

879309



UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE



6
28

Facultad de Derecho
Con Estudios Incorporados a la
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
Clave 8793-09

**"RENUNCIA A LAS ACCIONES DE NULIDAD
DERIVADAS DE DOLO, MALA FE, ERROR Y
VIOLENCIA DENTRO DE LOS CONTRATOS DE
COMPRA-VENTA DE INMUEBLES"**

TESIS

FALLA DE ORIGEN

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

ALFREDO AVALOS LEON

ASESOR:

LIC. FRANCISCO ALEJANDRO LARA RODRIGUEZ

CELAYA, GTO. A FEBRERO DE 1995



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

A Dios:

Por la alegría que hoy me das en armonía con todo el mundo de acuerdo con tu voluntad Divina, bajo la gracia y manera perfecta.

Porque esta alegría transformada en armonía: alcanza a derramarse también sobre quienes me rodean de acuerdo con voluntad Divina.

GRACIAS MI SEÑOR.

A mis Padres:

Sr. Domingo Avalos Garcia Sra. Juana León de Avalos

A tí Papá, porque hoy tu esfuerzo y tezón, han dando el fruto por tí tan ansiado y anhelado, porque todavía hoy recuerdo el día aquel en que viendo mi aspiración, me diste sin lugar a duda tu apoyo moral y tu absoluta confianza, para iniciar lo que hoy Gracias a la voluntad de Dios concluyo y comparto contigo.

A tí Mamá, porque el ser que me diste, tiene hoy su fruto, porque tu fuerza y entereza, fueron siempre la pauta de esta meta que hoy Gracias a la voluntad de a Dios concluyo y comparto contigo.

Con cariño, gratitud y respeto que se merecen, a Ustedes dedico este trabajo en abono a su loable apoyo moral y absoluta confianza depositada en mí, que hoy Gracias a Dios se ve recompensada con creces al alcanzar junto conmigo uno de sus mas grandes sueños, la realización profesional.

GRACIAS.

A mis Hermanos:

Salvador Efren

Jaime Humberto

Luis Domingo

Teresa

María

Josefina

Juana Eva

Porque la culminación de esta meta, es también la meta de Ustedes y que Gracias a Dios comparto al igual con Ustedes esta satisfacción.

A mi Esposa: Tina

A mi Hijo: Jesús Alfredo

A mi Hija: Ivette Andrea

Porque sus cariños son mi ideal motivo de superación y de realización profesional, completándose hoy así junto conmigo mi mayor felicidad.

A la Memoria de mi Suegro:

Sr. J. Matías San Antonio Tierrablanca.

Porque la alegría que hoy produce esta Ilusión, es también la tuya Papá Suegro.

GRACIAS

Al Lic. Fco. Alejandro Lara Rodriguez, por los conocimientos recibidos de derecho civil: gracias.

Al Lic. Carlos Mario Tellez Guzmán, Magistrado Propietario de la Segunda Sala Civil, Secretario Proyectista del Primer Tribunal Colegiado del Decimo Sexto Circuito en el Estado, por haberme brindado su confianza, al permitir depositar en mi el presente tema de tesis; con respeto y admiración gracias.

Al Lic. Arturo Hernández Zamora, por su inmejorable apoyo y valioso tiempo brindados en el presente trabajo, deseando que su aptitud como Maestro y Profesional del Derecho, nunca cambie para quienes deseeosos de iniciar su trabajo de tesis, encuentren en él, la segura mano amiga que habrá de llevar con seguridad a su fin la culminación de esta Ilusión que hoy concluyo, muchas gracias.

A mi Universidad:

Porque en su momento fue la única que me ofreció la opción de continuar una carrera profesional.

Gracias:

Lic. Hector Aguilar Tamayo.
Rector
Lic. Ramón García Camarena.
Vice-Rector

I N D I C E

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

LA COMPRA-VENTA EN EL DERECHO ROMANO COMO ANTECEDENTE HISTORICO INMEDIATO

1.1. Generalidades.	1
1.2. Definición de compra-venta en el derecho romano.	3
1.3. Evolución histórica de la emptio-venditio hasta llegar a contrato consensual.	4
1.4. Diferencias entre la emptio-venditio consensual y la compra-venta mexicana actual.	6

CAPITULO SEGUNDO

EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

2.1. Importancia, función jurídico-económica.	9
2.2. Definición de compra-venta en nuestra legislación civil vigente.	11
2.3. Su diferencia con la legislación civil del Distrito Federal.	12
2.4. Características.	16
2.5. Clasificación.	17

CAPITULO TERCERO

ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRA-VENTA

3. Elementos esenciales.	20
3.1. El consentimiento.	20
3.2. El objeto.	22
3.2.1. Objeto directo.	22
3.2.2. Objeto indirecto.	22
3.2.2.1. La cosa.	23
3.2.2.2. El precio.	25

CAPITULO CUARTO

ELEMENTOS DE VALIDEZ EN LA COMPRA-VENTA

4.	Elementos de validez.	27
4.1.	La capacidad.	27
4.1.1.	La incapacidad.	30
4.1.1.1.	Prohibiciones y limitaciones contenidas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	31
4.1.1.1.1.	Prohibición absoluta para los extranjeros.	31
4.1.1.1.2.	De las asociaciones denominadas iglesias.	32
4.1.1.1.3.	De las instituciones de beneficencia.	32
4.1.1.1.4.	De las sociedades comerciales por acciones.	32
4.1.1.1.5.	De los bancos.	33
4.1.1.2.	Prohibiciones y limitaciones contenidas en el Código Civil para el Estado de Guanajuato.	33
4.1.1.2.1.	De los que pueden vender y comprar.	33
4.1.1.2.1.1.	Compra-venta entre consortes.	33
4.1.1.2.1.2.	Magistrados, jueces, Ministerio Público, defensores oficiales, abogados, procuradores y peritos.	34
4.1.1.2.1.3.	Compra-venta entre padre e hijo.	34
4.1.1.2.1.4.	Venta de la parte alicuota.	34
4.1.1.2.1.5.	Tutores, curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, los interventores nombrados por el testador o por los herederos, los representantes, administradores en caso de ausencia.	34
4.1.1.2.1.6.	Los peritos y los corredores.	35
4.1.1.2.1.7.	Las compras hechas en contravención.	35
4.1.1.2.2.	Requisitos y prohibiciones consignados en el Libro Primero, Capítulo II, del Título Octavo del Código Civil para el Estado de Guanajuato.	35
4.1.1.2.2.1.	De los efectos de la patria potestad respecto de los bienes del hijo.	35
4.1.1.2.2.1.1.	Los que ejercen la patria potestad.	35
4.1.1.2.2.1.2.	Siempre que el Juez conceda licencia a los que ejercen la patria potestad.	35
4.1.1.2.3.	Requisitos y prohibiciones consignados en el Libro Primero, Capítulo X del Título Noveno del Código Civil para el Estado de Guanajuato.	36
4.1.1.2.3.1.	Del desempeño de la tutela.	36
4.1.1.2.4.	Requisito consignado en el Libro Primero, Capítulo I del Título Décimo del Código Civil para el Estado de Guanajuato.	37
4.1.1.2.4.1.	De la emancipación.	37
4.2.	La Forma.	38
4.3.	Objeto lícito.	40
4.4.	Licitud en el fin o motivo determinante de la voluntad.	44

CAPITULO QUINTO

GENERALIDADES DE LA COMPRA-VENTA

5.	Obligaciones de las partes.	50
5.1.	Obligaciones del vendedor.	50
5.1.1.	Transmitir el dominio de la cosa vendida.	50
5.1.2.	Conservar la cosa hasta el momento de su entrega.	52
5.1.3.	Entregar la cosa.	54
5.1.4.	Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa.	57
5.1.5.	Garantizar una posesión pacífica.	60
5.1.6.	Responder al saneamiento para el caso de evicción.	61
5.1.7.	Pagar por mitad los gastos de escritura y de registro.	64
5.1.8.	Pagar los gastos de entrega de la cosa vendida.	64
5.1.9.	Pagar impuestos.	64
5.2.	Obligaciones del comprador.	64
5.2.1.	Pagar el precio de la cosa.	64
5.2.2.	Pagar intereses.	68
5.2.3.	Recibir la cosa comprada.	68
5.2.4.	Pagar por mitad los gastos de escritura y de registro.	68
5.2.5.	Pagar los gastos de transporte o translación.	69
5.2.6.	Pagar impuestos.	69
5.3.	Garantías del vendedor.	69
5.3.1.	Derecho de preferencia en cuanto al precio.	69
5.3.2.	Derecho de retención de la cosa.	69
5.3.3.	Acción de cumplimiento para exigir el pago del precio de la cosa vendida.	70
5.3.4.	Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios:	70
5.4.	Garantías del comprador.	70
5.4.1.	Derecho de retención del precio.	70
5.4.2.	Acción de cumplimiento para exigir al vendedor la entrega de la cosa vendida.	70
5.4.3.	Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios.	70
5.5.	Modalidades de la compra-venta.	71
5.5.1.	Venta con pacto de no vender a determinada persona.	71
5.5.2.	Venta con pacto de preferencia.	71
5.5.3.	Venta con pacto de retroventa.	72
5.5.4.	Venta de cosa futura y/o de esperanza.	73
5.5.5.	Venta en abonos.	74
5.5.6.	Venta con reserva de dominio.	75
5.5.7.	Compra-ventas a vistas.	78
5.5.8.	Compra-venta sobre muestras.	79
5.5.9.	Venta por acervo o "a la vista".	81
5.5.10.	Venta "Ad Corpus".	82
5.5.11.	Venta Judicial.	82
5.5.12.	Compra-venta a puerta cerrada de bienes inmuebles.	83
5.5.13.	Compra de esperanza.	83

