosa ajena.

La nulidad de la venta hecha por el condómino puede quedar a cubierto o consolidado si el negocio es ratificado por los otros condóminos, y si el condómino que enajenó llega a hacer sucesor universal o singular de los otros condóminos, si el condómino llega a hacer propietario exclusivo del todo o parte de la cosa común a consecuencia de petición, la venta será válida y quedará total o -

parcialmente consolidada.(15)

C.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA

La compraventa, como contrato necesita satisfacer ciertos requisitos para existir de acuerdo con lo que dispone el artículo 1794 " para la existencia del contrato se requiere: I.-Consentimiento, II.-Objeto que puede ser materia del contrato." Ahora bien, la compraventa como contrato que hemos clasificado de bilateral, esto es que engendra obligaciones recíprocas tiene undoble objeto puesto que la compraventa engendra la obligación principal a cargo del vendedor consistente en transmitir el dominio de la cosa o de la titularidad que del derecho tiene, como primer objeto, la cosa y el derecho son los objetos de la obligación del vendedor, pero, el contrato de compraventa engendra también obligaciones para el comprador, necesitamos precisar cual es el objeto de la obligación del comprador: éste se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. Este es el segundo objeto del contrato de compraventa.(16)

Dispone los artículos 2248,2249 del código civil vigente: " habra compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero."

"Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho."(17)

15 Ibidem. Pág. 151.

16 Dr. Losano Noriega Francisco. Cuarto curso del derecho civil contratos. Edi. asociación del notariado. Pág106

17 Código Civil Para el Distrito Federal.Pag. 394, editorial porrúa.

Hay dos elementos de existencia respecto del contrato de compraventa: consentimiento y objeto, con la particularidad de que éste último, ya que la compraventa es un contrato bilateral, es doble, la cosa o el derecho respecto de la obligación del vendedor y el precio respecto de la obligación del comprador vamos a referirnos a -- cada uno de los elementos de existencia. (18)

1.- CONSENTIMIENTO.

¿Qué cosa es el consentimiento en el contrato de compraventa?, es el acuerdo de voluntades entre el comprador y el vendedor, respecto de la celebración de ese contrato de compraventa con sus efectos traslativos de dominio; consentimiento que abarca necesariamente, los objetos del contrato; es decir, comprador y vendedor se ponen de acuerdo en que éste enajenará, transmitirá el dominio, la propiedad de la cosa o del derecho a favor del comprador quien a su vez, transferirá la propiedad del precio al vendedor. Esto es lo que consiste el consentimiento en el contrato de compraventa.

Respecto del consentimiento podremos plantearnos las siguientes preguntas: 1.- ¿qué debe abarcar el consentimiento en la compraventa? 2.- ¿qué elementos no necesita comprender necesariamente el consentimiento?

Respecto de la primera pregunta, el consentimiento debe consistir precisamente en el acuerdo de voluntades respecto de la celebración del contrato de compraventa, con su efecto traslativo de dominio y referirse precisamente a los objetos de compraventa: la cosa o el derecho respecto del comprador. Ahora bien; no habrá consentimiento si las partes no se han puesto de acuerdo; es

18 D_r. Losano Noriega, Francisco. Op. Cit. Pág. 106.

decir, si sus voluntades no concurren en relación con la celebración del contrato de compraventa, por ejemplo:

A y B pueden celebrar un contrato traslativo de dominio sobre una cosa X; la voluntad de A, es el sentido de transmitir la propiedad de la cosa X; precisamente el motivo de la compraventa. La voluntad de B, es recibir la transmisión del dominio de la cosa X, pero a título no de compraventa sino de donación, no hay consentimiento porque no hay acuerdo de voluntades. El consentimiento también puede no existir, porque no existe el acuerdo de voluntades respecto del objeto. Ya que uno de los contratantes entiende celebrar el contrato de compraventa respecto de la cosa X; el otro entiende celebrar el contrato que tenga por objeto la cosa dos. En relación del precio podemos decir lo mismo, si A vendedor entiende celebrar el contrato referente a la suma del precio X, y B comprador entiende por el precio es una cantidad diferente, no hay consentimiento porque no existe ese acuerdo de voluntades que debe necesariamente extenderse a los objetos del contrato.

En segundo lugar, el consentimiento debe abarcar las modalidades a las que se sujeta el contrato. Podmos concebir la existencia de un contrato de compraventa liso y llano pero, podemos consevir la existencia de ese contrato sujeto de alguna modalidad, plazo, condición o cualquiera de las modalidades a que pueden sujetarse las obligaciones. Si el consentimiento no abarca la modalidad, se entiende que el contrato de compraventa sera llano y liso.(19)

2.- OBJETO

El segundo elemento de existencia del contra

19 Dr.^h. Losano Noriega Francisco. Cuarto curso de derecho civil, edi. asociación nacional del notariado, 1981. P105

to es el objeto; esto puede ser directo o indirecto; el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa, por una parte, y de pagar un precio cierto y en dinero, por la otra. El directo respecto al contrato, y el indirecto respecto a la obligación, están constituidos por la cosa objeto del mismo contrato.

En términos generales, puede ser objeto de compraventa todas las cosas, que reúnan los requisitos -- que establece el artículo 1824 del código civil que señala lo siguiente: "son objetos de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer." De dicho artículo deducimos que puede comprarse y venderse los bienes inmuebles (con la formalidad que la ley establece para que esta sea válida). Ya que el artículo 2248 del código civil no establece ninguna limitación al respecto, siempre y cuando como lo señale anteriormente que reúnan los requisitos del artículo 1824 y además los requisitos del artículo 1825. Dichos requisitos son los siguientes:

a).- La cosa debe existir en la naturaleza. No puede ser la herencia de una persona viva aunque ésta preste su consentimiento, ya que expresamente lo prohíbe el artículo 1826 del código civil.

b).- La cosa objeto del contrato debe ser determinada. Existen dos clases de determinación: la individual que es aquella en que por haberse puntualizado ciertos datos respecto de la cosa, no es posible su confusión con otra; por ejemplo: un inmueble en la que se especifica su ubicación, colindancias y medidas.

c).- La cosa debe estar en el comercio; respecto a éste requisito, el artículo 748 del código civil establece: "las cosas pueden estar fuera del comercio --

por su naturaleza o por disposición de la ley." y el artículo 749 del mismo ordenamiento legal determina que -- las cosas: " están fuera del comercio por su naturaleza -- las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente por ejemplo el palacio nacional, palacio de bellas artes etc. ya que estos bienes inmuebles además de estar fuera del comercio son bienes nacionales que no da cabida a la exclusividad de carácter particular, por pertenecer a la misma nación y la nación está formada por un conjunto de personas; o cuando la ley las declare irreductibles a propiedad particular, por ejemplo los bienes de uso común y los destinados a un servicio público -- artículos 768 y 770 del código civil.

El precio. Según el artículo 2248 del código civil, debe ser cierto y en dinero: éste último es la cantidad en numerario que el comprador entrega o se obliga entregar a cambio de lo que compra. No es necesario que la totalidad del mismo sea en dinero ya que se puede pagar parte del valor en numerario y parte en otra cosa, basta que la cantidad del primero sea igual o exceda al valor de la cosa dada en cambio para que la operación se considere como compraventa (artículo 2250 del código civil), además, el precio, señala el artículo 2248, debe ser cierto, entendiéndose por tal un precio real, verdadero, no simulado, o también aquel que se ha determinado esto es, se debe fijar al celebrarse contrato de una manera precisa, exacta, o bien dar las reglas necesarias para fijarlo. No es necesario que el precio sea fijado por las partes, porque en algunas ocasiones este queda encomendado a un tercero (como lo establece el artículo 2251 del código civil) en este caso, el contrato no se perfecciona sino hasta el momento en que el tercero lo haya fijado y sólo puede ser rechazado por las partes contratantes de común acuerdo (artículo 2252 del código

civil).(20)

Objeto directo. Es necesario distinguir el - objeto directo del contrato y el de las obligaciones nacidas del mismo. Es decir, el objeto directo en la compraventa consistente en la transmisión del dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. Este objeto del contrato no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir a que da origen, pues son las mismas, la cosa y el precio (como prestación de dar), son los objetos directos.

El artículo 1824 señala: son objetos de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer, con éste -- criterio estudiaremos los objetos indirectos en la compraventa que son los que prestan utilidad ya que se distinguen radicalmente del consentimiento.

El objeto indirecto esta constituido por la cosa y el precio. Puede existir consentimiento para -- transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa, o faltar el precio, en ese caso el contrato es inexistente, por alguno de sus objetos indirectos.

En cuanto al segundo de los elementos de existencia de la compraventa inmobiliaria, como atinadamente manifiestan los autores citados, referidos a nuestra legislación son: directos e indirectos, el primero -- va constituir en transmitir el dominio de un inmueble y pagar un precio cierto y en dinero de la otra (como -- prestación de dar), en cuanto al precio no debe ser simulado y el que vende debe ser el legítimo propietario, no pudiendo vender una herencia aunque haya consentimiento

20 Treviño García Ricardo. Contratos civiles y sus generales, 4a edic.edi.font,s.a.1982 Pág.111-112.

to del dueño. El objeto indirecto como marca la ley en el artículo 1824 " la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer, por lo tanto son objetos indirectos la cosa y el precio, la primera debe existir en la naturaleza, debe ser determinada y debe estar en el comercio, estando totalmente de acuerdo con dicho criterio.

D.- TIPOS DE COMPRAVENTA EN RAZON DEL OBJETO.

Después de haber hablado del concepto de compraventa, ahora en el presente inciso tocara las diversas formas de compraventa en razón del objeto, me referiré exclusivamente a bienes inmuebles.

1.- LA VENTA DE COSA LITIGOSA

La ley hipotecaria en su artículo 42, concede el derecho de pedir anotación preventiva en el Registro al que demandará en juicio la propiedad de un bien inmueble, o la constitución o extinción de cualquier derecho real, y siendo el demandante en todo caso el que naturalmente ha de tener más interés en que conozca la calidad litigosa de la cosa sobre la que recae el litigio, es indudable que la ley con la disposición citada, ha tutelado lo suficiente ese interés al darle medios para que pueda ser conocida de todo el mundo la contienda judicial.

Si el demandante hace uso de su derecho y obtiene la anotación, la cosa será litigosa para todos, puesto que éste carácter resultará del registro: sino lo hace, los terceros que sobre esa cosa contraten, podrán ignorar la cosa que esta en litigio.

La consideración, resulta de lo que el regis-

de la propiedad aparezca, dará la clave del criterio con que habrá de estimar las consecuencias de la venta de la venta de la cosa litigosa.

Nos fundamos para pensarlo así, por una parte en el principio general de publicidad que informa a nuestra ley hipotecaria y de otra, en el precepto expreso del artículo 107, que enumerar los bienes que pueden hipotecarse, aunque con ciertas restricciones, señala que se encuentra en este caso los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se anotado previamente, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor (o comprador) tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los casos la hipoteca (o la venta), quedará pendiente de la resolución del pleito, sin que pueda perjudicarse los derechos de los interesados en el mismo, fuera del hipotecante.

Aún cuando éste precepto se refiere, no al caso de venta, sino al de hipoteca, según el código sólo puede hipotecarse las cosas que sean enajenables, es evidente que son sólo sustituir en la disposición del artículo 107 de la ley hipotecaria la palabra acreedor por la de comprador, tendremos en ella el criterio que buscamos.

Debemos distinguir en nuestro derecho la diversa situación relativa a los muebles y a los inmuebles

Veremos que respecto de inmuebles es aplicable el artículo 3007 que señala: "los documentos que conforme a este código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de terceros." a efecto de que el adquirente de buena fe y a título oneroso, que ignore el acreedor litigioso de la cosa, debe ser protegida y, por lo tanto, no debiera estar a las resultas del juicio respectivo. Conforme a la tesis número

199, a fojas 395, del apéndice al tomo XCVI, del semanario judicial de la federación; los causahabientes quedan sometidos a las obligaciones contraídas por sus causantes

Además, según la ejecutoria que obra a fojas 998 del tomo XXII: " los causahabientes no pueden estimarse como terceros ajenos a las consecuencias del juicio -- seguido por sus causantes." Partiendo de tales ideas y -- bajo la vigilancia del código civil de 1884, se llegó a -- la conclusión que todo comprador de un bien litigioso inmueble, debiera estar en las resultas del juicio en su carácter de causahabiente a título particular del vendedor aun cuando ignoraba la condición litigiosa del bien, especialmente si se había omitido el registro de la demanda -- que dio origen al juicio.

Pero ya no es posible admitir esa tesis respecto de inmuebles y así lo sostiene la reciente ejecutoria dictada por la tercera sala de la suprema corte de -- justicia en amparo directo 3249/52/1, se estima en dicha ejecutoria de septiembre de 1953, para que la cosa sea litigiosa respecto de un tercero debe de hacerse constar la existencia del litigio en la compraventa, o bien debe inscribirse la demanda respectiva conforme al artículo 41 -- del reglamento del registro de la propiedad que señala lo siguiente: " las anotaciones preventivas a que se refiere el artículo 3043 del código civil (se anotará preventivamente en el registro público : I.- Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, de claración, modificación o extensión de cualquier derecho real sobre aquellos.) se harán en la parte tercera del folio de derechos reales. "Pues de lo contrario el comprador será un verdadero adquirente a título oneroso y de -- buena fe que confía en la certeza, en la autenticidad en la publicidad y en la seguridad del registro público de -

la propiedad adquirió un inmueble que según las constancias del Registro no tenía la condición de litigiosa.

El adquirente de bienes litigiosos en este caso de inmuebles, y que la ley concede el derecho al demandante para que pueda ser conocida de todo el mundo la contienda judicial haciendo la anotación preventiva, asumió las consecuencias del juicio en virtud de que aparecía -- inscrito en el Registro Público de la propiedad y de que un buen comprador indagó sobre la situación jurídica del inmueble acudiendo a dicha oficina; ahora bien los documentos que sean registrables y no se registren, no producirán efectos en terceros, por lo tanto el comprador de buena fe de un inmueble litigioso y que no aparezca en el Registro como tal no sufrirá las consecuencias.

2.- LA COMPRAVENTA DE BIENES SUJETOS A GRAVAMENES REALES.

El gravamen debe pesar sobre el precio, y nunca sobre la persona. No se puede obligar, por ejemplo al dueño del predio serviente a labrar el campo del vecino o a desmontar un bosque. La servidumbre es un desmembramiento de la propiedad.

El propietario del predio dominante utiliza - en parte el predio ajeno y el dueño de éste pierde algunos de los atributos de la propiedad.

El gravamen debe aprovechar el predio y no a la persona; es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro... (artículo 1057 del código civil). Esto realmente no viene a ser posible, estrictamente hablando tendremos que convenir en que todos los derechos aprovechan a las personas, no a las cosas.

En tanto que el artículo del código civil Alemán es más justo cuando señala: " un inmueble puede estar gravado en provecho del propietario, sea quien fuera de otro inmueble."

La servidumbre es como gravamen real terminan o se extinguen, ya sea voluntarias o legales artículo -- 1128 del código civil vigente:

I.- Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios...

II.- Por el no uso.

III.- Cuando los predios llegaren sin culpa - del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre...

IV.- Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante;

V.- Cuando constituida, en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobre viene la circunstancia que debe poner término -- aquél.

Legalmente se extinguen (artículo 1130 del - código civil).

Las servidumbres legales establecidas como de utilidad pública o comunal se pierden por el no uso de - cinco años, si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido por el que disfrutaba aquéllas otra servidumbre de la misma naturaleza, por distinto lugar.

El artículo 213 de la Ley Federal De La Reforma Agraria que señala: " Las gravámenes y las limitaciones de dominio que pesen sobre los bienes afectados, a - excepción de las servidumbres legales, se extinguen de - pleno derecho al otórgarse la posesión a los ejidatarios en virtud de resolución presidencial."

Los derechos reales absolutos son, la propie-

dad, el derecho de autor y los que confiere la ley sobre invenciones y marcas, pues, todo el mundo debe respetarlos: sólo existe un sujeto pasivo indeterminado.