CAPITULO SEXTO

RENUNCIA A LAS ACCIONES DE NULIDAD DERIVADAS DE DOLO, MALA FE, ERROR Y VIOLENCIA DENTRO DE LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES

6.1.	Conceptos.	84
6.1.1.	Dolo.	84
6.1.2.	Mala fe.	84
6.1.3.	Violencia.	84
6.1.4.	Error.	85
6.2.	Los vicios del consentimiento.	85
6.2.1.	Error.	86
6.2.1.1	Clases de Error.	86
6.2.2.	Dolo y mala fe.	89
6.2.3.	Violencia.	90
6.2.4.	Consecuencias o efectos del contrato celebrado con vicios del consentimiento.	92
6.2.4.1.	Las consecuencias, en el caso de que se decrete la nulidad del acto.	93
6.2.4.2.	Quien puede invocar la nulidad.	94
6.2.4.3.	Cuando puede confirmarse dicha nulidad.	94
6.2.4.4.	Confirmación y consecuencia de la misma.	94
6.2.4.5.	Prescripción.	95
6.3.	Renuncia a las acciones de nulidad derivadas de dolo, mala fe, error y violencia dentro de los contratos de compra-venta de inmuebles.	95
6.3.1.	Problemática de la cláusula de renunciabilidad a la nulidad proveniente de los vicios del consentimiento.	96
6.3.2.	Irrenunciabilidad de la nulidad proveniente de vicios del consentimiento.	99
CONCLUSIONES.		105
BIBLIOGRAFIA.		

INTRODUCCION

El tema que pretendo desarrollar en el presente trabajo de investigación jurídica, al que hemos titulado "RENUNCIA A LAS ACCIONES DE NULIDAD DERIVADAS DE DOLO, MALA FE, ERROR Y VIOLENCIA DENTRO DE LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES", consiste en determinar si es jurídicamente válida o no dentro de los contratos de compra-venta de inmuebles la cláusula de Renuncia a las Acciones de Nulidad derivadas de dolo, mala fe, error y violencia; estudio y análisis a realizar nace de nuestra realidad, atento a que no podemos dejar de soslayar que con frecuencia encontramos tanto dentro de la redacción de Escrituras Privadas de Compra-Venta como dentro de la redacción de Escrituras Públicas de Compra-Venta de Inmuebles la INCLUSION REDACTIVA de la cláusula de renunciabilidad a las acciones de nulidad que en lo futuro pudieren derivarse de dolo, mala fe, error y violencia; incluida redactivamente por peritos profesionales en derecho; cláusula que en mi opinión lejos de satisfacer el principio de seguridad jurídica de las partes que se pretende conseguir con la actuación notarial y con el ejercicio profesional del derecho, constituyen más bien en la práctica una problemática de incertidumbre viciada de tecnicismos jurídicos y/o de formulismos de estilo que no comulgan en mi opinión con la correcta interpretación y aplicación de la ley. Surgiendo así, en consecuencia la necesidad de con llevar conjuntamente con estudiosos del derecho (Estudiantes) y profesionales del derecho (Abogados y Notarios) el estudio del presente tema a efecto de unificar un criterio jurídico concreto tendiente a llegar a la conclusión de que tal cláusula no es

válida, ni tiene razón de ser y en consecuencia no debe subsistir dentro de los contratos de compra-venta de inmuebles, conclusión que debe partir en principio de la simple interpretación y lectura del artículo 1310 del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato que a la letra dice: "No es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo, de la violencia o del error." En congruencia con el artículo 79, del mismo Código, que dispone: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos si las mismas leyes no disponen otra cosa."

Consecuentemente con lo anterior queda en principio demostrado que la subsistencia de la infortunada cláusula en que se renuncia para lo futuro a la nulidad proveniente de vicios del consentimiento, no obedece propiamente a una inserción jurídicamente válida, no obstante la claridad enfática y tajante impuesta por el legislador en los artículos 1310 y 79 del Código Civil, transcritos con anterioridad, en el sentido de que tal renuncia en cuestión, no es permitida por la ley y en congruencia con tales preceptos, es evidente que está afectada de nulidad y por ende es ineficaz. Acorde con lo anterior es evidente que la infortunada cláusula de renuncia en cuestión, no debe por ende ser usual dentro de la actividad notarial y dentro del ejercicio profesional del derecho, cuyos fines son precisamente el de proporcionar a las partes seguridad jurídica dentro de un marco legalidad y correcta interpretación y aplicación de la ley. Amen que al desarrollar el tema en cuestión en relación con el análisis de los vicios del consentimiento

en particular, se intentará también demostrar y por ende también concluir razonadamente que desde cualquier punto de vista, es un contrasentido incluir en un contrato de compra venta las renunciaciones al dolo, la mala fe, el error o la violencia que en lo futuro pudieren invalidar el contrato, dado que el mismo vicio que podría anular el contrato, anularía al mismo tiempo la renuncia incluida en aquel.

Finalmente, sólo resta esperar que el presente trabajo de tesis logre alcanzar como finalidad o meta última, el de tener un carácter constructivo y didáctico que pueda contar con la aceptación y con el consenso general del gran gremio de profesionales del derecho para efectos de que en vía de unificar un criterio jurídico profesional el tema en cuestión pueda ser mejorando con la creatividad profesional y la sana técnica jurídica adquirida a través de la experiencia, atento a que debo reconocer que la inexperiencia propia del sustentante fue la nota característica que de alguna forma limitó la presente investigación jurídica, suplida tan sólo con voluntad y deseo de hacer bien las cosas; en razón a lo cual ponemos nuestro trabajo a la consideración del honorable jurado de esta institución universitaria, esperando de sus miembros su justa comprensión.

EL SUSTENTANTE.

C A P I T U L O I

LA COMPRA-VENTA EN EL DERECHO ROMANO COMO ANTECEDENTE HISTORICO INMEDIATO

1.1.- Generalidades. 1.2.- Definición de compra-venta en el derecho romano. 1.3.- Evolución histórica de la emptio-venditio hasta llegar a contrato consensual. 1.4.- Diferencias entre la emptio-venditio consensual y la compra-venta mexicana actual.

CAPITULO I

LA COMPRA-VENTA EN EL DERECHO ROMANO COMO ANTECEDENTE HISTORICO INMEDIATO

1.1.- GENERALIDADES. En la época clásica (*) de Roma la emptio-venditio se determino como un contrato formado consensu, esto es, se forma por el solo acuerdo de las partes. Solo consensu. Hay cuatro tipos de contratos formados consensu: la venta, el arrendamiento, la sociedad y el mandato. Esos contratos se derivan del Derecho de Gentes más fueron aceptados por el Derecho Civil tales como el Derecho de Gentes los admitía, es decir, válidos por el solo consentimiento de las partes, sin ninguna solemnidad.

(*) "La clasificación de época clásica es aplicada, en general, al período que se extiende de Augusto a la muerte de Alejandro Severo, y de una manera más especial a los reinados de los Antoninos y de los Severos; es decir, al siglo II y a los primeros años del III de nuestra era. Porque es entonces cuando los jurisconsultos romanos han llevado la ciencia del Derecho a su apogeo y han demostrado en sus escritos esa unión perfecta entre la teoría y la práctica, esa precisión de lenguaje, esas cualidades de análisis y de deducción lógica que de ningún modo han sido sobrepujadas." (1)

De los cuatro tipos de contratos formados solo consensu, la venta es seguramente la más antigua, más sin embargo, todos ellos constituyen operaciones de uso tan frecuente y de grande utilidad práctica.

(1) PETIT Eugène, DERECHO ROMANO, Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México, 1984. p. 53.

que se les encuentra en todas las legislaciones. Así que el Derecho Civil no exige para su perfección ninguna formalidad especial. La simple convención basta para que haya contrato, sin ninguna solemnidad de palabra ni de escritura. El consentimiento puede, pues, manifestarse de cualquier manera, con tal de que sea cierto.

De esto resulta que los contratos formados solo consensu, presenten estas características: pueden formarse entre ausentes, caso en el cual las partes dan entonces su voluntad por carta o por un mensajero, que no es considerado como un mandatario encargado de realizar el contrato por otro, sino como simple instrumento, un medio material de transmitir el consentimiento.

La venta, el arrendamiento y la sociedad son contratos sinalagmáticos perfectos: desde que se forman, engendran entre las partes obligaciones recíprocas. A diferencia de los anteriores el mandato es sinalagmático imperfecto, como el comodato, el depósito y la prenda, pues solo en el momento en que se perfecciona nace la obligación a cargo del mandatario de ejecutar el mandato, posteriormente, el dominus puede verse obligado hacia el mandatario, por ejemplo, a indemnizarlo de sus gastos.

Todos son sancionados por acciones de buena fe: las contiendas que hacen nacer son reguladas según la equidad.

1.2.- DEFINICION DE COMPRA-VENTA EN EL DERECHO ROMANO. En la época clásica de Roma la emptio-venditio fue definida en los siguientes términos:

"Hay emptio-venditio, cuando dos personas convienen que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante pago de un precio fijado en dinero."(2)

El que debe la cosa es el vendedor; ha hecho una venditio. Tiene contra el comprador, para forzarle a pagar el precio, la acción venditio o ex-venditio. El que debe el precio es el comprador; por su parte la operación se llama emptio. Tiene contra el vendedor, para obligarle a ejecutarlo, la acción emptio o ex-emptio.

Como recordarán la emptio-venditio es un contrato consensual y sus elementos propios concisten en la res (cosa) y en el precio; quedando perfecto desde el instante mismo en que el vendedor y el comprador están de acuerdo sobre la cosa vendida y sobre el precio. Ningún escrito se requiere para la formación del contrato, sin embargo si las partes han acordado que la compra-venta sea por escrito, ésta no será perfecta hasta en tanto no se cumpla este requisito, según dispuso Justiniano por una Constitución del año 528, la L. 17, C., de fid. instr. IV, 21; en la que consagraba una doble innovación:

a).- La venta no es perfecta hasta que el escrito ha sido redac-

(2) PETIT Eugène, ob. cit. p. 389.

tado y revestido de la suscriptio de los contratantes. Hasta entonces no están ligados: cada uno puede apartarse impunemente del convenio.

b).- Sin embargo, si se han dado arras (*), que esta entrega se haya o no hecho constar por escrito, ya no puede impunemente cada parte quedar libre de retractarse de su consentimiento. El que las ha dado sólo puede retirarse perdiéndolas; y el que las ha recibido, devolviendo el duplo.

(*) "Arras, se llama así a una cantidad de dinero o un objeto precioso, como un anillo, que una de las partes, lo más a menudo el comprador, entrega al otro como testimonio de su acuerdo. Las arras no tienen ninguna influencia sobre la validez del contrato; no tienen más que el valor de una prueba."(3)

1.3.- EVOLUCION HISTORICA DE LA EMPTIO-VENDITIO HASTA LLEGAR A CONTRATO CONSENSUAL. La emptio-venditio atraviesa en Roma por tres etapas:

VENTA PRIMITIVA EN ROMA POR LA MANCIPATIO. Esta es la primera, la que se hace por dos mancipationes. PER AES ET LIBRAM, con toda la solemnidad y formalismo de esa operación del derecho civil antiguo. El vendedor se hace mancipar el precio del comprador y éste se hace mancipar la cosa. La venta así celebrada no era verdaderamente una venta, más bien era una transferencia recíproca de valores, esto es, era un cambio, con la desventaja de que por lo categórico de la fórmula de la mancipatio sólo podía hacerse de contado, por otra parte, eran dos operaciones

(3) PETIT Eugène, ob. cit. p. 389.

civiles desligadas la una de la otra, terminadas no subsistía ninguna obligación entre las partes, salvo la obligación del mancipante que el adquirente hacía valer mediante la *actio auctoritatis*, y que consistía en asegurarlo contra el despojo, si apesar de esto la cosa le era quitada, debía resarcir el *duplum*. Por último cabe mencionar que este tipo de venta no era accesible a los peregrinos y necesariamente trasladada la propiedad.

VENTA POR UNA DOBLE ESTIPULACION. Esta es la segunda etapa por la que atraviesa la compra-venta. El vendedor y el comprador se comprometían por dos estipulaciones recíprocas—*stipulationes empti et venditi*—, una para entregar la cosa, la otra para pagar el precio, procedimiento que tenía el inconveniente de aislar una de otra a las obligaciones recíprocas que en el pensamiento de las partes se servían de causa la una a la otra. Además, si una parte no cumplía podía obrar contra la otra, la cual estaba obligada *iure civili* y no tenía otro recurso para su defensa que la *exceptio doli*.

Sin embargo, este tipo de venta fue más ventajosa que la anterior: dado que la compra-venta pudo hacerse a crédito, lo cual es básico en el comercio y ya pudieron los peregrinos utilizar esta forma al serles accesible la estipulación.

VENTA CONSENSUAL. La compra-venta formada por dos estipulaciones, actos unilaterales y de derecho estricto, presentaba una fisonomía netamente romana que hubiera conservado indudablemente durante largo tiempo a no ser por las relaciones cada vez más numerosas con los demás pueblos, que sugirieron la idea de una compra-venta consensual, opera-

ción o negocio del *ius gentium* que por sus ventajas no tardó en ser reconocida por el derecho civil como un contrato y sancionado con dos acciones de *bonae fidei*. Este contrato era muy simple, despojado de toda formalidad, bastaba el acuerdo de las partes sobre la cosa a entregar y el precio a recibir para que se perfeccionara. Pudo así, ser utilizado por todo el mundo por ser una institución del derecho de gentes, aunque reglamentado por el derecho civil. Est autem *emptio iuris gentium, et ideo consensu peragitur*. No transfiere la propiedad necesariamente para que puedan utilizarla los peregrinos y para que pudiera aplicarse a los fundos provinciales y a las cosas que se tenían *in bonis*, de lo contrario, su objeto hubiera sido muy restringido.

1.4.- DIFERENCIAS ENTRE LA *EMPTIO-VENDITIO* CONSENSUAL Y LA COMPRA-VENTA MEXICANA ACTUAL. Como recordarán, en la época clásica de Roma la *emptio-venditio* fue definida en los siguientes términos: "Hay *emptio-venditio*, cuando dos personas convienen que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante pago de un precio fijado en dinero."(4)

En nuestro Derecho Positivo Mexicano la compra-venta es definida en el artículo 2248 (*) del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal en los

(*) Es concordante con el artículo 1741 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

(4) PETIT Eugène, ob. cit. p.389.

siguientes términos: "Habrá compra-venta cuando uno 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."(5)

Así, confrontadas que sean ambas definiciones podemos válidamente distinguir una de la otra en conjunto con todos los puntos hasta aquí tratados, las siguientes:

D I F E R E N C I A S :

EMPTIO-VENDITIO

1a. En el Derecho Romano la compra-venta NO fue un contrato traslativo de dominio, ya que el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador.

2a. En el Derecho Romano era forzosamente necesaria la tradición del objeto pues—traditio—

COMPRA-VENTA MEXICANA

1a. En nuestro Derecho Mexicano la compra-venta SI es un contrato traslativo de dominio, ya que el vendedor se obliga a transferir la propiedad al comprador.

2a. En cambio en nuestro Derecho Mexicano el artículo 2014 (*) del Código Civil para el Distrito

(*) Es concordante con el artículo 1742 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

nibus et usucapionibus dominia rerum, non nubis pactis transferuntur—por tradiciones y usucapiones se transfiere la propiedad de las cosas, no por medio de simples pactos. De manera que en todos los casos el vendedor debía hacer la tradición de la cosa, pues el dominio de ella NO se transfería por simple convenio o pacto.

3a. En el Derecho Romano la cosa ajena fue susceptible de venta, ya que como recordarán el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa y garantizar una posesión pacífica y útil. De ahí que bastara poseer para poder vender, no era necesario ser propietario, tan sólo bastaba que el vendedor garantizara una tenencia pacífica al comprador.

Federal claramente estatuye como regla general que: "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."(6)

3a. En cambio en nuestro Derecho Mexicano el artículo 2269 (*) del Código Civil para el Distrito Federal claramente estatuye que: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad."(7)

(*) Es concordante con el artículo 1764 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

- 2.1.-Importancia. función jurídico-económica. 2.2.- Definición de compra-venta en nuestra legislación civil vigente. 2.3.- Su diferencia con la legislación civil del Distrito Federal. 2.4.- Características. 2.5.- Clasificación.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

2.1.- IMPORTANCIA. FUNCION JURIDICA-ECONOMICA.- El contrato de compra-venta, es sin duda alguna como contrato tipo de los traslativos de dominio el de mayor importancia entre los de su clase, en primer lugar porque constituye la principal forma en nuestro derecho moderno de adquirir el dominio, así de adquisición de riqueza, siendo así el contrato de compra-venta la figura fundamental entre los contratos tralativos de dominio para adquirir la propiedad.