En los derechos absolutos-relativos existe un sujeto pasivo determinado, con obligaciones positivas de carácter patrimonial. Tal sucede cuando el propietario de una cosa constituye un derecho real sobre ella: el titular de ese derecho real está facultado para inferir en la esfera de propiedad, restringiendo esta en mayor o menor grado según la naturaleza del gravamen, o bien, sujetando la cosa gravada a una garantía real para responder del cumplimiento de una obligación.

Los derechos reales de garantía están subordinados a un derecho de crédito que es lo principal: su constitución, vigencia exigibilidad, validez y duración dependen de la suerte que el corra.

Ejemplo la hipoteca, la prenda, la anticresis y el censo consignativo, estos dos últimos, de acuerdo con el código de 1884, sólo en el caso de la hipoteca o de la prenda, pueden garantizarse obligaciones futuras.

Era la anticresis, un derecho real de garantía puede el deudor prestar en seguridad de su deuda la de un inmueble que le pertenezca, quedando el acreedor el derecho de disfrutarlo por cuenta de los intereses debidos o del capital, sino de los intereses.

En nuestra legislación, hacenotar el maestro Rojina Villegas en su libro de derecho civil, que considera como derechos reales inmobiliarios la servidumbre, la habitación, la anticresis, la enfiteusis y el derecho de superficie.

La propiedad, el usufructo, el uso y la hipoteca pueden recaer sobre muebles o inmuebles.

Son susceptibles de registro los derechos reales que recaen sobre inmuebles y derechos reales inmobiliarios.

Gravámenes ocultos.- Se plantea el problema relativos a los gravámenes ocultos respecto de bienes raíces, en virtud de que es principio general de que los mismos no serán oponibles a terceros, dado que no aparecen o constan en el Registro Público de la Propiedad, de esta suerte, tratándose de inmuebles el código civil admite la posibilidad de que una finca enajenada se halle gravada, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente. señala el artículo 2138: "si la finca que se enajenó se halla gravada, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamén, o la rescisión del contrato."

El caso de las servidumbres voluntarias no aparentes origina el problema que nos ocupa, en virtud de que, por tratarse precisamente de servidumbres voluntarias, deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que sean oponibles a terceros, en este caso, el adquirente del derecho real. Supongamos que se transmite la propiedad, el usufructo, la anticresis, o una hipoteca, si posteriormente aparece una servidumbre voluntaria no aparente, es verdad que desde el punto de vista sensible se trata de un gravamén oculto, ya que no lo pueden apreciar los sentidos (esta clase de servidumbres no son visibles, por no existir un signo exterior que demuestre su existencia); pero desde el punto de vista jurídico, tomando en cuenta su origen (contrato, testamento, acto unilateral), deben inscribirse en el

Registro Público de la Propiedad para que sean oponibles a aquéllas que adquirieran el dominio o algún derecho real sobre la finca gravada. No podrá considerarse que el caso de servidumbre voluntarias no aparentes, la prescripción adquisitiva puede ser de título a las mismas, pues - conforme al artículo 1114 que señala: " Las servidumbres continuas no aparentes, y las discontinuas, sean o no aparentes, no podrán adquirirse por prescripción." En consecuencia, existiendo un acto jurídico expreso, que además es formal en el sentido de constar por escrito, evidentemente que debe ser objeto de registro para su absoluta -- oponibilidad a terceros.(21)

Si al inscribirse la enajenación de la finca en el Registro Público de la Propiedad existe una carga - servidumbre voluntaria no aparente, la cuál no sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad ni es conocida del adquirente, ese gravamen no puede producir efecto alguno contra el adquirente. Así es que no hay razón para -- que pueda exigir indemnización alguna al enajenante, o la rescisión del contrato en este caso.

En concepto de Planiol (citado por el maestro Rojina Villegas en su libro de derecho civil Mexicano) es obligación del enajenante declarar los gravámenes ocultos aún cuando consten en el Registro Público de la Propiedad pues deben proceder de buena fe manifestando la verdadera situación jurídica de la cosa. Por consiguiente faltaría a la buena fe, y por lo tanto, incurriera en incumplimiento del contrato, si oculta esos gravámenes bajo el pretexto de que el adquirente pueda conocerlos si acude al Registro Público, en tal virtud, considera que, conforme al sistema del código de Napoleón (que impone el deber de -

21 Rojina Villegas, Rafael. Derecho civil Mexicano. Editorial Porrúa, 1985. Pág. 305.

declarar todas las cargas o servidumbres), procedera la responsabilidad del enajenante, justamente porque el ter ce ro opondrá su derecho al adquirente, su friendo estos-
daños y perjuicios. De esta tesis se desprende que el ca
r á ct e r o oculto de los gravámenes deben serlo en sentido -
material, tanto porque no sean visibles, cuanto porque -
no los declare el enajenante o trasmite del derecho -
real. De aquí que la publicidad del gravamen oculto y, -
dentro de la buena fe que debe reinar en la celebración-
y cumplimiento de los contratos arrojara responsabilidad
civil, sobre el enajenante.

Para que el gravamen sea oculto es que el mis
mo no conste en el Registro de la Propiedad, " ya que si
apareciera que el adquirente estuvo en condiciones de co
no ce re r perfectamente el estado del inmueble deberá repor-
tar el perjuicio."(22)

Los inmuebles gravados por hipoteca, embargos
anticresis, conso consignativo y servidumbre, no mencio--
nando la prenda por referirse a muebles, son limitacio--
nes al derecho de propiedad, los cuales son susceptibles-
de Registro para que surtan efectos contra terceros, per
so nas que estarán debidamente enteradas y al adquirir un
inmueble en esas condiciones lo hacen con dicho gravamen
que consiste en una limitación a la propiedad o bien a -
una garantía real para responder del cumplimiento de una
obligación hipoteca, embargo. Ahora bien en el caso --
de incribir una enajenación, y el gravamen no inscrito -
en el registro y que no sea conocida del adquirente, és-
te no podrá pedir indemnización o rescisión del contrato
considero que es equivocado ya que debe atenderse a la -
buena fe, manifestando la verdadera situación jurídica -

22 Borja Soriano, Manuel. Teoría general de las obligacio-
nes. Tomo. II, Pág. editorial Porrúa 9a edición, 1989.

de la cosa, ya que en caso contrario incurrirá en el incumplimiento del contrato.

E.- REQUISITOS DE VALIDEZ

En el punto anterior se expuso cuales son los elementos que un contrato requiere para existir, pero, no es suficiente, también pa que dicho acto pueda existir -- debe de reunir todos los elementos y los requisitos para producir sus efectos de pleno derecho.

Anote también que los actos jurídicos o conductas humanas reflejan la propia naturaleza del ser humano, y sufren igual que éste un desarrollo, que va desde su -- concepción y nacimiento hasta su extinción.

El ser humano después de concebido, nace; pero no le basta nacer para desarrollar la plenitud de su vida necesita de algunos requisitos o características para desenvolverse y cumplir sus propósitos.

Cuando un ser humano nace sin brazos o presenta alguna otra malformación, ese hombre o mujer, seguramente no podrá realizar una vida normal. Un ser que nazca idiota tampoco alcanzará su desarrollo y vida normal; puede también nacer y a las pocas horas fallecer.

Así también los contratos, no basta que presenten sus elementos de existencia, precisando además de requisitos para alcanzar su validez y producir sus efectos normales. (23)

1.- LA CAPACIDAD.

En el contrato de compraventa, la capacidad --

23 Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones edi. cajita 5a edi. 1979 Pág. 244.

del vendedor es diferente a la capacidad del comprador.

El vendedor requiere una capacidad especial o sea una capacidad específica, de tipo personal relacionada con el bien o cosa objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien; ya que si no es propietario no se podría transmitir el dominio que es una de las características de éste contrato.

El comprador, por el contrario no requiere -- sino de una capacidad general por ser a él a quien se le transmitirá la propiedad del bien.

Si el objeto del contrato no es propio del -- vendedor se estará en presencia de la figura conocida como " venta de cosa ajena."

Así lo establece el artículo 2270 del código civil vigente. " 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 dispone en el título relativo al Registro Público para los -- adquirentes de buena fe."

Pero 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 (artículo 2271 código civil vigente)

La compraventa de cosa ajena es nula, no inexistente, porque si bien es verdad que la ley establece -- como requisito esencial para la existencia de todo contrato el consentimiento de las partes contratantes, en el -- caso no puede decirse que falta dicho requisito, puesto que existe el consentimiento del vendedor de realizar la compraventa, si bien se trata de un consentimiento --

otorgado por el no propietario, además de que se trata -- de un contrato que produce una serie de importantes efectos que si fuera existente, no sería posible imaginar.

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

Acorde a esta conclusión de compraventa de cosa ajena:

a).- No es susceptible de conformación,
 b).- La puede hacer valer todo interezado, especialmente el propietario del bien o sus causahabientes.

c).- Por último no prescribe la acción para -- hacer valer, aunque el adquirente puede usucapir la cosa

Por otra parte, ambos contratantes deben tener capacidad de goce para la celebración del contrato y para que pueda en especial el comprador ser titular de -- los derechos que emanen del contrato.

Para celebrar el contrato de compraventa por su propio derecho, las partes deben tener capacidad de -- ejercicio; si una de las partes o ambas no tienen capacidad de ejercicio y comparece personalmente a la celebración del contrato, éste estaría afectado de nulidad relativa, el artículo 2228 del código civil; " La falta de -- forma establecida por la ley, si no se trata de actos -- solemnes, así como error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del -- acto, producira nulidad relativa del mismo."

Y el artículo 2230 establece; " La nulidad --

por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento. Se ha perjudicado por la lesión o es incapaz. "

Ela artículo 450 establece: " Tiene incapacidad natural y legal:

I.- Los menores de edad;

II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aun cuando -- tenga intervalos de lúcidoz;

III.- Los sordos mudos que no saben leer ni -- escribir;

IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso immoderado de drogas enervantes.

Por ejemplo el tutor no puede comprar para si ni para sus ascendientes, conyuge, hijos o hermanos, por consaguinidad o afinidad, los bienes de su pupilo; así lo hace, la venta es nula y el acto será suficiente para que se le remueva (artículo 569 código civil).(24)

2.- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO

Los vicios del consentimiento, son aquéllas -- circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan, de lo anterior se desprende que, cuando uno de los llamados vicios no sólo daña el consentimiento; sino que lo su prime, deja de ser vicio, para constituir una falta de -- consentimiento.

En los contratos se requiere que las personas como sujetos de derecho, manifiesten un consentimiento --

24 Zamora Y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles, 3a. Edición Editorial Porrúa. Pág. 354.

exento de vicios, ya que tales circunstancias pueden invalidar y de hecho invalidan el contrato, lo que origina su nulidad, y la calificación de esa nulidad será la relativa.

Tradicionalmente sean considerado como vicios del consentimiento al error, al dolo, a la lesión y a la violencia.

El error, se puede definir como, el conocimiento equivocado de la realidad, y no se debe confundir con la ignorancia, porque esta es una falta de conocimiento.

Para que el error pueda considerarse como un vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe de caer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

El error puede referirse a las calidades o composiciones físicas de la cosa considerada en sí misma; a las calidades o funcionalidad de la cosa referida al uso o utilización que desee darle el sujeto.

El dolo. El concepto de dolo, lo proporciona el derecho Mexicano en su artículo 1815 que establece en el código civil lo siguiente: " Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes."

La violencia. En el artículo 1819 del código civil indica: " Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honrra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o parientes colaterales dentro del segundo grado." Para determinar a una persona a celebrar un contrato.

La violencia cuando se convierte en una fuerza física e irresistible, configura ya no un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él.

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

La lesión. En el artículo 17 del código civil vigente define lo que debemos entender por lesión de la siguiente manera: " Cuando alguno, explotando la suma -- ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año."

No debe confundirse con el error, la violencia o el dolo, todavés que, en virtud de que la lesión es el perjuicio sufrido por un contratante como consecuencia de su ignorancia, y la inexperiencia o miseria habiendo una desproporción entre las partes.(25)

3.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN

El objeto, osea la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe de ser lícita además de posible y así mismo el hecho, como contenido de la prestación, también debe ser lícito. No es posible hablar de la licitud referida a la cosa, como contenido de la prestación legal, ya que las cosas en sí misma no pueden ser lícitas o ilícitas sino la conducta referida a e

esas cosas es lo que puede ser lícito o no, según este -- acorde a o contradiga lo preceptuado por una norma imperativa.

También los motivos y fines del contrato deben de ser lícitos, es decir, que no estén en contradicción con una disposición normativa de carácter imperativo o prohibitivo.

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

Los motivos que una persona puede tener para contratar, son móviles internos, personales de cada parte contratante y que amenudo son desconocidos, so sólo para los terceros sino que escapan aún al otro contratante y - por ende, cuando éstos son ilícitos son muy difíciles de demostrar esa circunstancia.

Los fines son intenciones de destino último - que pretenden utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte.

Debido a elementos subjetivos que implican estas figuras en la mayoría de los casos en que existe un motivo o fin ilícitos es muy difícil lograr que se declare nulo el contrato.

El motivo determinante o los móviles, pueden, sin embargo, estar expresamente declarados en el contrato o conocer fehacientemente por determinadas circunstancias o por que haya relación directa entre lo preceptuado por la norma y el contenido del contrato y, en este caso, es cuando se da a conocer a terceros (inclusive al Ministerio Público), por lo que puede ser fácilmente declarado su nulidad.

Ejemplo: un par de personas celebran una compraventa de un inmueble en la playa, uno la utilizará para un burdel y el otro con el dinero de la compraventa lo dedicará al narco trafico.(26)

4.- LA FORMALIDAD QUE LA LEY ESTABLECE

En los contratos de compraventa de bienes muebles la ley no exige una manera especial para la exteriorizar el consentimiento y por lo tanto la forma para el contrato es libre y no impuesto.

En tanto los contratos de compraventa de bienes inmuebles son formales, en virtud de que la ley siempre exige una formalidad determinada e impuesta para su validez.

El principio general respecto a la forma en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, es que deben de constar en escritura pública; así mismo lo establece el artículo 2320 del código civil de la siguiente manera: " Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317."

Artículo 2317 establece; " Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad

o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratificarán ante notario, juez competente o Registro Público de la propiedad."

Las excepciones a esa regla general (del artículo 2320), son las siguientes:

a).- Si el valor convencional (o sea el que señalen las partes de común acuerdo) no exceda de 365 veces el salario mínimo general, la compraventa respectiva de bienes inmuebles, puede celebrarse en escritura privada (documento privado) ante dos testigos y ratificadas las firmas de otorgante y testigos, ante notario, ante juez de paz o ante el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 78 de la Ley del Notariado Para el Distrito Federal. establece: " 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."

Sin embargo la Ley del Notariado, ni el Código civil exigen que se practiquen avalúo bancario para la celebración de la compraventa, por lo que si las partes no toman en cuenta el valor de avalúo, el contrato debe celebrarse ya sea en escritura pública o documento privado, en todo caso si el contrato debe celebrarse en documento privado, debiera ser ante dos testigos y ratificadas las firmas de los otorgantes y de los testigos en la forma señalada.

b).- Si el contrato lo celebra el Departamento

Del Distrito Federal el artículo 2317 del código civil establece lo siguiente: " 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."

El artículo 730 del código civil establece: " El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio de familia, conforme al artículo 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."

Y el artículo 723 del código civil señala:

" Son objeto del patrimonio de familia:

I.- La cosa habitación de la familia;

II.-En algunos casos una parcela cultivable.

c).- Respecto de bienes inmuebles que estén inscritos en el Registro Público de la Propiedad, cuyo valor no exceda de 365 veces el salario mínimo general para el Distrito Federal, en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de una inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes, previa retificación de firmas, identidad de las partes y que estén cubiertos los impuestos correspondientes, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

C A P I T U L O III

CALSIJFICACION DE LA COMPRAVENTA

- A.- COMO CONTRATO PREPARATORIO
- B.- COMO CONTRATO BILATERAL
- C.- COMO CONTRATO ONEROSO
- D.- COMO CONTRATO CONSENSUAL
- E.- COMO CONTRATO COMMUTATIVO
- F.- COMO CONTRATO PRINCIPAL
- G.- COMO CONTRATO INSTANTANEO
- H.- COMO CONTRATO NOMINADO

CLASIFICACION DE LA COMPRAVENTA

En el tercer capítulo de mi investigación nos-tocará hablar de la clasificación de la compraventa, pero antes dare una clasificación de los contratos.