Se trata así, indudablemente del más importante y frecuente de todos los negocios jurídicos y constituye la fuente más copiosa de obligaciones. A punto tal que como anotan Colín y Capitant, y dicho con razón que «si bien no todo el mundo vende, puede decirse con verdad que todo el mundo compra» (1)

Y se ha agregado que aproximadamente un 70 % de los actos de la vida de un hombre se reducen a comprar o vender. Todos los autores coinciden en explicar que la compra-venta, 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,

(1) ROJINA Villegas Rafael, DERECHO CIVIL MEXICANO, CONTRATOS, Tomo VI Volumen I, Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México, 1981, p.129. (*) Ver venta primitiva de esta ob, cap. I., p. 4.

pero ese tipo de contrato quedo relegado al aparecer la moneda como denominador común de los valores de cambio. Desde ese momento adquirió supremacía incontestable el contrato de venta o compra-venta.

De todos modos, es evidente que la compra-venta y la permuta constituyen los paradigmas o ejemplos de los contratos cuyo fin es transferir la propiedad por título oneroso, y como expresan Baudry-Lacantinerie y Saignat. «apesar de sus notorias diferencias ambos contratos presentan este carácter común: en la venta como en la permuta se desplaza del patrimonio del enajenante, el derecho o bien enajenado y se adquiere otro, un derecho nuevo».(2)

Importancia económica de la compra-venta.- El contrato de compra-venta figura, por su importancia social y por su frecuente empleo, en primera línea entre los civiles constituye uno de los modos de adquirir derivados: aún después de descartar todas las operaciones mercantiles que se reduzcan a una compra-venta, ocupa en la vida jurídica lugar predominante.

La compra-venta puede, por otra parte, presentar aspectos muy diversos y obedecer a reglas muy variadas, según los objetos a que se refiera: pero, sea cual fuere esa diversidad, existe cierto número de reglas generales que se aplican indistintamente a todas las formas de compra-venta y dan al contrato, su característico aspecto u objeto primordial que denota.

(2) ROJINA Villegas Rafael, ob. cit. p. 129 y 130.

Función jurídica de la compra-venta.- Es incuestionable que la función jurídica que denota el contrato de compra-venta en nuestro derecho moderno, es precisamente la de proporcionar seguridad jurídica a las partes contratantes; a una por cuanto al bien o derecho cuyo dominio adquiere, pues ésta tiene el derecho a no correr el riesgo que implica la entrega del bien o derecho que adquiere (arts. 1505 y 1781 fracc. I), como a su vez tiene derecho a que se le responda por vicios o defectos ocultos de la cosa vendida (art. 1634 y 1781 fracc. II), y su derecho a que se le garantice una posesión pacífica o bien su derecho al saneamiento para el caso de evicción (arts. 1611, 1612 y 1781 fracc. III), y a otra por cuanto a la satisfacción de su debida prestación por cuanto al bien o derecho cuyo dominio enajena y del cual se desapodera, cuya garantía de seguridad jurídica la encontramos en su derecho a no entregar la cosa vendida cuando el comprador no ha pagado el precio o al caso de insolvencia de éste (arts. 1784 y 1785) o bien su derecho a la acción de cumplimiento o de rescisión (arts. 1437 y 1798). (*)

2.2.- DEFINICION DE COMPRA-VENTA EN NUESTRA LEGISLACION CIVIL VIGENTE.- Nuestro Código Civil (*) define el contrato de compra-venta en su artículo 1741 (*) en los siguientes terminos: "La compra-venta es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o de un derecho obligándose esta última a pagarle por ella un precio cierto y en dinero."

(*) Cuando se haga mención del Código Civil, debe entenderse que se trata del Código Civil para el Estado de Guanajuato. Asimismo si se

Como se desprende el objetivo principal que se persigue con este contrato, es el de transmitir el dominio de una cosa o de un derecho por una parte y por otra parte, la creación recíproca de obligaciones para las partes, siendo las principales, la entrega de la cosa por parte del enajenante y la entrega del precio por parte del adquirente.

Ahora bien, por cuanto a la transmisión del dominio en el contrato de compra-venta, cabe señalar que opera por mero efecto del contrato sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica en tratándose de cosas ciertas y determinadas cuando ambas partes se han puesto de acuerdo en precio y cosa, aún cuando aquél no haya sido satisfecho y ésta entregada, quedando así perfeccionado el contrato (arts. 1502 y 1742), y en tratándose de cosas que no son ciertas y determinadas la transmisión del dominio no opera sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor (art. 1503). (*)

2.3.- SU DIFERENCIA CON LA LEGISLACION CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.- Como recordarán nuestro Código Civil en su artículo 1741 define el contrato de compra-venta en los siguientes terminos: "La compra-venta es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o de un derecho obligándose esta última a pagarle por ella un precio cierto y en dinero."

(*) menciona únicamente el número del artículo, se entenderá que pertenece a dicho Código, de no ser así se hará la especificación pertinente.

Y el Código Civil para el Distrito Federal define el contrato de compra-venta en su artículo 2248 en los siguientes terminos: "Habrá compra-venta 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." (3) Por tanto confrontadas que sean ambas definiciones, podemos válidamente distinguir una de la otra en conjunto, la siguiente:

D I F E R E N C I A :

Nuestro Código Civil define el contrato de compra-venta en su artículo 1741 y conforme a la concepción estrictamente literal de este numeral en relación al contrato de compra-venta, podemos válidamente desprender en estricto sentido literal que No existe obligación para el vendedor de transferir la propiedad y sí para el comprador de pagar un precio cierto y en dinero por la cosa o derecho que adquiere.

En cambio, conforme a la concepción literal del artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal en relación al contrato de compra-venta, podemos validamente diferenciar que en este numeral en comento, literalmente se desprende que Si existe obligación para ambos contratantes, es decir, tanto para el vendedor de transferir la propiedad de la cosa o derecho que enajena como para el comprador de pagar por ella un precio cierto y en dinero.

(3) - CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México 1, D.F. 1992. p. 393.

Analizando la diferencia aludida, que existe entre una y otra definición que conceptúan cada uno de dichos Ordenamientos Legales en sus respectivos numerales en relación al contrato de compra-venta, llegaríamos en mi opinión a la conclusión que tal diferencia, es puramente de carácter L I T E R A L, ya que aún cuando el artículo 1741 de nuestro Código Civil, no provea en estricto sentido literal sobre obligación expresa para el vendedor de transmitir la propiedad de la cosa o derecho que enajena, es indudable que tal obligación va implícita en la propia naturaleza jurídica del contrato de compra-venta; conclusión que se corrobora atento a lo que dispone el artículo 1283 en relación con el artículo 1502 y 1742 de nuestro Código Civil todos, en el sentido de que por cuanto al primero en cita, alude a que los contratos se perfeccionan y surten efectos entre los contratantes por el mero consentimiento y, los segundos en cita, aluden que por cuanto a la transmisión del dominio en el contrato de compra-venta, ésta opera por mero efecto del contrato sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica en tratándose de cosas ciertas y determinadas cuando ambas partes se han puesto de acuerdo en precio y cosa, aún cuando aquél no haya sido satisfecho y ésta entregada, quedando así perfeccionado el contrato de compra-venta.

Amen de que tal conclusión es reafirmada por el propio Ordenamiento Legal Civil del Distrito Federal en sus artículos 1796, 2014 y 2249, (*) correlativos a los numerales arriba en cita comentados.

(*) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ob. cit. p. 326, 358 y 393.

Por tanto y no obstante que nuestro Código Civil en su artículo 1741 no conceptúa literalmente obligación para el vendedor de transferir la propiedad de la cosa o derecho que enajena, es evidente concluir que tal obligación efectivamente va implícita en la propia naturaleza jurídica del contrato de compra-venta, dado que el objetivo principal que persigue este contrato, es precisamente el de transmitir el dominio de una cosa o de un derecho por una parte y por otra parte, la creación recíproca de obligaciones para las partes, siendo las principales, la entrega de la cosa por parte del enajenante y la entrega del precio por parte del adquirente, situaciones éstas que de no ser así, chocarían en estricto derecho con la naturaleza jurídica de la emptio-venditio romana que diera de alguna manera vida a nuestra compra-venta mexicana actual.

Amen de que nuestro Código Civil en el Capítulo Cuarto, Título Segundo del Libro Tercero conceptúa expresamente en capítulo aparte como obligaciones del vendedor entre otras, precisamente la de entregar al comprador la cosa vendida. (art. 1781 fracc. I). A virtud de haber operado previamente ya la translación de dominio por mero efecto de la perfección contrato, por tanto deviene ahora como mera consecuencia de dicha perfección la obligación de entregar la cosa, más no la obligación de transferir el dominio, pues ésta como ha quedado asentado, ya ha sido dada por mero efecto y consecuencia jurídica de la perfección del contrato de compra-venta por las partes, en precio y cosa.

2.4.- CARACTERISTICAS.- La característica primordial por excelencia del contrato de compra-venta, es la de ser un contrato eminentemente traslativo de dominio, cuya celebración produce dos efectos diversos: Por una parte la transmisión del dominio del bien o la transmisión de la titularidad del derecho objeto del mismo, y por otra parte la creación de obligaciones entre las partes.

No obstante que la transmisión de propiedad del bien o de la titularidad del derecho es una característica de este contrato, podemos sin embargo hacer notar otra importante característica, la relativa a que las partes pueden diferir el efecto traslativo o hacerlo depender ya sea del cumplimiento de determinadas obligaciones de las partes o de la realización de un hecho que se prevea incierto para ellas en el momento de su celebración. Lo que significa que puede existir válidamente un contrato de compra-venta que en el acto de su celebración no opere la translación de dominio, pero que exista la posibilidad real y jurídica de que ésta se produzca con posterioridad. Sin embargo cabe hacer notar que no puede pactarse válidamente un contrato de compra-venta en que no exista esa transmisión ni la posibilidad de que se realice.

Por tanto, las partes pueden diferir la translación de dominio y la satisfacción del precio, si celebran la compra-venta con la modalidad término (artículo 1441 y sigs. del Código Civil), o si la celebran con la modalidad condición (artículo 1425 y sigs. del Código Civil) como sería por ejemplo sujetar la entrega del bien o la translación del dominio al pago del precio.

Otra importante característica de este contrato es que es y será siempre eminentemente oneroso, es es, que en términos generales la prestación del comprador siempre deberá ser en dinero, aun cuando nuestro derecho mexicano, permite que dentro de la prestación se comprenda otros bienes, pero siempre que su valor sea inferior al cincuenta por ciento del valor de la cosa vendida y que la diferencia, ya sea el cincuenta por ciento o más, sea en dinero (artículo 1743 del Código Civil).

Estas características son las que diferencian a este contrato de cualquier otro y lo hacen distinto de los demás.

2.5.- CLASIFICACION. El contrato de compra-venta es un contrato:

- (1) TRASLATIVO DE DOMINIO. Característica que deviene de su propia naturaleza y objeto jurídicos.
- (2) PRINCIPAL. Porque existe y subsiste por sí mismo, es decir, no depende de ningún otro contrato.
- (3) BILATERAL. Porque produce derechos y obligaciones para ambas partes contratantes.
- (4) ONEROSO. Porque produce provechos y gravámenes recíprocos. En efecto, el provecho que recibe el vendedor cuando se le paga el precio reporta el gravamen de transmitir el dominio de la cosa y, a la inversa, el provecho que recibe el comprador al transmitírsele el dominio de la cosa, acarrea también la carga de pagar el precio.

- (5) **COMMUTATIVO.** Generalmente, porque la cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde la celebración del contrato.
- (6) **ALEATORIO POR EXCEPCION.** Ya que en ciertos casos, la cuantía de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebración del contrato, sino que dependa de un hecho futuro e incierto. Ejemplos: la compra de esperanza y la compra de cosa futura.
- (7) **CONSENSUAL EN OPOSICION A REAL.** En virtud de que no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del mismo. Así lo reconoce expresamente el artículo 1742 del Código Civil cuando establece: "Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se se le haya entregado y a pesar de que no haya satisfecho el precio." Lo que quiere decir que basta con que las partes otorguen el consentimiento sobre la cosa y el precio, para que la compra-venta sea perfecta y para que la obligación de entregar la cosa sea una consecuencia de la celebración del contrato.
- (8) **CONSENSUAL EN OPOSICION A FORMAL.** Cuando el objeto de la compra-venta lo constituyen los bienes muebles, según se desprende del artículo 1814 del Código Civil interpretado a "CONTRARIO SENSU".
- (9) **FORMAL.** Cuando recae sobre bienes inmuebles. Así lo dispone el artículo 1815 del Código Civil.

- (10) FORMAL POR EXCEPCION. Cuando recae sobre bienes muebles, facultando al comprador para que pague el precio en abonos. Así lo dispone el artículo 1817 del Código Civil en relación con el artículo 1808 del mismo Ordenamiento Legal.
- (11) INSTANTANEO. Cuando produce todos sus efectos al celebrarse el contrato en un solo momento; ejemplo: la compra-venta al contado.
- (12) DE "TRACTO SUCESIVO". Cuando los efectos del contrato se producen a través del tiempo; ejemplo: la compra-venta en abonos.
- (13) VOLUNTARIO. Cuando las partes contratantes manifiestan voluntariamente celebrar la compra-venta de manera libre y espontánea, que es el caso más común.
- (14) FORZOSO. Cuando la celebración del contrato se le impone al vendedor, aun en contra de su voluntad, perdiendo en este caso el carácter de contrato, por no haber consentimiento propiamente dicho; ejemplo: la venta judicial.
- (15) CIVIL POR EXCLUSION. Que es aquella que no reúne los requisitos suficientes para ser considerada como mercantil.
- (16) MERCANTIL. La que satisface las características que señala el Código de Comercio (artículo 371. en relación con las fracciones I, II, III, IV, XXI, y XXIII del artículo 75 del Código de Comercio).

CAPITULO III

ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRA-VENTA

3.- Elementos esenciales. 3.1.- El consentimiento. 3.2.- El objeto.

CAPITULO III
ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRA-VENTA

3.- ELEMENTOS ESENCIALES. En la compra-venta, como en todo contrato los elementos esenciales son el consentimiento y el objeto, así lo preceptúa el artículo 1281 del Código Civil (*) y la falta de alguno de estos elementos trae como consecuencia la inexistencia del mismo, conforme a lo preceptuado en el artículo 1715 del Código Civil (*), con todas las consecuencias que de la inexistencia se derivan, es decir, dicho contrato no produce efecto legal alguno, no es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción, y su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

3.1.- EL CONSENTIMIENTO. De acuerdo con el maestro Manuel Borja Soriano, el consentimiento se puede definir: "Como el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior." (1)

En el contrato de compra-venta y conforme a lo preceptuado en el

(*) Cuando se haga mención del Código Civil, debe entenderse que se trata del Código Civil para el Estado de Guanajuato. Asimismo si se menciona únicamente el número del artículo, se entenderá que pertenece a dicho Código, de no ser así se hará la especificación pertinente.

(1) BORJA Soriano Manuel. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México 1985. p. 121.

artículo 1741 del Código Civil, el primer elemento esencial o sea el consentimiento, se define como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero; lo que quiere decir que la voluntad del vendedor tiene que ir encaminada a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho, y la voluntad del comprador a pagar por esa transmisión un precio cierto y en dinero. Si no encontramos esas manifestaciones de voluntad acordes, el consentimiento no se ha formado y su ausencia hace que el contrato sea inexistente. La ausencia de consentimiento acontece principalmente en dos hipótesis:

a).- Quando hay error sobre la naturaleza del contrato, por ejemplo: una persona entrega a otra una cosa en la inteligencia de que se la está prestando y la persona que recibe esa cosa cree que la otra se la regala, es decir, se la dona, y

b).- Quando hay error sobre la identidad del objeto, por ejemplo: una persona dueña de dos cosas semejantes cree estar vendiendo una de ellas y el comprador cree que está comprando la otra.

La falta del consentimiento ocurrida por error en la naturaleza del contrato o por error en la identidad del objeto, origina la inexistencia del contrato de compra-venta, con sus características clásicas, es decir, no se producen efectos jurídicos; en cualquier tiempo puede invocarse dicha inexistencia; todo interesado tiene posibilidad jurídica de hacerla valer, y no se requiere declaración judicial para constituirla, pero si una controversia surge al respecto,

sí será necesaria la sentencia que así lo decida, la cual será declarativa y no constitutiva. En la doctrina el error sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto se conoce como error obstáculo o radical.

3.2.- EL OBJETO. Conforme a la fracción II. del artículo 1281 del Código Civil, el segundo elemento de existencia de la compra-venta, como de todo contrato es el objeto; éste puede ser directo o indirecto; conforme al artículo 1280 del Código Civil, el objeto directo del contrato consiste en la creación o transmisión de obligaciones o derechos reales o personales, y el objeto indirecto respecto al contrato, y el directo respecto a la obligación, están representados por la cosa, el hecho o la abstención que el obligado debe hacer o no hacer; es decir, la prestación positiva o negativa; de ahí que el artículo 1312 del Código Civil declare: "Son objeto de los contratos: I.- La cosa que el obligado debe dar, y II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

3.2.1.- OBJETO DIRECTO. En la compra-venta el objeto directo consiste en transmitir el dominio de una cosa o un derecho, por una parte, y de pagar un precio cierto y en dinero, por la otra.

3.2.2.- OBJETO INDIRECTO. Y el objeto indirecto respecto al contrato de compra-venta, y el directo respecto a la obligación, están constituidos por la cosa y el precio, respectivamente. Puede sin embargo

existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa, o faltar el precio, y en ese caso el contrato es inexistente por la falta de alguno de sus objetos indirectos, como son la cosa y el precio.