La clasificación de los contratos se funda en los más diversos criterios, teniendo actualmente una complejidad.

En realidad no existe una sólo clasificación, sino varias, casi tantas como son los autores que se han ocupado de ésta materia.

Recogiendo los diversos criterios de clasificación a que aludimos, y sin el propósito de exponerlos agotadoramente, podemos decir, que los contratos por la naturaleza de los vínculos que producen, pueden ser unilaterales o bilaterales; en atención a las ventajas que son susceptibles de producir, pueden ser onerosos o gratuitos; en consideración a los requisitos para su formación, pueden ser consensuales, reales o formales; teniendo en cuenta su naturaleza independiente o relacionada pueden ser preparatorios, principales o accesorios; por la materia sobre que recaen pueden ser civiles, mercantiles, administrativos o laborales; desde el punto de vista de su individualización puede ser nominados o típicos e innominados o atípicos; por su objeto pueden ser traslativos de la propiedad o de uso, de realización de un trabajo o servicio, o de transferencia de derechos u obligaciones; tomando como base el propósito o finalidad de las partes, de transmisión de dominio, de transmisión de uso, de realización de un fin común; de prestación de servicios; de comprobación jurídica o de garantía; desde el punto de vista de sus efectos, de efecto inmediato y de efecto diferido; y desde su realización, son instantaneos y de tracto sucesivo.

esta clasificación es la que da el maestro Ramón Sánchez-Nedal en su libro de los contratos civiles.

La clasificación romana de los contratos la da en: Contratos de buena fe y Contratos de estricto derecho, pero esta clasificación no es aceptada en nuestro sistema jurídico, porque la buena fe es exigida de una manera rigurosa en el campo contractual de la que no se debe prescindir en caso alguno.

Las clasificaciones de los contratos no responden únicamente a una indudable exigencia teórica, sino también a un indudable valor práctico, ya que existen normas de aplicación particular a determinadas categorías de contratos y no a otros.

Se ha dicho al respecto que en muchos aspectos de un régimen jurídico influya la exacta calificación de un contrato dentro de las distintas clasificaciones -- que de ellos se formulan, afirmación que debe considerarse como exacta.

Ya se mencionó una clasificación de los contratos en su parte general, lo analizare en una forma particular, el contrato de compraventa de acuerdo a sus propias características.

A.- COMO CONTRATO PREPARATORIO

De acuerdo con el maestro Manuel Mejicano Sánchez define al contrato preparatorio como: " Aquel cuyo objeto es la celebración de un contrato o acto jurídico futuro, se le concede también como preliminar o precontrato y sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en la celebración del contrato futuro, con todas las características o elementos tanto de validez y de existencia por lo que no debe de faltar en la realización del acto--

jurídico.(27)

El maestro Rafeel de Pina Vara en su libro de derecho civil Mexicano. Nos señala que los autores califican de preparatorios a los contratos que se encaminan a crear un estado de derecho, como preliminar necesario a aplicable a la celebración de otros contratos posteriores (el mandato); de principales a los que cumplen por si mismos un fin contractual propio y subsistente sin relación con ningún otro (la compraventa); y de accesorios a los que sólo pueden existir por consecuencia o en su relación con otro contrato anterior (como la fianza, hipoteca y la prenda)

En el código civil vigente regula de manera especial la promesa de venta en sus artículo 2243 a 2247,- para todos los contratos preparatorios nos permiten resolver las cuestiones principales que origina esta promesa de venta.

En nuestra legislación vigente, existe, tanto la promesa unilateral y bilateral de compraventa. Así lo establece el artículo 2244; " la promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral.

La promesa bilateral de compraventa no se debe confundir con el contrato definitivo, pues sólo crea obligaciones de hacer, consistentes en celebrar en el futuro dicho contrato.

De acuerdo al maestro Ramón Sánchez Medal define al contrato preparatorio como; " la promesa por los que una persona o las dos partes se obligan a celebrar --

27 Bejarano Sánchez Manuel. Obligaciones civiles. 1a edic. editorial Harla, México 1984. pág.35

dentro de un cierto plazo, un contrato futuro."(28)

Este contrato preparatorio tiene las siguientes características:

a).- Decimos que es un contrato preparatorio porque crea una relación jurídica preliminar para la celebración de un contrato futuro. Según la doctrina española se considera también contrato accesorio, porque tiene -- siempre dependencia de un contrato futuro; y un contrato de garantía, porque sirve para asegurar la celebración -- del contrato futuro.

b).- Es un contrato unilateral o bilateral, -- según quede obligado una o las dos partes a celebrar el -- contrato futuro. Asimismo no es oneroso ni gratuito ya -- que este carácter sólo corresponde al contrato futuro, en tanto que la promesa no implica por si misma ningún desplazamiento de riqueza o de bienes económicos, y por ello su función es netamente jurídica.

c).- Es formal por que debe constar por escrito, así mismo lo establece el artículo 2246 del código civil: " Para que la promesa de contratar sea válida de -- constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo."

d).- Otro elemento del contrato preparatorio es el plazo, para que la celebración del contrato futuro no tenga la nulidad por no tener el plazo de la promesa.

Lo que se trata, de que haya plazo es que haya la debida precisión y seriedad, la obligación del promitente, ya que de lo contrario sería una obligación vaga y falta de respetabilidad, por que apesar de prometerse --

28 Ramón Sánchez Meda. Contratos civiles. 9a edición, editorial Porrúa México 1989 Pág. 93

la celebración de un contrato en el futuro, y no se indica cuando habrá de celebrarse.

El doctor Luis Muñoz define al contrato preparatorio como; "aquel contrato mediante el cual una o ambas partes, según sea unilateral o bilateral, se obligan a estipular otro contrato llamado definitivo, de acuerdo con los elementos o bases constitutivos contenidos en el preliminar, dejándose para el definitivo la determinación de los elementos secundarios." (29)

De lo que acabamos de decir deducimos que las obligaciones que contraen las partes o una de ellas consiste en hacer.

El llamado preliminar unilateral se perfecciona cuando es aceptado por el destinatario de la promesa.

En el preliminar bilateral cada una de las partes exige de la otra la promesa de prestarse a celebrar el contrato definitivo.

Nuestro código civil en su artículo 2244 regula la promesa unilateral y la bilateral de la compraventa cuando establece; " La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral."

Jurídicamente el efecto del contrato preliminar, no es otro que el de prestarse a la estipulación del futuro contrato definitivo, de esta operación no deriva una obligación de entregar; sino una obligación de hacer de tal manera que el contrato preliminar no puede ser traslativo ni constitutivo de derecho.

La obligación de estipular el contrato definitivo

29 Dr. Luis Muñoz. La compraventa. Edi. Cárdenas, año 1976
Pág. 301.

tivo surge sólo para una de las partes si el preliminar es unilateral y para ambas partes si es bilateral el preliminar.

Por medio del contrato preliminar de compraventa las partes asumen la obligación de concluir un negocio definitivo, de manera que no estipulan un contrato verdadero y propio de compraventa.

Los elementos constitutivos de la compraventa definitiva deberá detenerse o ser determinables para que sea válida la promesa de compraventa, la cual tiene valor y es vinculante cuando es aceptada por la otra parte, con figurándose así el contrato preliminar.

El contrato preliminar de compraventa ya sea unilateral o bilateral, debe tener un término final para la estipulación de la compraventa definitiva, término que se establecerá expresamente o que resultará implícito del contrato, semejante término es la duración de la eficacia del negocio jurídico preliminar.

Por lo que hace a los efectos, diremos que el vendedor continúa siendo propietario de la cosa, por lo tanto si la enajena a un tercero, el contrato que celebra con éste es válido y eficaz, y frente a su contraparte en el contrato preliminar, que sólo tendrá el promitente derecho al resarcimiento de daños por incumplimiento.

Dice el Dr. Luis Muñoz "que una vez producido el concurso de consentimiento y estando de acuerdo sobre la cosa y el precio, de conformidad con el artículo 2249 del código civil, el contrato es en efecto una verdadera compraventa." (30)

En la promesa de compraventa se presenta un -- problema especial para el caso del incumplimiento, se ha dicho o discutido si comete un delito el promitente cuando, faltando al cumplimiento de su promesa, vende la cosa de tal manera que posteriormente no podrá otorgar el contrato definitivo.

Se quiso argumentar que comete el delito de -- fraude el que dispone de una cosa a sabiendas de que no - puede hacerlo por que la ha comprometido para una compraventa futura.

Esta interpretación a la luz de una norma penal olvida la naturaleza jurídica del precontrato, ya que en éste se origina exclusivamente obligaciones de hacer y no de dar.

Desde el punto de vista civil el incumplimiento del contrato preliminar de compraventa, es un caso de incumplimiento de una obligación de hacer que sólo da lugar a la acción de cumplimiento cuando éste es posible si la cosa aún se conserva en poder del vendedor, o bien a la acción de daños y perjuicios cuando no tenga la cosa - el vendedor; no hay fraude, porque no hubo transmisión de propiedad, y por lo tanto, tampoco existió una disposición indebida por parte del promitente quien aún, era dueño de la cosa cuando la enajeno, a pesar de la promesa -- aceptada.

El código penal indiscutiblemente se refiere al caso en que se ha adquirido un derecho determinado sobre la cosa, lo cual no ocurre en la promesa de compraventa en la que no tiene el contratante ni derecho real ni facultad directa respecto de la cosa.

De acuerdo a lo que acabamos de analizar, puedo decir, que el contrato preparatorio en primer lugar debe

de tener todos los elementos de un contrato de compraventa; en segundo lugar la promesa de compraventa da lugar - en caso de incumplimiento de dicho contrato, la acción de cumplimiento cuando esto es posible, osea cuando la cosa aún se conserva en poder del vendedor, o la de daños y -- perjuicios cuando no tenga la cosa el vendedor y en ter-- cer lugar la promesa de compraventa unicamente da lugar a la celebración del contrato definitivo. Por lo que podemos concluir que la figura de la promesa de compraventa - tiene pocos efectos jurídicos que es, sólo la de cumplir- un contrato definitivo.

B.- COMO CONTRATO BILATERAL

Escribe el maestro Rojina Villegas que la compra- venta es un contrato bilateral por que engendra dere-- chos y obligaciones para ambas partes.(31)

El contrao de compraventa es bilateral por que las partes que contratan se obligan recíprocamente, por - el contrario hay contratos que son unilaterales como es - el caso de la donación, en que una sólo de las partes se - obliga hacia la otra, sin que ésta quede obligada.

Esta clasificación se considera por los auto-- res como correlativa de las obligaciones en unilateral y - bilateral, pues ambas tienen el mismo sentido y significa- ción.

Nuestro código civil vigente el el Distrito -- Federal conceptúa a la unilateralidad en su artículo 1835 así; " el contrato es unilateral cuando una sólo de las - partes se obliga hacia la otra sin que éste quede obliga- da". En tanto el artículo 1836 del mismo código, nos se--

31 Rojina Villegas R,fael, D^Erecho civil Mexicano. Contra- tos 6a Edición,Editorial porrúa México 1985 Pá. 13

ñala de la bilateralidad así; " cuando las partes se obligan recíprocamente." Como es el caso de la compraventa en la cual el vendedor queda obligado a entregar la cosa vendida y el comprador a dar el precio convenido por ella.

El principio fundamental del contrato bilateral es para este autor el antiquísimo " Do ut Des " del derecho romano, conforme al cual cada uno de los contratantes se obligan a la prestación únicamente bajo la condición de que la otra se obligue a la contraprestación.

" Para la existencia de un contrato bilateral no es necesario que las prestaciones recíprocas sean equivalentes de acuerdo con un criterio objetivo, pues basta con que cada parte vea en la prestación una compensación suficiente de su propia prestación." (32)

No hay que olvidar, sin embargo que un desequilibrio importante entre ellas conduzca a resultados -- iníquos dara siempre origen a la lesión y que ésta afecta a la validez del contrato.

Los actos jurídicos creadores de obligaciones recíprocas (señaladamente los contratos bilaterales) tienen algunos efectos característicos que se aplican por enlace y la interdependencia de obligaciones que asumen -- ambas partes (en ellos, cada una da algo, porque también recibe de la otra o espera recibir una prestación a cambio de la suya).

Así por ejemplo si usted me ha comprado un reloj su obligación de pagarme el precio está relacionada con mi obligación de entregar la cosa, y además depende -- una de la otra.

32 Larenz. Derecho de obligaciones. Tomo I. Editorial la ley de buenos aires. 1965 Pág. 266.

La obligación de cada una de las partes se explica y justifica por la obligación de la otra; una es -- causa de la otra como dirían los juristas causalistas. -- por lo tanto, si una de las partes no cumple con lo que -- se obligo, la otra no tiene razón de subsistir. Las obligaciones de un contrato bilateral deben estar equilibra-- das una por la otra, como si fuera una balanza.

Por otra parte para que el contrato sea bilateral es menester que no sólo existan obligaciones deriva-- das del contrato a cargo de una y de la otra parte, sino que además, es menester que tales obligaciones sean reci-- procas, lo que implica que debe haber una estrecha inter-- dependencia de la obligación a cargo de una parte y de la obligación a cargo de la otra parte, de tal manera que si una de dichas obligaciones por imposibilidad del objeto -- (por ejemplo si la cosa vendida había perecido antes de celebrarse la compraventa), no nace al celebrarse el con-- trato, tampoco nace la obligación a cargo de la otra parte (o sea, en el ejemplo propuesto no nace la obligación del comprador de pagar el precio), por que, en tal caso-- se estaría ante un contrato al que le faltaría un elemen-- to de existencia como es el objeto-cosa.

Esta relación se manifiesta en los cuatro efectos siguientes:

1).- Si una de las partes no cumple con la --- obligación a su cargo, no puede tampoco exigir judicial-- mente a la otra que cumpla con la obligación a carga de -- ella.

2).- Si la obligación de una de las partes no puede cumplir por una imposibilidad sobrevenida (caso -- fortuito o furza mayor) después de celebrado el contrato no subsiste ya la obligación a cargo de la otra parte.

Suele estudiarsé la imposibilidad sobrevenien--

te en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes en un contrato bilateral, dentro de la llamada "teoría de los riesgos."

El problema se presenta en los contratos bilaterales y no en los unilaterales, que consiste en determinar si en un contrato bilateral, que a dado nacimiento obligaciones recíprocas entre sí, cuando una de estas --- obligaciones no puede cumplirse porque su ejecución se ha hecho imposible; la otra obligación debe o no ejecutarse.

La solución es cuando la principal obligación de una de las partes ya se ejecuto, como sería la transmisión de la propiedad de la cosa vendida en una compraventa, la posterior perdida fortuita o causal de esa cosa - hace que el comprador sufra esa perdida, sin que libere al mismo comprador de la obligación de pagar el precio al vendedor. ...

3).- Si existe temor fundado de que la obligación a cargo de una de los contratantes no será cumplida, a su dencimiento puede el otro contratante suspender a su vez el cumplimiento de la obligación a su propio cargo, a menos que garantice a éste su cumplimiento con dicha obligación a su respectivo vencimiento, como acontece en la compraventa, pues aunque se ha concedido al comprador un plazo para el pago del precio no podrá obligarse al vendedor a entregar la cosa, si descubre después que el comprador se halla en estado de insolvencia, la suerte de dicho vendedor sería peligrosa de no cobrar el precio en su -- oportunidad, a menos que el citado comprador garantice -- con fianza que va a pagar el precio dentro del plazo convenido.

4).- Cuando una de las partes no ha dado -- cumplimiento a la obligación a su cargo podrá la otra exigir el cumplimiento forzado del contrato a la resolución -

de éste, con el resarcimiento de daños y perjuicios en -- ambos casos, siendo de advertir que la ley vuelve a em-- plear a propósito de este efecto, la misma expresión ante rior de obligaciones recíprocas

Considero en este punto que los autores que -- tratamos, no existe oposición alguna en cuanto a la bila teralidad de la compraventa, puesto que los autores que - tratamos tienen la misma opinión que el código civil que - la bilateralidad que consiste en que produce obligaciones recíprocas, por una parte el vendedor la de entregar la - cosa y por la otra parte el comprador la de pagar, por lo que yo también comparto esta opinión.

C.- COMO CONTRATO ONEROSO

El artículo 1837 del código civil declara; " Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos-- y gravámenes recíprocos."