3.2.2.1.- LA COSA. En términos generales, pueden ser objeto del contrato de compra-venta todas las cosas y derechos que reúnan los requisitos que establecen los artículos 1312 y 1313 del Código Civil. De dichos artículos, deducimos que pueden ser materia de la compra-venta los bienes muebles, los bienes inmuebles, los derechos reales (con ciertas limitaciones) y hasta las simples expectativas de derechos, ya que el artículo 1741 del Código Civil no establece ninguna limitación al respecto, siempre y cuando, como lo dijimos anteriormente, se reúnan los requisitos que en lo particular establece el artículo 1313 antes mencionado. Dichos requisitos son los siguientes:

I).- POSIBILIDAD FISICA.

a).- La cosa debe existir en la naturaleza (art. 1313 fracc. I), o bien ser susceptible de existir, ya que cabe aclarar que aunque no exista actualmente puede ser también objeto de este contrato, como sucede en los casos de compra de esperanza y compra de cosa futura, ya que existe la posibilidad de que llegue a existir y así lo permite el Código Civil. Sin embargo y no obstante que las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, no puede serlo la herencia de una persona viva aunque ésta preste su consentimiento, ya que expresamente lo prohíbe el artículo 1314 del Código Civil.

b).- La cosa objeto del contrato debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie (art. 1313 fracc. II). Existen dos clases de determinación: la individual, que es aquella en que por haberse puntualizado ciertos datos respecto a la cosa, no es posible su confusión con otra; por ejemplo: un inmueble en el que se especifique su ubicación, colindancias y medidas; y la determinación en especie, que es aquella que se designa atendiendo a datos de género, calidad, cantidad, peso o medida; por ejemplo: cien litros de alcohol de 96º. Estableciendo además, que en el caso de que no se especifique la calidad de la cosa, la ley suple dicha omisión, determinando que el deudor cumple su obligación entregando una de mediana calidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1504 del Código Civil.

II).- POSIBILIDAD JURIDICA.

a).- La cosa debe estar en el comercio (art. 1313 fracc. III); respecto a este requisito, cabe señalar que la ley no declara qué cosas están en el comercio, ya que ésto sería prácticamente imposible; lo que hace el legislador, en el artículo 792 del Código Civil es establecer que: "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley". Y dicho propio artículo determina que las cosas están fuera del comercio por su naturaleza cuando no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente. (Ej.: el sol, el aire, etc.). Y las cosas están fuera del comercio por disposición de la ley cuando la ley las declare irreductibles a propiedad particular. (Ej.: los bienes de uso común, y los destinados a un servicio público. Por tanto podemos deducir que las cosas no precisadas en dichas disposiciones se encuen-

tran obviamente en el comercio. tal como lo establece el legislador en el artículo 791 del Código Civil en el sentido de que: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio".

3.2.2.2.- EL PRECIO. El segundo objeto indirecto en el contrato de compra-venta consiste en el precio, y éste debe siempre reunir los requisitos esenciales que señala el propio artículo 1741 del Código Civil. Dichos requisitos esenciales para la existencia del contrato de compra-venta son que el precio:

a).- DEBE SER CIERTO. Significa que debe ser precisado matemáticamente, esto es, se debe fijar al celebrarse el contrato de una manera precisa, matemática, exacta, o bien dar las reglas necesarias para fijarlo. No es necesario que el precio sea fijado por las partes, porque en algunas ocasiones éste queda encomendado a un tercero como lo establece el artículo 1744 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 de común acuerdo (art. 1745); pero para el caso de que el tercero no quiera o no pueda fijar el precio, el contrato queda sin efecto, salvo convenio en contrario por las partes (art. 1746); en otros casos se vende la cosa conforme al valor que tenga en el mercado, ya que el citado artículo 1744 establece que las partes pueden convenir en que el precio sea el que corra el día o lugar determinados, o bien la misma ley lo fija, como sucede en los precios fijados para la venta de medicinas; en estos casos

la disposición legal tiene por objeto salvaguardar la economía nacional y/o proteger a los particulares consumidores; y una última regla de fijación del precio establece que el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, según lo dispone el artículo 1747 del Código Civil, ya que si se permitiera que una de las partes señalara el precio de la cosa, sería tanto como permitirle que el cumplimiento del contrato quedara a su arbitrio, situación que prohíbe expresamente el artículo 1284 del mismo ordenamiento legal. El segundo requisito consiste en que:

b).- DEBE SER EN DINERO. O sea en numerario, es decir, en moneda nacional que conforme a la ley monetaria en vigor tenga poder liberatorio pleno, aunque se admite que la contraprestación del comprador se pague parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, siempre y cuando que el importe en dinero sea igual o mayor que la cosa dada en cambio para que la operación se considere como compra-venta (art. 1743), ya que si la parte en numerario fuere inferior al valor de la cosa dada en cambio, el contrato no será de compra-venta sino de permuta. Además de estos requisitos, el precio:

c).- DEBE SER VERDADERO. Entendiéndose por tal un precio que sea real, verdadero, no irrisorio o ficticio, pues en este supuesto se estaría en presencia de un contrato simulado o de una donación; y

d).- DEBE SER JUSTO. Significa que debe existir equivalencia lógica entre el valor de la cosa vendida y el precio, pues si hubiere una desproporción notoria entre las prestaciones, el contrato estaría afectado de nulidad relativa por haber lesión (art. 1719).

CAPITULO IV

ELEMENTOS DE VALIDEZ EN LA COMPRA-VENTA

4.- Elementos de validez. 4.1.- La capacidad. 4.1.1.- La incapacidad. 4.1.1.1.- Prohibiciones y limitaciones contenidas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 4.1.1.2.- Prohibiciones y limitaciones contenidas en el Código Civil para el Estado de Guanajuato. 4.1.1.2.1.- De los que pueden vender y comprar. 4.1.1.2.2.- Requisitos y prohibiciones consignados en el Libro Primero, Capítulo II, del Título Octavo del Código Civil para el Estado de Guanajuato. 4.1.1.2.2.1.- De los efectos de la patria potestad respecto de los bienes del hijo. 4.1.1.2.3.- Requisitos y prohibiciones consignados en el Libro Primero, Capítulo X del Título Noveno del Código Civil para el Estado de Guanajuato. 4.1.1.2.3.1.- Del desempeño de la tutela. 4.1.1.2.4.- Requisito consignado en el Libro Primero, Capítulo I del Título Décimo del Código Civil para el Estado de Guanajuato. 4.1.1.2.4.1.- De la emancipación. 4.2.- La Forma. 4.3.- Objeto lícito. 4.4.- Licitud en el fin o motivo determinante de la voluntad.

CAPITULO IV

ELEMENTOS DE VALIDEZ EN LA COMPRA-VENTA

4.- ELEMENTOS DE VALIDEZ. Además del consentimiento y el objeto que son imprescindibles para la existencia del contrato, la ley exige otros requisitos que deben darse en la formación del contrato, para que éste produzca plenamente sus efectos y para que no pueda ser anulado.

Tales requisitos deben darse y existir aún antes del contrato y son con la salvedad de la forma, la capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento, la licitud en el objeto y la licitud en el fin o motivo determinante de la voluntad. Respecto a estos elementos, sólo tienen especial interés mencionar la capacidad, la forma, la licitud en el objeto y la licitud en el fin o motivo determinante de la voluntad, por lo cual serán los únicos elementos de validez que estudiaremos para el desarrollo de este capítulo, ya que respecto a los vicios de la voluntad por ser materia especial de este trabajo, se estudiarán en capítulo por separado, como son el error, el dolo, la mala fe, la violencia y la lesión.

4.1.- LA CAPACIDAD. Como se recordara, la capacidad es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones y hacerlos valer por sí mismos en el caso de personas físicas o por conducto de sus

representantes legales, en el caso de las personas morales. (1)

Del concepto anterior se desprende que existen dos clases de capacidad: de goce, de derecho o jurídica y de ejercicio, de hecho o de obrar:

a).- LA CAPACIDAD DE GOCE. Es la aptitud jurídica para ser titular de derechos y obligaciones. y

b).- LA CAPACIDAD DE EJERCICIO. Es la aptitud jurídica para hacer valer los derechos y obligaciones contraídos, ya sea por si mismos en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales.

La capacidad de goce se adquiere, según el artículo 21 del Código Civil (*), por el nacimiento y se extingue por la muerte, pero desde el momento en que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido, según el artículo 20 (*), al feto que desprendido enteramente del seno materno, vive veinticuatro horas o es presentado vivo al Oficial del Registro Civil. Y la capacidad de ejercicio se adquiere, según el artículo 23 del Código Civil (*), hasta que la persona física ha llegado a la mayoría de edad y el que es legalmente emancipado, estando en pleno goce y uso de sus facultades mentales tienen capacidad jurídica para disponer libremente de su

(1) Ver BORJA Soriano Manuel, TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México 1985, p. 240.

(*) Cuando se haga mención del Código Civil, debe entenderse que se trata del Código Civil para el Estado de Guanajuato. Asimismo si se menciona únicamente el número del artículo, se entenderá que pertenece a dicho Código, de no ser así se hará la especificación pertinente.

persona y de sus bienes, con las limitaciones que establece la ley. La mayoría de edad, según el artículo 694, comienza a los 18 dieciocho años cumplidos, el mayor de edad dispone libremente de su persona y de sus bienes (art. 695).

Es importante hacer la distinción, porque la falta de capacidad ya sea de un tipo o de otro, puede acarrear consecuencias diversas.

En el contrato de compra-venta, la capacidad 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 característica de este contrato, amen de que se estará en presencia de la figura jurídica conocida como "venta de cosa ajena". (arts. 1764 y 1765)

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, y sólo requerirá también de una capacidad especial si además de pagar como contraprestación dinero en efectivo, involucra otros bienes, pues respecto de ellos necesitará también ser propietario.

Por otra parte, ambos contratantes deben tener capacidad de goce para la celebración del contrato y para que puedan, en especial el comprador, ser titulares de los derechos que emanan del contrato.

A propósito de la capacidad de goce, así la de ejercicio, cabe citar que también en materia de compra-venta rige la regla general del derecho de las obligaciones, consagrada en el artículo 1286 del Código Civil, que establece:

"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley."

Esto es, que la capacidad tanto de un tipo como de otro (de hecho y de derecho) se presumen. Lo que significa que toda persona es capaz mientras no exista una disposición normativa que le niegue esa capacidad, de ahí que la capacidad sea la regla y la incapacidad la excepción, dado que únicamente la ley puede decretarla, esto es, no puede hablarse de una incapacidad como excepción que no este expresamente declarada previamente en la ley.

4.1.1.- LA INCAPACIDAD. La palabra incapacidad designa algunas veces a personas privadas de ciertos derechos [Planiol, Ripert, et Savatier, tomo I, núm. 247]. Rafael de Pina la conceptúa como "Carencia de la aptitud para la realización, disfrute o ejercicio de derechos, o para adquirirlos por sí mismo." (2) La misma expresión de incapacidad ordinariamente se aplica a personas que poseen todos sus derechos, pero que no tienen el libre ejercicio de ellos, por ejemplo, los menores y los demás sujetos a interdicción. Así, pues, hay incapacidad de goce e incapacidad de ejercicio.

(2) DE PINA Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO. Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México, 1985. p. 297

En materia de compra-venta la ley establece incapacidades de goce, incapacidades generales de ejercicio, más o menos extensas e incapacidades especiales de ejercicio, relativas solamente a ciertos contratos; tales incapacidades en materia de compra-venta la ley no las establece en forma general, sino sólo señala en forma particular quien o quienes no tienen aptitud jurídica de ser titulares de ciertos derechos; así es que pasaremos a estudiar tanto las prohibiciones y limitaciones en materia de incapacidad contenidas en nuestra Constitución Política como las contenidas en nuestro Código Civil.

4.1.1.1.- PROHIBICIONES Y LIMITACIONES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

4.1.1.1.1.- Se prohíbe a los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las costas. Fuera de la faja prohibida, o sea, cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta en las costas, para que los extranjeros puedan adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios, necesitan permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el que se otorgará siempre que convengan ante la propia Secretaría en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, por lo que se refiere a los mismos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del propio convenio. (Fracción I

del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación con el artículo 1772 del Código Civil).

4.1.1.1.2.- Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130 y de su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria (Fracción II del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

4.1.1.1.3.- Las instituciones de beneficencia, pública o privada, que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados, o cualquier otro objeto lícito, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la ley reglamentaria (Fracción III del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

4.1.1.1.4.- Las sociedades mercantiles por acciones en ningún caso podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV del artículo 27 Constitucional. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en

relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. Por otra parte las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos, pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto (Fracción IV del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

4.1.1.1.5.- Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo (Fracción V del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

4.1.1.2.- PROHIBICIONES Y LIMITACIONES CONTENIDAS EN EL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.

4.1.1.2.1.- De los que pueden vender y comprar.

4.1.1.2.1.1.- Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, sino sólo en el caso de que estén casados bajo el régimen de separación de bienes (arts. 173 y 1773). La mujer necesita autorización judicial para contratar con su marido, excepto cuando el contrato que celebren sea el de mandato (arts. 171 y 1773). También requiere autorización judicial para que la mujer sea fiadora de su marido o se obligue solidariamente con él en asuntos que sean del interés exclusivo de éste, excepto para el caso de otorgar fianza a fin

de que su esposo obtenga la libertad (art. 172).

4.1.1.2.1.2.- Los magistrados, los jueces, agentes del Ministerio Público, los defensores de oficio, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes (art. 1774). Se exceptúa de lo dispuesto anteriormente, la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas mencionadas, o cuando se trate de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad (art. 1775).

4.1.1.2.1.3.- Los hijos sujetos a patria potestad, pueden vender a sus padres solamente los bienes que adquieran por su trabajo (arts. 481 fracc. I y 1776).

4.1.1.2.1.4.- Los copropietarios no pueden vender su parte alícuota a extraños, sino sujetándose a lo dispuesto en los artículos 943, 944 y 945 (art. 1777 en relación con arts. 943, 944 y 945, relativos a respetar el derecho de tanto).

4.1.1.2.1.5.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados: los tutores y curadores, los mandatarios, los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado, así los interventores nombrados por el testador o por los herederos, los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia, y los empleados públicos (art. 1778).

4.1.1.2.1.6.- Los peritos y corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido (art. 1779).

4.1.1.2.1.7.- Las compras hechas en contravención a todo lo anteriormente dispuesto, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona (art. 1780).

4.1.1.2.2.- Requisitos y prohibiciones consignadas en el Libro Primero, Capítulo II del Título Octavo del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

4.1.1.2.2.1.- De los efectos de la patria potestad respecto de los bienes del hijo.

4.1.1.2.2.1.1.- Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes muebles preciosos que correspondan al hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa la autorización del juez competente.

Tampoco podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años; vender valores comerciales, industriales, títulos de rentas, acciones, frutos y ganados por menor valor del que se cotice en la plaza el día de la venta; hacer donación de los bienes de los hijos o remisión voluntaria de los derechos de éstos, ni dar fianza en representación de los hijos (art. 489).

4.1.1.2.2.1.2.- Siempre que el juez conceda licencia a los que

ejercen la patria potestad. para enajenar un bien inmueble o un mueble precioso perteneciente al menor. tomará las medidas necesarias para hacer que el producto de la venta se dedique al objeto a que se destinó y para que el resto se invierta en la adquisición de un inmueble o se imponga con segura hipoteca en favor del menor.

Al efecto, el precio de la venta se depositará en una institución de crédito, y la persona que ejerce la patria potestad no podrá disponer de él sin orden judicial (art. 490).

4.1.1.2.3.- Requisitos y prohibiciones consignados en el Libro Primero, Capítulo X del Título Noveno del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

4.1.1.2.3.1.- Del desempeño de la tutela.

4.1.1.2.3.1.1.- Los bienes inmuebles, los derechos anexos a ellos y los muebles preciosos no pueden ser enajenados ni gravados por el tutor, sino por causa de absoluta necesidad o evidente utilidad del incapacitado, debidamente justificadas y previa la audiencia del curador y con autorización judicial (art. 615).

4.1.1.2.3.1.2.- Cuando la enajenación se haya permitido para cubrir con su producto algún objeto determinado, el juez señalará al tutor un plazo dentro del cual deberá acreditar que el producto de la enajenación se a invertido en su objeto. Mientras no se haga la inversión se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 490 (art. 616).

4.1.1.2.3.1.3.-La venta de bienes raíces del menor o incapacitado es nula sino se hace judicialmente en subasta pública. En la enajenación de alhajas y muebles preciosos, el juez decidirá si conviene o no la almoneda, pudiendo dispensarla, acreditada la utilidad que resulte al menor o incapacitado.

Los tutores no podrán vender valores comerciales, industriales, títulos de rentas, acciones, frutos y ganados pertenecientes al incapacitado, por menor valor del que se cotiche en la plaza el día de la venta; ni dar fianza a nombre de su pupilo (art. 617).

4.1.1.2.3.1.4.- Se requiere licencia judicial para que el tutor pueda transigir o comprometer en árbitros los negocios del incapacitado (art. 620).

4.1.1.2.3.1.5.- Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella, puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su mujer, descendientes, sin limitación de grado o afinidad dentro del segundo grado. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva (art. 623).

4.1.1.2.4.- Requisito consignado en el Libro Primero, Capítulo I del Título Décimo del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

4.1.1.2.4.1.- De la emancipación.

4.1.1.2.4.1.1.- El emancipado tiene la libre administración de

sus bienes, pero siempre necesita durante su menor edad:

I.- De autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces, y

II.- De un tutor para negocios judiciales (art. 691).