En los contratos onerosos hay un sacrificio -- recíproco y equivalente, por lo que en los contratos bila terales hay reciprocidad de obligaciones y en los contra tos onerosos hay sacrificios recíprocos.

Hay una distinción entre los contratos gratui tos y el oneroso, y es la intención de las partes contra tantes.

En el contrato gratuito hay un animus liberal- altruista, tiene el propósito de favorecer a otro sin es- perar obtener de él, a cambio una contraprestación equiva lente.

Pór ejemplo: un donante regala una casa sin es perar que le entreguen a cambio algo de igual valor.

Inversamente al contrato oneroso está presidi-

do por un *ánimus egoista*, donde ambas partes contratantes celebran el acto con al intención de obtener de la otra una contra-prestación de valor equivalente a la que dan.

Por ejemplo: en la compraventa, el vendedor espera recibir una cantidad de dinero igual o similar al valor de la cosa que enajena y el comprador desea adquirir una cosa que equivalga al precio que paga por ella.

El contrato oneroso se denomina *commutativo* 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 causa éste, y en el caso de la compraventa en donde las partes de ante mano ya vieron sus propositos o sus beneficios, o también las pérdidas que les puede causar al momento de contratar, a no ser de que se trate de un contrato *aleatorio*, cuando las prestaciones debidas dependen de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice.

De acuerdo al maestro Rojina Villegas nos dice "que la compraventa es onerosa porque confiere provechosos y gravámenes también recíprocos." (33)

El contrato de compraventa siempre será oneroso y en términos generales la prestación del comprador siempre deberá ser en dinero.

El artículo 2250 establece: " 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-

33 Rafael Rojina Villegas, Contratos. Editorial Porrúa 1984 edición 4a. Pág. 64.

pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta."

Por lo que si su valor se paga en numerario un 50% o más esto sera una compraventa ya que si es menor será una permuta.

La compraventa es un contrato oneroso, porque impone a la vez provechos, consistentes en pagar lo - precio y de entregar la cosa; y obligaciones recíprocas, porque el provecho que se tiene al recibir la cosa con el pago del precio y a la vez el provecho que se tiene al recibir el precio, se compensa con la obligación de entregar la cosa, por parte del vendedor.

En cuanto a mi opinión éste punto, considero efectivamente que el momento de realizar el acto jurídico de compraventa existe provechos y gravámenes recíprocos, y así lo maneja nuestro código civil vigente. Por lo que no hay objeción alguna respecto a este punto, por lo que estoy de acuerdo con los autores citados.

D.- COMO CONTRATO CONSENSUAL

Hay actos para cuya celebración no exige la ley ninguna forma especial; son perfectos con tal que se exteriorice de cualquier manera la voluntad, por lo que para celebrarlo basta la voluntad para formar el consentimiento, de ahí que se les conozca como actos consensuales

Por ejemplo: cuando abordamos un camión de transporte urbano, está celebrando un contrato y su voluntad ha sido exteriorizada sólo con su conducta.

La existencia, validez y eficacia del acto no depende de que se otorgue de determinada manera o de alguna forma especial exigida por la ley.

El maestro Rafael De Pina Vara conceptúa a los contratos consensuales " Como los contratos que se constituyen y perfeccionan por el mero consentimiento, o bien, - que no necesitan de otro requisito que es el de la voluntad de los contrayentes, suficientes declarada, para que éstos queden obligados."(34)

La denominación de consensuales, aplicada a -- ciertos contratos no debe entenderse en el sentido de que su característica, o sea la exigencia del consentimiento- que es común a todos los contratos, sino en el de que su característica consiste en que por el mero consentimiento quedan perfeccionados, cosa que no ocurre con los contratos reales.

Los contratos reales son aquellos que para el perfeccionamiento precisan además del consentimiento, la entrega de la cosa, sin cuyo requisito no queda constituido la obligación propia de cada uno de ellos, como en el caso del depósito o de la prenda por ejemplo.

Cuando afirmamos que la compraventa es consensual no negamos que en ciertos casos sea formal. Bueno es cuestión de reflexionar sobre la terminología que en cada caso se emplea, para poder orientarse a través de las variaciones que utilizan los autores, para quienes dividen los contratos en consensuales, formales y reales, claro - está, que la compraventa no será siempre consensual, pues la de inmuebles estarán en la categoría de formales, pero para quienes, como nosotros (siguiendo la terminología) conceptuamos que las clasificaciones en consensuales y -- reales, por un lado, y formales y no formales por otro la do, son independientes, no hay inconveniente alguno en --- afirmar que la compraventa es consensual sin perjuicio de

34 Rafael De Pina Vara. Derecho Civil Mexicano. Editorial Porrúa, 1ª Edición, 1973 Pág. 305.

que en ciertos casos sea formal, y en otros no formales.

La compraventa es consensual porque para su perfeccionamiento no hace falta la tradición de la cosa - sobre la cual versa. Hay compraventa desde que las partes se han puesto de acuerdo (sin perjuicio de lo que disponga sobre la formalidad el artículo 2320: " Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura Pública.") sobre la cosa y el precio.

Rojina Villegas señala: " Que la compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles."(35)

En materia de bienes muebles no se requiere - formalidad alguna para la validez del acto; es decir, se aceptan distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso.

En el tácito, se admite que por hechos indubitables la compraventa de bienes muebles se forma y constituye generalmente en aquéllos casos en que toma la cosa y se deposita el precio; hecho indubitable de manifestación de la voluntad para celebrar el contrato.

En cuanto al consentimiento expreso se acepta que verbalmente la compraventa puede celebrarse por señas o por escrito si así se prefiere, sin que sea menester esta formalidad para los bienes muebles.

En cuanto a los inmuebles el contrato siempre debe constar por escrito, pero el documento puede ser público o privado.

35 Rojina Villegas Rafael. Op, Cit. l'ág. 180.

Se presenta otra forma de expresar el consentimiento en aquel caso del artículo 2321 del código civil que establece lo siguiente: " tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el momento de la operación, cuando la venta se alcontado 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.

Por que dice Rojina Villegas " que los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa."(36), entretanto no exista dicha entrega sólo hay ante-contrato, por que cuando se entregue la cosa, se constituirá propiamente el contrato real.

En cambio, cuando se dice que un contrato es consensual, en oposición a formal, se considera que existe por la simple manifestación verbal del consentimiento sin requerir una forma escrita, pública o privada para la validez del acto.

Rojina Villegas dice;" que la compraventa es consensual en oposición al contrato real, esto quiere decir, que existe antes de la entrega de la cosa, la cual no es un elemento constitutivo de la misma, en cambio en los contratos reales, la entrega de la cosa es un elemento necesario para su función."(37)

El contrato consensual, en oposición al formal es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y, por lo tanto,--

36 Rojina Villegas Op. Cit. Pág. 36

37 Rojina Villegas Op. Cit. Pág. 180

puede ser verbal o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan, o derivase del lenguaje mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin recurrir a la palabra o a la escritura.

Por ejemplo en al compraventa de bienes muebles es un contrato consensual; bien si por medio de señas dos mudos celebran el contrato, o si a través de hechos que lo presupongan una parte toma la cosa y entrega el precio a la otra, que a su vez lo recibe.

Considero que la compraventa, como lo dice el maestro Rafael Rojina Villegas de que la compraventa es consensual para bienes muebles y formal para bienes inmuebles, estamos de acuerdo y así nuestro código civil también lo maneja cuando lo señala en el artículo 2310 que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

E.- COMO CONTRATO CONMUTATIVO.

El artículo 1836 del código civil vigente nos define el contrato conmutativo en los siguientes términos " el contrato oneroso es conmutativo 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 pérdida que les cause éste"

De tal manera que la compraventa que es un contrato conmutativo, pues desde la celebración del acto las partes conocen ciertamente la extensión de sus respectivas prestaciones y la posible ganancia o pérdida que les irrogará.

Para el maestro Rafael Rojina Villegas la

"compraventa es conmutativa por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato" (38)

El artículo 1836 del proyecto del código civil de 1928, copia textualmente el párrafo 954 del tomo II de derecho civil (citado por Rojina Villegas) de Planiol diciendo; " el contrato oneroso es conmutativo 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."

El Dr. Luis Muñoz en su libro la compraventa señala que generalmente la compraventa es conmutativo, -- por cuanto, que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato.

Lo conmutativo no depende del criterio económico de que haya provechos o perjuicios, éste es un problema ajeno al derecho, que dependerá de un conjunto de causas posteriores a la celebración del contrato, porque la determinación del beneficio o perjuicio es siempre contingente, especial en cada negocio, variable según las circunstancias económicas, según las alternativas de los precios

Por otra parte , es infantil decir que los -- contratos conmutativos son aquellos en que de antemano se sabe si existe provechos o perjuicios; pues nadie celebraría un contrato si previamente supiera que existía un beneficio necesario para la otra parte y un perjuicio para sí.

Autores como Planiol, añade Rojina Villegas -

incurren en el error de confundir el carácter conmutativo o aleatorio en función de las ganancias perdidas; y el error es trascendental hasta nuestra compraventa del proyecto del código civil de 1928

No es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancias o pérdidas; lo que se sabe es la cuestión de la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar, pero la ganancia o pérdida es un problema económico imposible de determinar al celebrarse el contrato.

Por ejemplo en la compraventa al momento de celebrarse, cada parte sabe exactamente que debe entregar; pero el problema económico de saber si hubo ganancias o pérdidas en una compraventa es muy complejo y depende de infinitas de circunstancias posteriores.

En la compra de esperanza es un contrato aleatorio, porque se adquieren los frutos de una cosa, o los productos inciertos de un hecho, que pueden realizarse o no; por ejemplo se compra una cosecha y no sabe el comprador en el momento de celebrar el contrato, si recibirá la cosecha o si, puede perderse, o bien lográndose, que cantidad obtendrá.

Es un contrato aleatorio para él, pero conmutativo para el vendedor, desde el momento en que sabe que va a recibir un precio cierto y en dinero, independientemente, de que se logre la cosecha en su totalidad o sólo en parte.

El código civil vigente señala las modalidades de la compraventa, estatuye: si se vende cosas futuras, -- tomando al comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto por el artículo 2390 del código civil vigente; por su par

te el artículo 2792 define; " se llama compra de esperanza el contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en un tiempo fijado tomando al comprador para si el riesgo de -- que esos frutos no llegen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero-- el vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a -- existir los frutos o productos comprados."

Podemos ver que la compraventa es conmutativa-- en razón de que las prestaciones propias de la venta las partes saben los beneficios o pérdidas que les cause éste acto. Por que como dice el maestro Luis Muñoz sería infantil que alguien realizara una compraventa si supiera -- que existe un beneficio necesario para una parte y un perjuicio para la otra.

Ahora bien Planiol esta en un error en el sentido de que-- el contrato conmutativo y aleatorio se da en función a -- las ganancias o pérdidas, consideramos que no es exacto -- que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancias o pérdidas; lo que se sabe es la cuantía de la prestación de cada parte debe entregar, porque la ganancia o pérdida es un problema económico imposible de de terminarse al celebrar el contrato de compraventa.

F.- COMO CONTRATO PRINCIPAL

Podemos considerar que el contrato principal-- tiene su razón de ser y su explicación en simismo; surge-- en forma independiente y no es apéndice de otro contrato-- pues cumple automaticamente su función jurídico-económico

Como sería por ejemplo la 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.

Lo contrario que el contrato accesorio, no -- tiene existencia independiente; se explica referido a --- otro contrato (o acto) del cual es apéndice, sólo se -- justifica como parte complementaria de otro acto.

Tales como los contrato de fianza, de prenda- o de hipoteca; son contratos de garantía cuya celebración presupone la existencia presente y futura de una deuda -- originada por otro acto jurídico principal o hecho jurídi- co principal que van a asegurar.

El maestro Rafael Rojina Villegas define a -- los contratos principales como " Aquellos que existen por si mismos, en tanto que los contratos accesorios son los- que dependen de un contrato principal." (39)

En los contratos accesorios la regla de que - lo accesorio sigue la suerte de lo principal, sufre en -- ciertos casos excepciones porque no podría existir el con- trato accesorio, sin que previamente no se constituya el- principal.

Por lo que podemos decir, que la compraventa- es un contrato principal, es decir, existe por si sólo, - pues no depende de otro contrato.

De acuerdo al maestro Rafael De pina Vara de- fine al contrato principi en el diccionario de derecho - como: " El contrato que cumple por si mismo un fin propio y subsistente, sin relación con ningún otro."(40)

Por lo que podemos decir, que éste contrato - nace de una manera independiente. Por lo que consideramos que la misma compraventa es un contrato totalmente princi- pal ya que no va a depender para su vencimiento de otro - contrato.

39 Rojina Villegas Rafael. Compendio del derecho Civil. Editorial Porrúa Página 16.

40 Rafael De pina Vara. Diccionario de derecho. Editori. Porrúa. Página 102.

¿ por que considero que la compraventa es un contrato principal ?

Buena, tomando en consideración lo ya antes establecido, podemos decir, que las prestaciones nacidas de la propia compraventa son totalmente independientes ya que nacen del propio contrato, y que éste contrato no depende de otro, por ejemplo de un contrato accesorio como puede ser en un contrato de garantía como es la hipoteca, en éste tipo de contrato se esta garantizando el cumplimiento de una obligación y en la compraventa no se garantiza ninguna obligación contraída, como dice el maestro De Pina Vara esta cumpliendo por sí mismo un fin propio.

¿ Cuales son estas obligaciones contraídas en el contrato principal de compraventa ?

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Son seis las obligaciones a cargo del vendedor:

- 1.- Conservar la cosa hasta el momento de entregarla materialmente.
- 2.- Hacer entrega de la cosa.
- 3.- Transferir la propiedad de la cosa.
- 4.- Garantizar por el hecho personal.
- 5.- Garantizar por los vicios ocultos de la cosa.
- 6.- Garantizar por la evicción.

Las tres últimas obligaciones se resumen en una frase, entrega continuada, entendiéndose por esto que el vendedor debe no sólo procurar al comprador la posesión pacífica y útil, esto es, exenta de perturbaciones y libre de vicios. De todas estas obligaciones, la principal es transmitir al comprador la propiedad de la cosa, dado que todas las demás obligaciones son colorarios de aquéllas y pueden, además modificarse con pactos especia-

les y en ocasiones hasta suprimirse.

Primera obligación: desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibida, y el vendedor que la conserve en su poder tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Por tratarse de un deber de depositario, el vendedor tiene obligación de realizar los actos necesarios no sólo para la conservación material de la cosa vendida, sino también a la conservación jurídica de la misma y también el vendedor respondera de los daños y perjuicios que sufrieran por su malicia o negligencia (artículo 2522 del código civil).

Segunda obligación: hacer la entrega de la cosa al comprador: la entrega real, consiste en la entrega material de la cosa; la entrega jurídica, sin entregarla materialmente la ley la considera recibida por el comprador; y la entrega virtual, cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, como puede ser los títulos de propiedad (artículo 2284 del código civil)

El estado en que se debe entregar la cosa, el vendedor esta obligado a entregar la cosa vendida en el estado en que se hayaba al perfeccionarse el contrato. (artículo 2288 del código civil), incluyendo además todos los frutos, rendimientos y títulos de la misma cosa a partir del perfeccionamiento del contrato, dado que si el comprador ya es dueño de la propiedad, desde ese momento soporta el riesgo de la cosa (artículo 2017 Fracción V del código civil), es justo por contrapartida que obtenga también las ventajas de la misma cosa.

En cuanto al lugar en que debe hacerse la entrega de la cosa, el vendedor esta obligado hacerlo en -

el lugar convenido y a falta de pacto expreso. en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió (artículo 2291 del código civil).

En cuanto al momento en que debe entregarse la cosa al vendedor esta obligado hacerlo, sino hay plazo convenido para ello, simultáneamente al momento en que recibe el pago del precio, pues tiene el mismo vendedor un derecho de retención sobre la cosa mientras no se haya pagado el precio.

Tercera obligación: transmitir la propiedad de la cosa al comprador, por lo general esta transmisión se opera simultáneamente a la celebración del contrato y por efecto de éste (de acuerdo con el artículo 2014 del código civil), pero puede dicha transmisión diferir para un momento posterior a la compraventa, cuando se da la venta con reserva de dominio.

Aunque la traslación de la propiedad se produce al efecto mismo del contrato entre las partes, sin embargo para que tal traslación sobre bienes inmuebles produzca efectos contra terceros es menester, la inscripción de la venta en el Registro Público de la Propiedad.

Cuarta obligación: garantía del hecho personal, que consiste en la obligación del vendedor de abstenerse de toda clase de perturbación de hecho y de derecho que altere la posesión del comprador sobre la cosa, ya que todos estos actos sería notoriamente contrarios a la buena fé que debe existir en la celebración y ejecución de todo contrato, por ejemplo: el vendedor quiere reivindicar la cosa que le vendió al comprador, cuando dicha cosa no era propiedad del vendedor al momento de la venta, pero que la adquirió posteriormente.

Quinta obligación: responder por los vicios -

ocultos de la cosa, que se puede definir como aquéllos -- defectos no manifestada de la cosa vendida y anteriores -- del contrato que hagan impropia a dicha cosa.

Cuatro requisitos deben tener estos vicios o defectos para enajenar responsabilidad a cargo del vendedor:

- 1).- Que sean ocultos o no manifiestos;
- 2).- Que sean ignorados del comprador;
- 3).- Que perjudiquen a la utilidad propia de la cosa;
- 4).- Que sean anteriores a la venta.

El artículo 2157 del código civil señala:

" Los peritos declararán terminantemente si los vicios -- eran anteriores a la enajenación y si por causa de ellos -- no puede destinarse la cosa a los usos para que fue adquirida."

La responsabilidad del vendedor se traduce, -- en un derecho alternativo para el comprador, ya sea para solicitar la rescisión y el pago de daños y perjuicios, -- o bien para obtener la reducción en el precio, fijada a -- juicio de peritos, derechos que estatuyen las llamadas -- acciones " redhibitoria y la quantiminoris," estas dos -- acciones son de efimera duración, pues se extinguen por -- prescripción negativa que es de seis meses después de la -- entrega de la cosa (artículo 2149 del código civil).

Sexta obligación: garantizar la evicción, que consiste en la obligación de saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida.

El artículo 2119 del código civil conceptúa -- a la evicción de la siguiente manera: " Habra 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.

El concepto estricto de evicción se reduce a los casos en los que el comprador fuere privado de todo o parte de la cosa a virtud de una sentencia que haya causado ejecutoria y en razón de un derecho anterior a la compra.

En la doctrina se equipara a la evicción en otros casos:

a).- El del comprador que pierde el juicio reivindicatorio que ha ventilado en contra del tercero que tiene en su poder la cosa;

b).- El del comprador que conserva la cosa no por la compra que hizo, sino a virtud de otro título, como cuando hereda la cosa del verdadero propietario;

c).- El del comprador que se allana a la demanda reivindicatoria para evitar un proceso inútil.

La evicción es total si la sentencia firme de clara propietario al tercero sobre la cosa vendida; pero la evicción es parcial, no sólo cuando la pérdida por sentencia firme recaiga únicamente sobre una cosa vendida, sino también cuando la cosa vendida estaba ya gravada antes del contrato (ya sea con hipoteca o tenía un derecho real de usufructo o de uso o de habitación.)

Los derechos del comprador perjudicado son semejantes a los que engendra los vicios ocultos, o sea que tiene las acciones redhibitoria y la quantiminoris. Pero, estas acciones pueden prescribir sino se ejercen durante un año, contado a partir de la fecha en que se perfecciono el contrato y si se trata de una carga (hipoteca, usufructo de uso o de habitación) a partir del descubrimiento.

Las dos últimas obligaciones del vendedor --

para garantizar por los vicios ocultos y por la evicción al comprador, son efectos naturales, pero no esenciales de la compraventa dado que puede modificarse y aún suprimirse mediante pacto expreso entre las partes.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

Son dos propiamente las obligaciones del comprador a saber: la obligación de pagar el precio y la obligación de recibir la cosa (aunque ésta obligación no la tiene regulada en nuestro código civil).

Primera obligación: pagar el precio convenido de acuerdo al artículo 2293 señala: " 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."

El precio debe pagarse en moneda nacional del curso corriente al momento de hacer el pago, por regla general no debe pagarse intereses sobre el precio, no sólo en las compraventas al contado, ni en las ventas a plazo (artículo 2297 del código civil).

Por excepción, el comprador debe pagar intereses en los cuatro casos siguientes:

- a).- Si se convino expresamente;
- b).- Si la venta no se hizo a plazo, y medio un tiempo entre la entrega de la cosa y el precio;
- c).- Si el comprador se constituyo en mora por no haber pagado el precio en el plazo pactado;
- d).- Si con posterioridad a la celebración del contrato se le concedio al comprador un plazo para el pago del precio, en todos estos casos el interes que debe pagar, es el interes legal de nueve por ciento anual (artículo 2395 del código civil).

El precio debe pagarse al vendedor mismo, pero, puede él designar un tercero.

Además el precio debe pagarse en el lugar y en la época en que se haya entregado la cosa, salvo convenio en contrario (artículo 2294 del código civil)

Ahora bien, cuando exista duda de quien deba de los contratantes cumplir primero, ambas partes deberán -- depositar sus respectivas prestaciones en poder de un ter ce ro. (artículo 2295 del código civil)

Rara garantizar al vendedor el pago del precio a cargo del comprador tiene el vendedor las siguientes -- protecciones:

a).- Un derecho de retención de la cosa (artículos 2286 y 2287 del código civil);

b).- Un privilegio en caso de concurso de acreedores sobre el valor de la cosa (artículo 2993 Fracción-VIII);

c).- La acción reivindicatoria que excepcionalmente puede intentar en caso de venta con reserva de propiedad y de la rescisión de la compraventa, pero, con la limitación de que las ventas a plazo existe estas restric cio nes: Es necesaria la cláusula resolutoria expresa y -- que se incriba en el Registro Público de la Propiedad, -- para que produzca efectos contra terceros.

Segunda obligación: recibir la cosa, el comprador esta obligado a recibir la cosa en el término fijado en el contrato o en el que fuese de uso local, es la obli ga ci o n correlativa a la que tiene el vendedor de entregar la cosa.

La cosa debe recibirse en el lugar designado en el contrato y a falta de estipulación, en el que se encon tra ba la cosa en el momento de la celebración.

En el caso de que no reciba la cosa, con respecto a la venta de bienes inmuebles, si el vendedor hubiere recibido el todo o parte del precio o si la venta se hubiese hecho acreditado y no estubiese vencido el plazo para el pago y el comprador se niega a recibir el inmueble, el vendedor tiene derecho a pedir los costos de la conservación e indemnización de perjuicios y a poner la cosa en depósito judicial, por cuenta y riesgo del comprador. La negativa del comprador a recibir la cosa no da derecho al vendedor a pedir la rescisión del contrato si aquél a pagado el precio.

El comprador debe pagar el instrumento de la venta y de los costos del recibo de la cosa, claro que estas disposiciones es sólo en caso de que las partes no hubieren acordado otra cosa.

El comprador pagará, el testimonio de la escritura y el 50% del impuesto fiscal, en tanto el vendedor paga todo lo necesario para otorgar el acto, o sea la confección y desligamientos de los certificados para otorgar la escritura.

Todas estas obligaciones que tienen las partes son principales nacidas del contrato y que estas subsisten porque no dependen de otro contrato sino que nacen de un contrato principal.

En nuestra opinión consideramos que la compra venta es un contrato principal, todavés de que no depende de ningún otro contrato y que de las obligaciones derivadas de la dicha compraventa son totalmente consecuencias derivadas de dicho contrato.

G.- COMO CONTRATO INSTANTANEO

Los contratos en atención a su eficacia son: unos de efecto inmediato, y otros de efecto diferido.

Los de efecto inmediato quedan realizados en el momento mismo de su perfección, en tanto que los de efecto diferido tienen una realización posterior.

Señalan también los civilistas una distinción que tiene una cierta relación con la anterior, entre el contrato de cumplimiento instantáneo y el contrato de cumplimiento sucesivo.

"El contrato es de cumplimiento instantáneo cuando la realización de las prestaciones que incumben a cada parte se lleva a cabo en un instante dado, en la época escogida por las partes, es de cumplimiento sucesivo cuando las partes o una de ellas quedan sujetas a prestaciones repetidas a intervalos convenidos, por un tiempo determinante o determinado."(41)

Además de estas modalidades de los contratos algunos autores hacen referencia al contrato de cumplimiento escalonado (el que puede presentarse como por ejemplo la venta en abonos) que no es más que el contrato de cumplimiento sucesivo o continuado con otra denominación.

Por lo que el contrato instantáneo se forma y debe cumplirse inmediatamente, o sea se agota en un sólo acto como por ejemplo la compraventa de contado, ya que puede existir la compraventa en abonos y son de los llamados trato sucesivo, que se van cumpliendo escalonadamente a través del tiempo.

41 Planiol y Ripert. Tratado practico de derecho Civil. Tomo IV.edi. laley de buenos aires,1965. Pág.61-62

De acuerdo al diccionario de derecho, del --- profesor Rojina Villegas, establece claramente " que el - contrato instantáneo o de cumplimiento instantáneo es --- aquél en el que la realización de las prestaciones debidas, se llevan a cabo en un momento dado, en la época señalada al efecto."(42)

La compraventa puede ser un contrato instantáneo o de tracto sucesivo, es decir, puede realizarse las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es al -- contado o es instantáneo, o puede pagarse en abonos, caso en el cual será una venta de tracto sucesivo.

Tiene importancia esta clasificación en cuanto a la nulidad, por que en los contratos instantáneos si es posible la restitución de las prestaciones, en cambio en los de tracto sucesivo no siempre lo es porque habrá - algunas que ya definitivamente quedarán consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituir las. En la compraventa, la nulidad trae como consecuencia la restitución de la cosa y del precio aun cuando sea de tracto sucesivo porque se haya efectuado en abonos.

Sigue comentando el maestro Rojina Villegas,

¿ cuándo debe comenzar, en la intención de -- las partes, la ejecución ?

Caben dos respuestas:

- a).- ya (ejecución inmediata o instantánea)
- b).- Después (ejecución diferida).

Desde que empieza, hasta que termina.

¿ Cuánto tiempo debe asumir la prestación ?

- a).- Un sólo momento: ejecución instantánea.

42 Rafael Rojina Villegas. Diccionario de derecho. Edi. porrúa, 1984 Pág. 182.

b).- Un cierto tiempo (contrato de duración), o sea --- que se trata de un tiempo corrido (ejecución continuada) o de varias fracciones de tiempo separados entre sí, por intervalos iguales (ejecución periodica), o desiguales (de ejecución escalonada).

Corresponde observar que los criterios de ejecución inmediata y la ejecución diferida son independientes, y por ende combinables, de tal modo que se da un contrato de ejecución inmediata y al mismo tiempo de duración (porque ya debe comenzar una prestación que durará) o, un contrato de ejecución diferida e instantánea (porque mañana debe ejecutarse una prestación que se cumplirá en un instante), además, estas características pueden predicarse de todo el contrato unilateralmente, o en forma diversa de las obligaciones que engendra. Así y por dar un ejemplo, sea un contrato de compraventa de una cantidad: a).- si la cantidad y el precio deban entregarse ya, el contrato es de ejecución inmediata, pero si respecto al precio se fija un plazo para abonarlo, sólo podrá decirse de la obligación del vendedor es de ejecución inmediata, siendo la del comprador diferida; b).- Análogamente, si la cantidad y el precio deben entregarse en fracciones, el contrato será de duración, pero puede acontecer que sólo el precio deba pagarse fraccionado, en cuyo caso la de duración convendrá únicamente a la obligación del comprador.

Estamos totalmente de acuerdo con los autores en que la compraventa puede ser instantánea, cuando se cumpla en el mismo acto o momento en que se celebra la compraventa y se cumpla las prestaciones sobre todo por parte del comprador en que puede ir pagando en abonos el precio de la compra, lo cual se le denominara compraventa en abonos.

H.- COMO CONTRATO NOMINADO

El contrato es nominado (típico) cuando la totalidad de sus cláusulas esenciales se adecúa a un tipo legal, sin que tenga importancia el nombre dado por las partes.

El contrato de compraventa nominado se rige por las reglas del tipo (sometido por ende al derecho imperativo que éste corresponde, y llenandóse sus lagunas por el derecho supletorio estatuido en el tipo) si un problema determinado no puede ser resuelto atendiendo a dichas normas, se acude a las reglas generales de los contratos y sólo a falta de ellas se busca las del tipo análogo.

La compraventa como un trato y también como negocio jurídico sujeto , tiene un nombre y es por ello por lo consiguiente un negocio jurídico nominado.

Ya hemos advertido que no cabe confundir el negocio típico con el nominado, ni éstas con el negocio tipo

La compraventa es negocio jurídico típico y no nominado, y a la vez tipo.

El contrato tipo es aquél de contenido fijo mediante el cual se establecen relaciones jurídicas de masa como dicen los autores Alemanes o en serie.

No cabe confundir el contrato, con el contrato tipo con el contrato nominado, también llamado típico, aunque indevidamente, ya que por contrato típico debe entenderse el escrito por la norma jurídica aunque no le de un nombre; por nominado aquél cuyo nombre le es normativamente atribuido siendo típico y nominado al contrato descrito y bautizado por la norma para diferenciarlo. No es pues, lo mismo nominado que típico, ni innominado que Atípico.

El maestro Manuel Bejarano Sánchez define al contrato nominado como " aquellos que estan instituidos - en las leyes, son contratos reglamentados en el código -- civil u otros ordenamientos legales y sus consecuencias - están prefijadas en tales normas generales." (43)

Los doctrinarios Alemanes los titulan con mayor propiedad típicos.

En el artículo 1858 del código civil en cuanto a los contratos innominados nos establece; " Los contratos que no están especialmente reglamentados en este código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que -- fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía de los reglamentados en este ordenamiento."

Los contratos innominados como ya lo establece el artículo antes citado, son los que no estan instituidos en la ley, son los que las partes diseñan originalmente para satisfacer sus intereses y necesidades particulares.

En la doctrina Alemana son llamados atípicos y al respecto el maestro Jossierand (citado por el maestro Manuel Bejarano Sánchez en su libro de obligaciones) dice que son como un vestido sobre medida; que sea pedido para cubrir las propias y particulares necesidades del -- sujeto. (44)

Los contratos innominados tienen la misma --- fuerza legal y se rigen por las normas del contrato nominado con el que tenga mayor semejanza.

43 Manuel Bejarano Sánchez. Obligaciones Civiles. Editori al Harla 3a edición, 1984. Pág. 43.

44 Ibidem. Pág. 45.

Los contratos nominados llevan nombre especial dado o confirmado por la ley, nombre de tanta importancia que basta citarlo para apreciar todos sus efectos. con sólo decir mutuo conoce el jurista la naturaleza, y los efectos de este contrato y de lo que de él se dice es aplicable al comodato, a la compraventa y otros.

Un contrato es nominado, cuando la totalidad de sus cláusulas esenciales se adecúan a un tipo legal, sin que tenga importancia el nombre dado por las partes.

El contrato nominado se rige por las reglas -- del tipo (sometido por ende al derecho imperativo que a éste corresponde y llenándose sus lagunas por el derecho supletorio estatuido en el tipo). Si un problema determinado no puede ser resuelto atendiendo a dichas normas se acude a las reglas generales de los contratos, y sólo a -- falta de ellas se busca las del tipo análogo.

En los contratos innominados el procedimiento es el mismo, tan sólo que como no hay un tipo del cual partir, hará que acudir primero a las reglas generales de los contratos.

Consideramos que en este punto tanto los autores citados y la misma disposición del código civil vigente están totalmente de acuerdo en señalar, que la compraventa es un contrato nominado ya que ésta dentro de las -- disposiciones que la ley establece y en caso de no estar -- se ríjra por las disposiciones del contrato o con el que más analogía de los ya reglamentados.

C A P I T U L O I V

EFFECTOS JURIDICOS DE LA COMPRAVENTA PRIVADA DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

- A.- REGULACION LEGAL
- B.- EFECTOS JURIDICOS DE LA COMPRAVENTA
- C.- EFECTOS ENTRE LAS PARTES
- D.- LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES
INMUEBLES
- E.- DISTICION ENTRE LA FORMALIDAD DE LA COMPRAVENTA
Y LA SOLENNIDAD COMO REQUISITO DE EXISTENCIA
- F.- LA COMPRAVENTA PRIVADA EN ESCRITURA PUBLICA
- G.- LA COMPRAVENTA PRIVADA EN DOCUMENTO PRIVADO
- H.- ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

EFFECTOS JURIDICOS DE LA COMPRAVENTA PRIVADA DE BIENES
INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

Se ha confirmado que la compraventa es un negocio típico, pues bien la abstracción concreta que traza -- al legislador al tomar en consideración los hechos y también los comportamientos y las conductas y por consiguiente las declaraciones y manifestaciones del hombre, debe -- llamarse tipo legal reconocido por el ordenamiento jurídico.

Pues se trata de una descripción típica a través de la cual le es posible al intérprete concretar el -- alcance jurídico de los hechos, de los comportamientos y -- de las conductas, quiero decir, que la norma ya existe y -- que la tipicidad delimita, precisa los efectos jurídicos.

Por lo que en el primer punto de éste capítulo cuarto de esta investigación se hablara de la regulación -- legal de la compraventa de bienes inmuebles.

A.- REGULACION LEGAL.

La compraventa como fenómeno jurídico, esta -- sometido a un régimen peculiar previsto por el ordenamiento jurídico.

Nuestro código civil vigente conceptúa a la -- compraventa en su artículo 2248 que a la letra señala:
" Habra compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero."

Senalando que por regla general, las compraventas de bienes inmuebles serán perfectas y obligatorias -- para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y --

su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Si la venta de uno o más inmuebles se hiciera 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.

Donde los contratantes pagarán por la mitad de los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario, pero si un mismo bien inmueble fuere vendido por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente: prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguno lo ha sido, prevalecerá la hecha a la que se halle en posesión de la cosa.

El artículo 2269 nos señala claramente que: "nadie puede vender sino lo que es de su propiedad" ya que si lo hiciera la venta de cosa ajena es nula.

Regulando también que la entrega del bien inmueble puede ser real, jurídica o virtual.

En cuanto a la 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 entregada materialmente la cosa, pero la ley la considera recibida por el comprador.

Cuando en una venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato -- (artículo 2290 del código civil)

El artículo 2317 nos señala que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda -

al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes - ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el 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.

Ahora bien si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario --- mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública (artículo 2320 del código civil).

La Ley Federal de Protección al Consumidor también regula la compraventa de bienes inmuebles en su artículo 27 que señala: " Que la compraventa de inmuebles para los efectos de esta ley del Consumidor se entiende a - quien contrata, para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes, requerirá, cuando la entrega del bien sea a futuro, que se garantice, por cualquier medio que - permita la ley, el cumplimiento de esta entrega, lo que - vigilara la Procuraduría Federal del Consumidor y, en su caso sancionara la omisión.

En todo caso, las minutas de los contratos de-

adhesión en que conste la venta del inmueble, deberán --- ser previamente aprobadas por la Procuraduría Federal del Consumidor debiendo estipularse el precio, los intereses, la forma y periodicidad de los pagos, la forma de entreegar, las especificaciones, planos y de más elementos que individualicen el bien. No podrán los proveedores recibir pagos de los consumidores por cualquier concepto, hasta - en tanto no se formalicé la relación contractual de compra-venta entre ellos,

También regula la compraventa a plazos de bie- nes inmuebles donde señala que si se rescinde el contrato el vendedor y el comprador deben restituirse mutuamente - de las prestaciones que se hubieren hecho. El vendedor -- que hubiere entregado la cosa, tendrá derecho a exigir -- por el uso de ella, o sea el pago de un alquiler o renta- y de una indemnización por el deterioro que haya sufrido. El comprador que haya pagado parte del precio tiene dere- cho a los intereses de la cantidad que entregó, computados en la misma tasa en que se pago.

En la Ley del Notariado para el Distrito Fede- ral regula también la compraventa de bienes inmuebles de- acuerdo al artículo 78 que señala lo siguiente: " Las ena- jenaciones 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!"

Para que se otorgue una escritura relativa a- bienes inmuebles, el notario exigirá a la parte interesa- da el título o títulos respectivos que acrediten la pro- piedad y los antecedentes necesarios para justificarla (artículo 79 de la Ley del Notariado).

Nuestro código civil cita el tema de la regulación de la compraventa de bienes inmuebles en una forma más amplia como podrá apreciarse, y va regular desde el punto de vista de relaciones jurídicas de las partes, entantando que la Ley Federal de Protección al Consumidor regula la compraventa de una manera más concisa y desde el punto de vista de protección al consumidor o al comprador, y por último la Ley del Notariado lo regula de una manera más concisa ya que solamente existe una disposición para dicha regulación. Por lo tanto puede decir que el código civil es el ordenamiento más amplio y extenso en regular la compraventa de bienes inmuebles.

B.- EFECTOS JURIDICOS DE LA COMPRAVENTA

Los efectos del contrato de compraventa son -- las consecuencias jurídicas que dimanen de ésta, efectos -- que se producen ordinariamente al momento mismo en que se perfecciona el contrato, pero que también se generarán en -- ocasiones hasta que se ejecute el contrato, como ocurre -- por ejemplo, en el caso en que las obligaciones queden -- sujetas aun término, o una condición.

" Los efectos del contrato de compraventa privada consiste en que éste sólo perjudica directamente a -- las partes y sólo también para ellos crea derechos y obli -- gaciones."(45)

Los efectos jurídicos de la compraventa pueden -- señalarse en forma concisa en dos efectos importantes, por -- una parte el vendedor trasmite la propiedad de la cosa -- vendida, y por parte del comprador el de pagar el precio-

45 Ramón Sánchez Meda. De los contratos Civiles. Editoria -- rial Porrúa, segunda edición, 1973. Pág. 61.

de la cosa. Por lo que se analizara estos efectos de una más amplia.

Se ha descrito ya en el contrato de compraventa el efecto de la transmisión del derecho de la propiedad por parte del vendedor.

El principio de la transmisión de la propiedad se da por el sólo consentimiento de las partes, la compraventa es perfecta entre las partes y la propiedad adquiere de pleno derecho por el comprador con respecto al vendedor desde el instante en que se conviene sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido entregada todavía ni pagado el precio.

Así pues, esa transmisión es una obligación que pasa sobre el vendedor; este está sujeto a transmitir la propiedad al comprador. Por que, desde el instante de de la perfección del contrato y por el sólo efecto de éste, el vendedor ha perdido la propiedad y la ha adquirido el comprador. (46)

Considero que el vendedor está sujeto a una obligación de entregar y una obligación de garantía contra la evicción y contra los vicios ocultos. Ya como dice Bonnacase " el vendedor debe expresar claramente a lo que se obliga, cualquier pacto oscuro o ambiguo se interpreta en su contra." (47)

La obligación de entregar consiste en dejar cosa vendida a disposición del comprador, para que éste la reciba.

46 Julian Bonnacase. Elementos del derecho Civil, Edi. -- Cárdenas Editorial Distribuidor Tijuana. Pág 532.

47 Henry León Mazeaud. Derecho civil. Edi. Jurídicas - Europa América Buenos Aires, Pág. 188.

La entrega debe efectuarse, púés, salvo pacto en contrario, en el lugar donde se encuentre la cosa vendida en el momento de la operación o perfeccionamiento del contrato; de acuerdo al código civil vigente establece en su artículo 2219 lo siguiente: " La entrega de la cosa vendida y no hubiere lugar designado en el contrato, en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió."

Nos dice el maestro Ripert " que la transferencia de la propiedad sólo se producirá mediante una especificación del objeto que en general resulte de la entrega de la cosa." (48)

Nuestro código civil nos señala de la entrega estableciendo dos tipos de entrega: la real; consistente en la entrega material de la cosa vendida; entrega jurídica o virtual, consiste en que aun sin estar entregada materialmente la cosa, pero, sin embargo la ley la considera recibida por el comprador.

En cuanto a la entrega nos señala Ripert Es cuando esta en posesión del comprador. (49)

Ahora bien los gastos de la entrega están a cargo del vendedor, pero los gastos de llevarse la cosa vendida corren por cuenta del comprador. (50)

En nuestro código civil establece lo siguiente; que los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, y los de su transporte o transferencia de cargo del comprador, salvo convenio en contrario (artículo 2285 del código civil).

48 Ripert Boulanger. Derecho civil contratos. Editorial -- cárdenas, edi. Primera, 1983 Pág. 531.

49 Ibidem. 109

50 Ibidem. 111.

Cuando el vendedor no cumple con su obligación de entregar la cosa convenida al comprador puede pedir el cumplimiento o la rescisión del contrato de compra venta con los daños y perjuicios ocasionados.

Ya sea señalado con anterioridad de que al momento de la entrega éste debe garantizar. Esto implica la garantía contra evicción y vicios ocultos.

Se entiende por garantía de derecho " La que resulta de las disposiciones legales, y por garantía de hecho la convenida entre las partes cuando deroga las disposiciones supletorias de la ley."(51)

En cuanto a la evicción es doble garantía por el hecho personal y por el hecho de terceros. El hecho personal consistente en que el vendedor no debe por si mismo atentar contra la propiedad, ni contra la posesión del comprador, por lo que se trata de una obligación negativa (abstención) el vendedor no debe causarle al comprador ni una perturbación de hecho (atentado en la que no se apoye en alguna pretensión de derecho).

En cuanto al hecho de terceros el vendedor no está obligado a garantizar al comprador contra las perturbaciones de hecho provenientes de terceros; por lo contrario si está obligado a garantizar la perturbación de derecho, pues se trata de una obligación positiva, asumir la defensa del comprador ante los tribunales y hacer que sea rechazada la pretensión formulada por el tercero.

Aunque, en ocasiones en la compraventa no se haya efectuado, ninguna estipulación acerca de la garantía, el vendedor está obligado de pleno derecho a garantizar al adquirente por la evicción que sufra en la tota-

51 Henry León Mazeaud. *L'cciones de derecho Civil*. Editorial jurídicas europa América, 1974. Pág. 263.

lidad o en parte del objeto vendido y por los supuestos--
gravámenes sobre ese objeto y no declarados por el vende-
dor.

Así mismo el código civil lo establece en su -
artículo 2120, que todo el que enajene esta obligado a --
responder de la evicción, aunque nada se haya expresado -
en el contrato.

Nos señala el maestro Ripert " que no es necesa-
rio que el vendedor espere la evicción para actuar, ba
ta que se produzca una perturbación de derecho para que -
pueda intervenir."(52)

En cuanto a los vicios ocultos es otro de las-
garantías que el vendedor debe dar.

Se puede conceptuar a los vicios ocultos o vi-
cios redhibitorios, son los defectos de la cosa vendida -
que no se revelan por el examen de esta y que le impiden-
al comprador hacer de ella el uso a que la destinabá.

En nuestro código civil lo regula en su artí-
culo 2142 del código civil: " En los contratos conmutati-
vos, el enajenante está obligado al saneamiento por los -
defectos ocultos de la cosa enajenada que la haga impro-
pia para los usos a que se la destina, o que disminuyan -
de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquiren
te no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos --
precio por la cosa."

Los requisitos de la garantía contra los vi-
cios ocultos.

Primero.- el vicio debe ser perjudicial para -
el uso de la cosa; es decir ha de impedir o disminuir el-

52 Ripert Boulanger. Op. Cit. Pág. 535.

uso de la cosa al que destinaba la cosa el comprador;

Segundo.- El vicio debe ser oculto; lo cual significa que una persona que tenga los mismos conocimientos técnicos que el comprador no los habría descubierto con ocasión de la compraventa;

Tercero.- El vicio debe ser desconocido para el comprador en el momento de la compraventa;

Cuarto.- El vicio debe ser anterior a la compraventa al menos en su origen.

El comprador al que se le debe la garantía -- contra los vicios ocultos puede obtener el principio a su elección, la resolución de la compraventa ejerciendo la acción redhibitoria o la acción cuantis minoris, o sea la disminución del precio.

Ahora nos toca hablar de los efectos de la compraventa referente al comprador.

El comprador tiene los siguientes efectos de dicha operación:

Pagar el precio, pagar los gastos de la operación y recibir la cosa vendida.

Consideramos que de los efectos de la compraventa es la de pagar el precio de la venta. Por lo que el tiempo de pago debe hacerse en el momento de la entrega siempre y cuando no la hayan fijado. (artículo 2293 del código civil, y el 2294).

El precio es pagadero en el domicilio del comprador cuando el pago no se hace en el momento de la en-

trega.

Ahora bien en caso que el vendedor no haya -- cobrado puede exigir o bien el cumplimiento forzoso, o -- bien la rescisión de la compraventa, como lo establece el artículo 2300 del código civil, todavés que la falta de -- pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazos, y a la vez nos remite a los artículos 1950 y 1951.

Artículo 1950 establece; " La resolución del contrato fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otros derechos -- real sobre los mismos no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido -- inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la forma prevenida por la ley."

Artículo 1951 establece: " Respecto de bienes muebles no tendrá lugar la rescisión, salvo lo previsto -- para las ventas en las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos."

En cuanto el cumplimiento forzoso, el vendedor puede demandar al comprador por el pago del precio, -- para garantizar mejor ese pago, el legislador le confiere un derecho de retención sobre el bien inmueble.

Otra obligación del comprador es recibir la -- cosa, el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa o sea a dejar la cosa vendida a la disposición del comprador.

En este punto se puede señalar claramente que los efectos de la compraventa son los derechos y obligaciones propias de las partes contratantes. Por una parte la obligación del vendedor es la de entregar la cosa vendida y garantizar la evicción y de responder de los vi---

cios ocultos, y por la otra parte la del comprador es la de pagar el precio de la cosa comprada. Estas obligaciones que se analizarán en la presente investigación están reguladas en el código civil vigente en sus artículos --- 2283 al 2300.

C.- EFECTOS ENTRE LAS PARTES.

Cuando se realiza una compraventa los efectos jurídicos se limitan a las partes que participan en dicho acto jurídico, por lo que no quisiera ser tan repétitivo ya que los efectos entre las partes vendría siendo los efectos de la compraventa, que ya fue analizada en el punto anterior, ya que como dice el maestro Julian Bonnacase en su libro elementos de derecho civil que los efectos de la compraventa se limitan entre las partes. Por lo que en éste punto hablaré de los efectos de las partes en relación con los terceros.

Cuando hay acuerdo de voluntades y se forma el consentimiento del vendedor y del comprador, se perfecciona la compraventa, pero, sigue ignorada por los terceros si no se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

De acuerdo al artículo 3007 del código civil establece: " Los documentos que conforme a este código -- sean registrables y no se registren, no produzcan efectos en perjuicio de terceros."

Por lo que, cuando se va a realizar una compraventa de un bien inmueble la parte interesada (el comprador) debe cerciorarse de que la persona con quien trata es el propietario del bien inmueble que tiene en su poder y para averiguarlo debe ir al Registro Público de la Propiedad.

Así pues cuando se lleva a cabo una compraven-

ta esta debe ser redactada en un documento donde conste-- dicha operación, este documento debe ser además una escri-- tura notarial, para las compraventas de bienes inmuebles-- si esta excede del valor de avalúo del inmueble de tres-- cientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general - diario vigente en el Distrito Federal. Y además debe de - inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

No obstante, cuando no rebace los trescientos sesenta veces del salario mínimo, esta compraventa debe - para inscribirse en el Registro Público de la Propiedad -- cerciorarse el notario, de acuerdo a lo que establece el artículo 3005 del Registro Público: " Los documentos pri-- vados que en esta forma fuerán válidos con arreglo a la - ley, siempre que los mismos haya la constancia de que el - notario, el registrador, el corredor público o el juez -- competente se cercioraron de la autenticidad de las fir-- mas y de la voluntad de las partes. Dicha constancia debg -- rá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar - el sello impreso." Sólo así se registrara el documento -- privado.

Ahora bien cuando sea el Departamento del Dis-- trito Federal que enajene terrenos o casas para la consti-- tución del patrimonio de familiar o para personas de esca-- sos recursos económicos, podrán otorgarse en documento -- privado sin los requisitos de testigos o de ratificación - de firmas, (artículo 2317 del código civil), por lo que se inscribirán directamente en el Registro Público de la - Propiedad.

El comprador corre un peligro si no sea cer-- ciorado en el Registro Público de la Propiedad quien es el verdadero dueño antes de realizar la compraventa, ya que - podrá sufrir la evicción ante un segundo adquirente que - haya inscrito su propiedad, por eso no puede omitirse la - formalidad de inscripción.

Ciertamente, la compraventa de un bien inmueble sigue siendo un contrato consensual; pero, sin ninguna escritura notarial el comprador a no poder proceder a inscripción, no tiene ninguna certeza de adquirir o de conservar la propiedad.

Ya que esa formalidad exige casi siempre la redacción de una escritura ante notario cuando se ha rebasado los 365 veces el salario mínimo, para que una compraventa llene la formalidad exigida por la ley y no sufran una nulidad relativa, para que esta pueda inscribirse a favor del adquirente, y surta los efectos que tiene derecho de esperar en dicha compraventa en ser titular del inmueble comprado.

En cuanto sigue en pie que la compraventa de un inmueble, pese a la ausencia de la inscripción al Registro Público de la Propiedad, surta efectos entre las partes es decir, que nacen obligaciones que deben cumplir ambos contratantes, por lo que cuando una de las partes no quiera cumplir con su obligación contraída puede el otro exigir su cumplimiento, ahora bien ese acto jurídico va a tener una nulidad relativa, todavía que no llena la formalidad establecida por la ley, en el sentido de elevar esa compraventa a escritura pública cuando rebase los trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo y la de su inscripción, por lo que esa nulidad será relativa ya que puede subsanarse por cualquiera de las partes que exija que se cumplan las formalidades, para que dicho acto jurídico surta efectos plenos de derecho.

En cuanto a lo citado podemos considerar que los efectos jurídicos de la compraventa privada de bienes inmuebles se limita a las partes cuando esta no sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad ni elevado ante notario.

Por lo que las partes están obligados a lo que se convendrán en dicho contrato de compraventa. Por lo que considero que el comprador corre entonces un peligro considerable, de que pueda sufrir la evicción ante un segundo adquirente que haya inscrito su propiedad en el Registro Público de la propiedad, aunque la compra se haya celebrado posteriormente en relación al primero adquirente.

D.- LA FORMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

La compraventa para que se lleve a cabo con efectos legales, si se trata de inmuebles debe ser por escritura pública o documento privado, ésta última se admite cuando el valor de los inmuebles no pasa o exceda de los 365 veces el salario mínimo general, ya que pasando esa cantidad se deberá hacerse ante notario público de acuerdo a lo que establece el artículo 2320 del código civil: " Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública."

Cuando se vaya a elevar a escritura pública el contrato de compraventa las partes deberán llenar los siguientes requisitos: de acuerdo al artículo 1834 señala lo siguiente; " Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación si alguna de ellas 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 firmo."

Y el artículo 2318 señala lo siguiente: " Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a

su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguna de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834 del código civil."

Relacionándolo el artículo 2318 con el 2319 - del mismo código civil que establece lo siguiente: " De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público."

Hay que agregar, además para que la venta de bienes inmuebles produzca efectos respecto a terceros es necesario que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad atendiendo a lo dispuesto por los artículos 2322, 3005 Fracción I, III y 3042 Fracción I, III del código civil.

Artículo 2322 del código civil establece: "La venta de bienes raíces producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos en este código."

Artículo 3005 del código civil: sólo se registrarán:

Fracción I: Los testimonios de escritura u otros documentos auténticos;

Fracción III: Los documentos privados que en esta forma fueren válidos con arreglo a la ley, siempre que el calce de los mismos haya la constancia 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 fedatarios y llevar impreso el sello respectivo.

Artículo 3042 del código civil; " En el registro de la Propiedad inmuebles se inscribirán:

Fracción I; Los títulos por los cuales se cree, declare,

reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y de los demás -- derechos reales sobre inmuebles;

Fracción cuarta: Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrables.

Podemos considerar que la compraventa al inscribirse al Registro Público de la Propiedad se esta llevando una formalidad establecida por la ley para que surta efectos contra terceros, ya que si no lo hacen ese acto jurídico estará perjudicado por una nulidad relativa ya que le falta la formalidad que es la inscripción.

Tomaremos el texto del artículo 2321 que a la letra señala: " Tratándose de bienes ya inscritos en el - Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco 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, que tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de --- las firmas, y previa comprobación de que estan cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes - vendidos en favor del comprador."

Nuestro código civil refiriendose a este requisito de validez (la forma establecida por la ley), - es bien claro al indicarnos que cuando se exija determina da forma para contratar, mientras no se cumpla no será -- valido y es en el caso de la compraventa de inmuebles que

necesariamente debe de ser por escrito, ya sea en documento privado o público, que va depender del valor de avalúo del inmueble, Punto que ya ha quedado debidamente precisado y así lo hemos anotado en mi investigación.

E.- DISTINCION ENTRE LA FORMALIDAD DE LA COMPRAVENTA Y LA SOLEMNIDAD COMO REQUISITO DE EXISTENCIA.

El contrato de compraventa es un acto jurídico, porque es una manifestación de la voluntad propia del sujeto, que se hace con el fin de producir consecuencias jurídicas.

Ahora bien este acto jurídico debe de reunir los elementos esenciales y de validez, para que produzca consecuencias jurídicas de una manera total o absoluta.

Los cuales los elementos esenciales o de existencia se dividen en: consentimiento, objeto y la solemnidad; en tanto que los elementos de validez se dividen en: capacidad de las partes, objeto motivo o fin lícito, ausencia de los vicios de la voluntad, y la formalidad establecida por la ley.

Ya que si faltare alguno de los elementos esenciales el acto jurídico no nace a la vida jurídica; - en tanto si faltare alguno de los elementos de validez el acto jurídico nace a la vida jurídica, pero, de una manera deforme.

En nuestra legislación vigente del código civil en su artículo 1794 establece: " Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II objeto- que puede ser materia del contrato.

Como se puede apreciar, en nuestra legislación, no toma a la solemnidad para la existencia de un --

contrato de compraventa. Nos señala la profesora Sara Montero Dhalt: " La generalidad de los actos jurídicos se -- constituyen con sólo dos elementos: La voluntad o consentimiento y el objeto. El matrimonio es un acto solemne, - requiere de un tercer elemento; que es la solemnidad." (53)

Como puede observarse de la cita mencionada - la profesora Sara considera que los actos jurídicos para su existencia requieren de dos elementos esenciales: El - consentimiento y el objeto, que el unico contrato o acto-jurídico que es el matrimonio requiere del tercer elemento que es la solemnidad. Por lo que el contrato de compra venta requiere unicamente de dos elementos para su existencia y todos los elementos de validez para que produzca consecuencias jurídicas de pleno derecho.

Esta en el caso cuando se compra un bien inmueble en donde no requiere de ninguna solemnidad para la existencia de dicho acto, ya que sólo bastara el consentimiento de ambas partes en donde una quiera vender y la -- otra quiera comprar, y el objeto que el la cosa determinada en la misma compraventa.

Como señala el maestro Mazeaud " Como la mayoría de los contratos, la compraventa es un contrato consensual, que se perfecciona sin ninguna solemnidad." (54)

No hay que confundir en aquéllas compraventas de bienes inmuebles en donde se tiene que ir ante el notario para que dicho contrato se eleve a escritura pública señalándolo así el artículo 2320 del código civil: cuando el valor de avalúo del inmueble excede de ---

53 Sara Montero Dhalt. Derecho de Familia. Editorial.

Porrúa, 1987, Página. 122.

54 Mazeaud. Op. Cit. Página. 39.

trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación su venta se hará en escritura pública. artículo 2320 del código civil.

Ya que el contrato entre las partes existe in dependientemente de que se eleve a escritura pública o no ese acto jurídico ya nació a la vida jurídica, lo único que se está haciendo al ir ante el notario es darle la -- formalidad que la misma ley establece.

La distinción que puedo hacer entre la formalidad en una compraventa de bienes inmuebles, es que la forma es un elemento de validez y no de existencia, por lo que la ausencia tendrá como consecuencia de que el acto -- jurídico de la compraventa está viciado al no darle la -- formalidad establecida por la ley; en tanto que establece que hay que elevarlo a escritura pública cuando esta rebase los 365 veces el salario mínimo. Por lo que tendrá una nulidad relativa, que al momento de darle la forma se convalida la compraventa.

En tanto que la solemnidad es un elemento de existencia, por lo que la ausencia implica que el acto -- jurídico o la compraventa misma fuere inexistente, pero, en nuestra legislación en materia de contratos no regula este elemento de existencia, ya que el artículo 179^h establece claramente " que la existencia del contrato se re--quiere solamente el consentimiento y el objeto." Ya que -- el único contrato que tiene los tres elementos de existencia es el contrato de matrimonio.

En este punto se puede apreciar que la formalidad está dentro de los elementos de validez y por lo --

tanto a falta de este elemento produce una nulidad relativa; en tanto la solemnidad es un elemento de existencia - que a falta de éste produce la inexistencia del acto jurídico. Ese sería la distinción de la formalidad de la compraventa y la solemnidad como requisito de existencia.

F.- LA COMPRAVENTA PRIVADA EN ESCRITURA PUBLICA

La escritura pública se redactará observando las formalidades exigidas por la norma jurídica, con asistencia del notario público, para conferir valor probatorio absoluto y pleno en orden a la procedencia del acto jurídico realizado, en presencia de él, a las declaraciones de las partes y a los hechos que el notario, acredite que acontecieron en su presencia o efectuarón las partes, salvo que legalmente se impugne la escritura pública de falsedad y ésta llegue a demostrarse.

Las escrituras públicas son especie de instrumento público, tal como lo señala el artículo 60 de la ley del notariado lo siguiente: " Para los efectos de esta ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos: Fracción I el original -- que el notario asiente en el libro autorizado, para hacer constar un acto jurídico."

Cuando una compraventa de un bien inmueble - sea realizado y ésta encuadrada dentro de la disposición del artículo 2320 en la que establece que la compraventa debe de elevarse a escritura pública cuando esta exceda - de 365 veces el salario mínimo.

Por lo que las partes tendrán que presentarse ante el notario para elevarlo a escritura pública, y estas deban ser hechas en el protocolo o libro de regis-

tro, escritas en idioma nacional.

Las escrituras hechas por el notario público- que no están en el protocolo no tienen valer alguno.

Las escrituras se asentarán con letra clara, - sin abreviaturas, salvo en el caso de inserción de cantidad aparezca con letras (artículo 61 de la Ley del Notariado).

El notariado redactara la escritura en castellano y observará las reglas siguientes:

- I.- Exprosaré el lugar y la fecha en que se extiende la escritura, su nombre y apellidos y el número de notaría;
- II.- Indicara la hora;
- III.- Consignara los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se trata de inmuebles, examinará el título de propiedad o del derecho a -- que se refiere la escritura y citara los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- IV.- Al citar un instrumento otorgado ante otro notario, - expresara el nombre del notario y el número de la notaría
- V.- Consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y precisión y sin palabras o fórmulas inútiles;
- VI.- Designara con precisión su naturaleza del bien inmueble determinando su ubicación y sus colindancias o linderos, y en cuanto fuera posible, sus dimensiones y extensiones, superficial;
- VII.- Determinará las renunciaciones de derecho que hagan válidamente los contratos;
- VIII.- Dejará acreditada la personalidad de quien comparezca en representación de otro, relacionando o insertando los documentos respectivos;
- IX.- Compulsara (Transcripción literal) los documentos-

de que deba hacerse la inserción a la letra;

X.- Cuando se presenta documentos redactados en idioma extranjera deberán ser traducidos al castellano, por un perito especial o oficial;

XI.- Al agregar al apéndice cualquier documento expresará la letra o, en su caso, el número bajo el cual se coloque en el legajo correspondiente;

XII.- Hará constar bajo fé:

a).- Que se aseguró de la identidad de los otorgantes y - que, a su juicio, tienen capacidad legal;

b).- Que les fue leída la escritura a los otorgantes, a - los testigos e intérpretes;

c).- Que explicó a los otorgantes el valor y las conse---cuencias legales del contenido de la escritura;

d).- Que otorgaron la escritura los comparecientes, me---diante su firma o, en su caso, que no firmaron por haber declarado no saber o no poder hacerlo. En sustitución del otorgante que se encuentre en cualquier de estos casos, - firmará la persona que al efecto elija. En todo caso, el otorgante que no firme imprimirá su huella digital;

e).- La fecha en que se firmó la escritura por los otor--gantes;

f).- Los hechos que presencie el notario y que sean inte--grantes del acto que autorice, como entrega de dinero o - de título.

Ahora bien el notario hará constar la identidad de los comparecientes por cualquiera de los medios --siguientes:

I.- con un documento oficial, tal como tarjeta de identificación licencia de manejo u otro documento en el que --aparezca la fotografía, nombre y apellidos de la persona de quien se trate; y

II.- Por la certificación que este haga que los conoce - personalmente; y

III.- Mediante la declaración de dos testigos idóneos, -- mayores de edad a su vez identificados por el notario, -- quien debiera expresarlo así en la escritura. El notario -- hará constar en la escritura el medio por el que identificó a los otorgantes.

En cuanto si uno de los otorgantes fuere sordo leerá por sí mismo la escritura; si declarare no saber o no poder leer, designará a una persona que la lea y dea a conocer el contenido de la escritura.

Antes que la escritura sea firmada por los otorgantes, estos podrán pedir que se hagan a ella las --- adiciones o variaciones que estimen convenientes, en cuyo caso el notario asentara los cambios y hará constar que -- dio lectura y que explico sus consecuencias legales.

Inmediatamente después de que haya sido firmada la escritura por todos los otorgantes, y por los testigos e intérpretes, en su caso, será autorizado previamente por el notario con la "razón ante mí", su firma y su sello.

El notario deberá autorizar definitivamente -- la escritura al pie de la misma, cuando se le haya justificado que sea cumplido con todos los requisitos legales para autorizarla. La autorización definitiva contendrá la fecha, la firma y sello del notario.

La autorización del notario al final de la escritura, es una exigencia lógica dado el carácter de instrumento público que tiene semejante documento.

La escritura matriz es la que extiende el notario en el protocolo o libro de registro; y se llama copia el testimonio literal, expedido en forma legal de la escritura matriz.

Por lo que hace a la expedición de primera copias, el notario debe dar a las partes que lo pidiesen, - copia autorizada de la escritura que hubiese otorgado, de suerte que la entrega de la copia de las partes deberá hacerse sin necesidad de autorización judicial.

Son nulas las escrituras

- I.- Si el notario no tiene expedito de sus funciones, o el de su ejercicio;
- II.- Si no esta permitido por la ley autorizar el acto o hecho materia de la escritura;
- III.- Si fuere autorizado por el notario fuera de su jurisdicción;
- IV.- Si ha sido redactada en idioma extranjera;
- V.- Si no esta firmada por todos los que deben firmarla;
- VI.- Cuando la escritura no estén autorizadas con la firma y sello del notario.

" Y es que el cumplimiento de las formalidades requeridas por la ley es esencial para la validez de la escritura pública."(55).

En cuanto a lo ya señalado, podemos decir, -- después de lo que sea escrito, hemos de ver que la inobservancia de las formalidades prescriptas por la ley, produzca la nulidad de la escritura, en donde los funcionarios o notarios públicos pueden ser penados por sus omisiones. Por lo que muy asertadamente el maestro Luis Muñoz en su libro de la compraventa menciona que el cumplimiento de las formalidades requeridas por la ley es esencial para la validez de la escritura pública.

55 Luis Muñoz. La compraventa. Editorial Cárdenas, edición Primera, año, 1976, Pág. 296.

G.- LA COMPRAVENTA PRIVADA EN DOCUMENTO PRIVADO

La compraventa de bienes inmuebles, siempre será formal, en el sentido de que para su validez, el contrato deberá hacerse constar por escrito, ya sea en escrito privado por duplicado y ante testigos o en escritura pública. Los artículos 2316 a 2322 del código civil, desechando reducir el formalismo al mínimo, permitirán que el contrato de compraventa de inmuebles hasta 365 veces el salario mínimo se pudiera hacer constar en escritura privada, sólo que excediera de esa cantidad, debe otorgarse en escritura pública.

De acuerdo al artículo 2317 establece lo siguiente: " Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos -- cuyas firmas se retifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad."

También 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.

Ahora bien, también 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 (El valor máximo de los bienes afectados al patrimonio de familia, conforme al artículo 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), de este código, los contratos que se celebran entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

El artículo 2318 establece lo siguiente:

" Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmara a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834."

El 1834 del segundo párrafo establece lo siguiente: " Si alguno de ellos no supieran firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interezado que firmó."

De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco 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 la obligación de expedir al vendedor a cuyo favor esten los bienes inscritos (artículo 2321 del código

go civil).

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

La escritura privada cuando ha llenado todos los requisitos de forma, va a tener el mismo valor que una escritura pública, la diferencia consistirá en que -- una se da cuando no rebasa los 365 veces el salario mínimo y la otra si los rebasa, y además, en una la otorga el Registro Público de la Propiedad, y la otra el notario.

De acuerdo a lo expuesto, y habiendo señalado los artículos, de conformidad a lo establecido la compraventa de escritura privada deberá llevarse a cabo cuando el valor del inmueble no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo vigente y la autoridad idónea será ante el C. registrador de la propiedad, ya que en el caso de omitir esta formalidad, el contrato estará afectada de una nulidad relativa, por virtud de faltar un requisito de validez, pero, que puede convalidarse por -- confirmación de la forma omitida.

H.- ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

En éste punto de mi trabajo de la investigación. Trataré la forma en que la parte compradora tiene la facultad de ejercitar su acción para exigir el cumplimiento a la parte vendedora, cuando esta no quiera cumplir con su obligación contraída. El comprador ejercitará

su acción para el otorgamiento y firma de escritura.

El incumplimiento conduce inevitablemente al ordenamiento jurídico a reaccionar para restablecer el -- equilibrio roto.

Debe tenerse presente, que en las obligacio-- nes bilaterales, el cumplimiento esta determinado por la conducta o la no prestación del primer obligado. De acuer-- do al artículo 1949 establece lo siguiente; " La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícitas en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no - cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimien-- to, cuando éste resulte imposible."

La acción de otorgamiento de escritura nos se-- ñala el semanario judicial de la Federación, suplemento - de 1953 Página 898. " Que la acción que se ejercita para-- exigir el otorgamiento de una escritura, no se refiere a-- la materialidad de que estando ya inscritas en el protoco-- lo, sólo falta la firma de una de las partes, sino el he-- cho de la negativa de uno de los interezados, respecto -- del otorgamiento de la escritura misma y para basar la -- acción hasta que el que la ejecute haya presentado al no-- tario o, en su defecto, el juez, la minuta firmada por él y por aquel a quien demanda."

Nuestro código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, en su artículo 27 establece: " el -- perjudicado por falta de título legal tiene acción para - exigir que el obligado le extienda el documento correspon

diente.

Ya que existen ciertos contratos en que la misma ley establece cierta formalidad para su validez, ya que si carece de esa formalidad el acto no es válido, así mismo lo establece el artículo 1833 del código civil:

" Cuando la ley exija determinada forma para un contrato - mientras que ésta 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.

En caso de que si el vendedor rehusara firmar los documentos necesarios para darle la forma legal al - contrato, en su rebeldía los firmará el juez, salvo en el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fé, pues entonces - será responsable de los daños y perjuicios que haya originado a la otra parte (artículo 2247 del código civil).

Ahora bien cuando la falta de forma produzca la nulidad relativo del acto, pero si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y - no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma - prescrita por la ley, para que se convulde el acto realizado por las partes.

La vía en la que ejercera su acción el comprador para exigir el otorgamiento y firma de escritura al - vendedor será por la vía del juicio sumario.

Asimismo el artículo 430 del código de procedimientos civiles Fracción IV establece lo siguiente:

" Se tramitaran sumariamente; los juicios que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de minuta o instrumento público o el otorgamiento de documentos.

Cuando la sentencia es favorable al comprador el juez señalará, al que fue condenado, un plazo prudente para el cumplimiento del otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, o en su defecto para el otorgamiento y firma de escrituras, el juez lo -- ejecutará por el obligado, expresando en el documento, -- que se otorga en rebeldía.

La adjudicación hecha por un juez puede ser - considerada como una venta, ya que, en rigor, se trata de este último acto jurídico, en el cual el juez procede en rebeldía del propietario, y para que surta efectos contra terceros, debe ser inscrita en el registro público de la propiedad.

Otorgada la escritura se darán al comprador los títulos de propiedad, y se pondrá los bienes a disposición del mismo comprador, dándose para ello las ordenes necesarias, aun las de desocupación de fincas habitadas - por el deudor o por terceros.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Todos los autores coinciden en explicar que la compraventa es resultante de la evolución del contrato de permuta, permutación, cambio o trueque, pues primitivamente los hombres negociaban entre sí, cambiándose una cosa por otra, pero, ese tipo de contrato -- quedo relegado al aparecer la moneda como denominador común de los valores del cambio, desde ese momento adquirio supremacia incontestable, de todos modos es evidente que la compraventa y la permuta constituyen dos paradigmas -- o ejemplos de los contrato cuyo fin es transmitir la propiedad por título oneroso, a pesar de sus enormes diferencias ambos contrato presentan este carácter común.

SEGUNDA.- El cambio de cosa se llama permuta y el dinero por esa cosa, compraventa. Historicamente se han considerado las siguientes clases de compraventa: a).- Natural, real o manual que consiste en el cambio o entrega material inmediata de la cosa por dinero; b).- La llamada consensual, cuando se perfecciona por el mero consentimiento creando obligaciones entre las partes y, como se sabe, los Romanos pasaron de la compraventa manual a consensual recurriendo al contrato verbal con dos estipulaciones emptio y Venditio; c).- Consensual y Traslativa de dominio.

TERCERA.- Siguiendo el orden, podemos decir que la historia del contrato, data desde el imperio Romano cuyas características actualmente perduran en algunas legislaciones como la Austriaca y la Alemana, caso contrario de otras como nuestro sistema, que sigue la Francesa. En Roma no se transmitía la propiedad sino, la posesión -- por lo que era necesario efectuar la " Traditio ", en nuestra legislación se transmite la propiedad por el mero efecto de la consensualidad, esto es, sin que se efectúe la entrega material, de ahí que el sistema Romano se podía

vender cosa ajena y nuestra legislación normativa nadie puede vender, sino lo que es de su propiedad.

CUARTA.- En Francia, la compraventa opera por el simple consentimiento de las partes, esto es, transmite la propiedad de la cosa sin la necesidad de que sea entregada materialmente la cosa, lo que se conoce la " Traditio ", esto es para las cosas ciertas y determinadas individualmente, ya que sino estuvieran determinadas no transmiten la propiedad, por lo tanto el artículo 711 y 1138 - del código civil Francés establece, que la compraventa -- opera de pleno derecho, aunque no se haya entregado la cosa, ni el precio pagado, por lo tanto, la compraventa en el derecho Francés es traslativa de dominio por la consensualidad y para que surta efectos para con terceros es necesario inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

QUINTA.- En el derecho Español, el contrato de compraventa no trasfiere por si, el dominio, ni produce en contra del vendedor la obligación de transmitir, cuestión que tendrá vida a través del hecho de la entrega, pero, no será una simple entrega, es algo más que dar que tiene en su contenido una sustancia traslativa, ya que es la vida jurídica a través de la cual realiza el transferencia del dominio.

SEXTA.- En nuestra legislación la compraventa es consensual y perfecta para las partes desde el momento en que se haya acordado las voluntades sobre el objeto y el precio. Por lo tanto nuestro código civil en su artículo 2014 reconoce el efecto traslativo de la compraventa -- ya que su concepto de compraventa, el artículo 2248 impone la obligación al vendedor, siendo incompleta, dicha de finición, ya que es complementaria con el artículo anteriormente citado.

SEPTIMO.- Para la compraventa podemos decir,

que los únicos elementos para su vida jurídica, son el -- consentimiento, y el objeto. Y su formalidad exigida por la ley, sería exclusivamente un requisito de validez, cuya nulidad se encuentra debidamente tipificada, pero, independientemente de esto la venta será perfecta para las partes ya que surtirá sus efectos jurídicos entre las mismas, habiéndose definido el consentimiento como el acuerdo de voluntades para adquirir y transmitir la propiedad, y el objeto como las obligaciones recíprocas a la naturaleza del contrato y la cosa misma.

OCTAVA.- La compraventa para que surta efectos jurídicos, no obstante de que ya los está produciendo por haber nacido a la vida jurídica, necesita de ciertos requisitos llamados por nuestra legislación de validez, - esto es, para que no exista limitaciones a los efectos jurídicos que están produciendo y sea un prototipo de acto jurídico, siendo dichos requisitos: capacidad, ausencia de vicios de la voluntad, los cuales al no observarse -- cualquiera de ellos, producirá una nulidad relativa, esto es, si no ataca a disposiciones de orden público, ya que estaríamos en presencia de una nulidad absoluta, que es muy diferente a la existencia ya que en este caso, se da cuando falta el consentimiento o el objeto. Por lo que respecta a la nulidad relativa esta se convalida por las partes.

NOVENA.- Deben especificarse con claridad las obligaciones del comprador y del vendedor, trayendo como resultado que los contratantes cumplan con sus obligaciones, de esta manera la compraventa en razón del objeto es en donde se señalan ciertos requisitos para la celebración del contrato de compraventa, como es el caso de la venta de la cosa litigiosa y la venta de bienes sujetos a gravámenes reales, debiendo ser preciso para que las partes estén concientes de lo que están haciendo y antes de perfeccionar el contrato definan bien sus alcances y -

posibilidades de cumplimiento y el riesgo que están corriendo para suscribir su responsabilidad y cumplimiento con sus obligaciones.

DECIMA.- Al igual que la compraventa en forma general para la de inmuebles, sus elementos de validez y de existencia son los mismos, pero, esa compraventa de bienes inmuebles debe cumplir con ciertos requisitos que son: El primero elevarlo a escritura pública ante notario cuando exceda los 365 veces el salario mínimo; y el segundo, inscribirlo al Registro Público de la propiedad para que este surta efectos contra terceros. Ahora bien hay una situación que es la siguiente. que los únicos contratos privados que se registran o que se inscriben, al Registro Público de la propiedad, son aquellos que se dan a través de una dependencia de Estado o Secretaría, que serán de una forma directa su inscripción.

DECIMA PRIMERA.- La compraventa de bienes inmuebles no es un contrato solemne, porque, éste es un requisito de existencia y además no está en las disposiciones legales de nuestra legislación. La escritura pública ante notario exigida por la ley para la compraventa de inmuebles, no implica una solemnidad, cuya falta tendrá como consecuencia la nulidad absoluta del contrato.

DECIMA SEGUNDA.- La compraventa privada realizada entre las partes, sólo surte efectos entre los contratantes que han celebrado dicho acto jurídico, pero estos efectos no se dan frente a terceros, cuando no se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad, pero además esa compraventa realizada tendrá una nulidad relativa, -- toda vez que cuando ha excedido de los 365 veces el salario mínimo no se eleva a escritura pública, pero sin embargo los efectos jurídicos de la compraventa entre las partes se da.

DECIMA TERCERA.- Mi propuesta es la de abrogar el artículo 2320 del código Civil Vigente para el Dig

trito Federal, que a la letra señala: " Si el valor de --
avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco
veces el salario mínimo general diario vigente en el Dis-
trito Federal, en el momento de la operación, su venta se
hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artí-
culo 2317."

Solicitando que en el artículo 2317 se modifique, quedando así: " Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo exceda o no al equivalente a trescientos --
sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vi
gente en el Distrito Federal, en el momento de la opera-
ción y la constitución o transmisión de derechos reales, -
podrán otorgarse en documento privado, firmado por los --
contratantes ante dos testigos cuyas firmas se retifiquen
ante juez competente o Registro de la Propiedad."

Con el fin de que los contratos de compraventa en las que se deban de llevar a cabo ante notario para elevarlas a -
escritura pública, no se lleven ante él, y se siga el pro
cedimiento del artículo 2317, para el efecto de agilizar-
los trámites y no realizar una erogación tan gravosa por-
parte de los contratantes.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles 3a edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1982
- 2.- Bejarano, Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles 3a edición Editorial Harla, México 1984 Página 621.
- 3.- Bonnecase Julian. Elementos de Derecho Civil. Traducido Por José M. Cajica Jr. Tomo II Derecho de las Obligaciones de los contratos y del credito, Editorial -- Cárdenas editores distribuidor Tijuana B.C. 1985 Página 678.
- 4.- Borja Soriano, Manuel. Teoria General de las Obligaciones 9a Edición. Editorial Porrúa 1984 Página 752.
- 5.- Carbonnier Jean. Derecho Civil, Traducido por Manuel Ma. Zorrilla Ruiz Tomo II Volumén I, El derecho de -- las obligaciones y su situación Contractual, Editorial Bosch, Barcelona 1971 Impreso en España. Páginas 689.
- 6.- De Ibarrola Antonio. Cosas y Sucesiones 5a Edición, - Editorial Porrúa S.A. México 1981. Páginas 530.
- 7.- Floris Margadant, Guillermo. El derecho Privado Romano, 9a Edición, Editorial Esfinge, S.A. 1979. Páginas 530.
- 8.- Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones 5a Edición. Ratificada y Aumentada, Editorial Cajita S.A. Puebla México 1979 Páginas 946.
- 9.- Henry León Mazeaud. Lecciones de Derecho Civil parte Tercera Volumen III Los principales Contratos Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo, Editorial - Ediciones Jurídicas Europea América Buenos Aires 1974 Página 367.
- 10.- J. López de Zavala, Fernando. Teoría de los contratos Parte General 2a Edición Editorial Victor Buenos Aires. 1975. Páginas 506.
- 11.- Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho -

- tratos, obra Editada por la Asociación Nacional del Notariado. México A.C. 1986 Páginas 742.
- 12.- Mora Barba Alejandro. Curso Elemental de Derecho Civil Aguascalientes México, Talleres de imprenta , -- Daniel Méndez Acuña 1978. Página 286
 - 13.- Dr. Muñoz Luis. La compraventa, Primera Edición, Editorial Cárdenas Editorial y distribuidor México D.F. 1976 Página 754.
 - 14.- Petit, Eugene. Tratado elemental de Derecho Romano. --- 9a edición Francesa y aumentada, editorial. Epoca -- S.A. 1977 México Pág. 717.
 - 15.- Puig Peña Federico. Tratado de Derecho Civil Español Tomo III Bienes, Derechos Reales y Posesión, 6a Edición, Revista de derecho Privado Madrid. España 1973 Páginas 710.
 - 16.- Planiol Marcel Y Gerge Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos, Contratos Especiales. Primera Edición, Traducido Por el Lic. José M. Cojica J. Editorial Cárdenas Editor y - Distribuidor México. D.F. 1983. Páginas 531.
 - 17.- R.J.Pothier. Tratado de los Contratos Tomo I Tratado del Contrato de Venta, Editorial. Ataleya Buenos Aires Páginas 322.
 - 18.- Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano Tomo III Bienes, Derecho reales y posesión 6a edición Editorial Porrúa México 1985.
 - 19.- Sánchez Meda Ram6n. De los contratos Civiles 9a Edición, Editorial Porrúa, S.A. México 1989. Pág. 504
 - 20.- Sorjano Borja. Teoría de las Obligaciones. Tomo. II- 11a Edición Concordada con la legislación Vigente -- por Manuel Borja. Editorial Porrúa México 1989.
 - 21.- Zamora Y Valencia Miguel Angel. Contratos Civiles -- 3a Edición 1989. Editorial Porrúa . Pág.375.

LEGISLACION MEXICANA

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal. Editorial Porrúa. México 1991.
- 2.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Con una explicación sencilla de cada artículo para su mejor comprensión 8a Edición Editorial, Trillas, México 1991 Páginas 169
- 3.- Ley Federal de Protección Del Consumidor. Editorial-Porrúa. México 1991.
- 4.- Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal. Editorial Porrúa, S.A. México 1990 Páginas 611
- 5.- La ley del Notariado. Editorial Porrúa. S.A. México - 1992.
- 6.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad del - Distrito Federal. Editorial Porrúa 1991 páginas. 18