4.2.- LA FORMA. Podemos decir que la forma, es el medio al que tenemos que recurrir, para la exteriorización del consentimiento, a fin de que el acto sea válido.

Al efecto el artículo 1291 establece que: "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente."

“

Quando la forma es elevada a la categoría de elemento esencial, estamos en presencia de lo que, en la doctrina y en la legislación, se denomina solemnidad. En caso de que el acto no se celebre con dicha solemnidad, éste será inexistente.

Según la opinión de los civilistas, en nuestro Derecho el único acto solemne es el matrimonio, pues la solemnidad consiste en que debe celebrarse ante determinado funcionario —Oficial del Registro Civil— para que exista.

En lo que a la forma se refiere, el contrato de compra-venta es consensual para bienes muebles, dado que no requiere para su validez formalidad alguna especial (art. 1814), excepto para el caso de venta en abonos de muebles identificables o determinados, que deberá hacerse en escritura privada por triplicado que firmarán las partes y ratificarán ante Notario Público o ante quien haga sus veces para que pueda inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. El Notario tomará razón en su protocolo de la ratificación del día y la hora en que tenga lugar y así lo hará constar en la escritura privada relativa (arts. 1817 y 1808), y por otra parte es formal para bienes inmuebles: en este último caso es necesario, para la validez del contrato, que el consentimiento se manifieste por escrito, que conste en escritura pública que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra tercero, más aún cuando la compra-venta no se registre no por ello deja de ser válida, dado que el registro no constituye una formalidad en cuanto a la validez del acto, sino un requisito para su oponibilidad respecto a terceros (arts. 1815 y 1816).

Otros requisitos en cuanto a la forma se encuentran en los artículos 1319, 1320 y 1321 del Código Civil. Dada la claridad de los mismos, solamente los vamos a transcribir.

Artículo 1319: "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

Artículo 1320: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición legal en contrario, pero cualquiera de los otorgantes puede exigir que se dé al contrato la forma legal."

Artículo 1321: "Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas que en él intervinieron.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego ante dos testigos y en el documento se imprimirá la huella digital del que no firmó."

La falta de forma, establecida por la ley, del contrato cuyo estudio nos ocupa, produce la nulidad relativa con todas sus características que la ley establece para esta clase de ineficacia, es decir, no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando el juez pronuncie la sentencia de nulidad. Dicha nulidad desaparece por la confirmación o por la prescripción: la acción y la excepción de nulidad por falta de forma compete a todos los interesados (arts. 1718, 1719, 1720, 1722, 1723 y 1726).

4.3.- OBJETO LICITO. El objeto del contrato, o sea la conducta manifestada como una prestación (hecho positivo) o una abstención (hecho negativo), debe ser lícito además de posible (*). Este requisito lo prescriben la fracción II y I del artículo 1315 del Código Civil.

(*) Ver BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 144 a 146.

La fracción I del artículo 1315 del Código Civil dice: "El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser posible.." de ahí el principio que "A lo imposible nadie esta obligado", proloquio que se impone aún al legislador.

Al respecto, cabe conforme al artículo 1316 del Código Civil distinguir entre hecho físicamente imposible y hecho legal o jurídicamente imposible:

Hecho físicamente imposible. Es el que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza, que debe regirlo necesariamente, y que constituye un obstáculo insuperable para su realización. Así, por ejemplo, si alguno se obliga a hacer que un cuerpo quede substraído a la ley de la gravedad contraerá una obligación con objeto físicamente imposible.

Hecho legal o jurídicamente imposible. Es el que no puede existir porque es incompatible con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente, y que constituye un obstáculo insuperable para su realización. Por ejemplo, el contrato en el que una persona declara obligarse a no revocar su testamento tiene un objeto imposible legalmente.

Al respecto, cabe señalar por tanto que si las partes convienen en que figure como objeto una cosa o un hecho positivo o negativo imposible, el contrato será inexistente y así lo señala el artículo 1715 del Código Civil en relación con el artículo 1281 del mismo Ordenamiento al declarar inexistente el contrato por falta de objeto que pueda ser

materia de él, y agrega que no producirá efecto legal alguno; no es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción y que su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

Por tanto se concluye de lo anterior que, el hecho o abstención, objeto del contrato debe ser:

I.- Posible físicamente, y II.- Posible legal o jurídicamente.

El artículo 1318 por su parte en relación con la fracción II del artículo 1315, nos da el concepto de licitud a través de su contrario, al estatuir: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres." De lo cual se infiere que el hecho o la abstención para ser lícitos, deben ser conformes a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Más sin embargo, el acto ilícito se realiza efectivamente, aunque violando la ley o la moral; dado que lo posible, es lo vedado o reprobado y no lo imposible, pues "Imposible es aquello no puede acaecer por una causa que excluye absolutamente su existencia. A la realización de la acción se opone un obstáculo insuperable; el hecho quedará siempre inejecutado, porque su ejecución es incompatible con una ley que debe regularlo necesariamente." (3) Y el acto ilícito es posible. Por ejemplo, la ley no quiere se que robe ni que se mate, supuesto que castiga estos hechos el Código Penal, y, sin embargo, frecuentemente se cometen robos y homicidios que denotan un objeto eminentemente ilícito, pero posible.

(3) BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 146.

Por tanto, recordando la antigua división de las leyes en permisivas o supletorias, prohibitivas y preceptivas o imperativas, se examinará en contra de cuáles de ellas es LICITO un acto ILICITO.

HECHOS O ABSTENCIONES ILICITAS:

1) Contrarios a una

Ley

- a). PERMISIVA O SUPLETORIA. Dada la naturaleza de las leyes supletorias, es evidente que el hecho de obrar en contra de ellas no es ilícito, sino lícito. Ejemplo: El artículo 1612 determina que todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato, y el artículo 1613, faculta a los contratantes a convenir en que no se responda por la evicción.
- b). PROHIBITIVA. Un acto ejecutado contra el tenor prohibitivo de una ley o de interés público, es nulo y así lo determina el artículo 7º del Código Civil. Por consiguiente el hecho de obrar en contra de ellas no es lícito, sino ilícito. Cuyo grado de ilicitud puede estar sancionado de:
- 1). NULIDAD ABSOLUTA. Ejemplo: La compra-venta del derecho a la herencia de una persona viva.
 - 2). NULIDAD RELATIVA. Ejemplo: los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y muebles que corresponda al hijo. (art. 489)
 - 3). ILICITUD SIN NULIDAD. Ejemplo: La prohibición de la mujer a contraer nuevo matrimonio antes de 300 días de la disolución del anterior. (art. 155)
- c). PRECEPTIVA O IMPERATIVA. Al Derecho público pertenecen las leyes preceptivas o imperativas que interesan más directamente a la sociedad que a los particulares. Son leyes de derecho público, de orden público o de interés público, tales son, hablando en términos generales, las del Derecho constitucional, administrativo, penal, procesal y ciertas normas del derecho privado que se han dictado imperativamente en interés general, como las relativas al estado y..

capacidad de las personas. La desobediencia o el incumplimiento de estas leyes preceptivas o imperativas, producen el acto jurídicamente imposible. (*) Pero, si los particulares celebran un contrato conviniendo en alterar los efectos de estas leyes, contrarían la prohibición contenida en el artículo 5º del Código Civil que estatuye: "La voluntad de los particulares no puede eximirse de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla." Por lo mismo ese contrato tiene un contenido ilícito.

2) Contrarios a las buenas costumbres

El artículo 1318 en relación con la fracción II del artículo 1315, estatuye que: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres." De lo cual se infiere que el hecho o la abstención para ser lícitos, deben ser conformes a las buenas costumbres, esto es, ser conformes a la moral de la sociedad, entendida como el conjunto de hábitos, usos o prácticas observados por un grupo humano vigentes en un lugar y tiempo determinado y que el juzgador deberá atender para sancionar un acto. Cuyo contenido ilícito e inmoral jamás podrá ser lícito, ya que las buenas costumbres a decir verdad, entran en el del orden público.

4.4.- LICITUD EN EL FIN O MOTIVO DETERMINANTE DE LA VOLUNTAD. En principio conviene señalar lo siguiente: El Código Napoleón, tomando las ideas de Domat, en su artículo 1108, enumera entre las condiciones esenciales para la validez del convenio: "una causa lícita en la obligación", y en su artículo 1131, agrega que, "la obligación sin causa, o sobre una falsa causa, o sobre una causa ilícita, no puede tener efecto alguno". (4)

(*) Véase "hecho legal o jurídicamente imposible" de este trabajo, p.41.

(4) BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 159.

Por su parte Duguit, en su libro *Las transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón*, dice que: "La declaración de voluntad, que es el acto jurídico, está forzosamente, como todo acto de voluntad, determinado por un motivo y ese motivo determinante debe tener forzosamente consecuencias sobre el valor y sobre los efectos de esta declaración... Si por causa se entiende el motivo determinante de un acto de voluntad, hay una causa que tiene una importancia de orden jurídico. Pero indudablemente, la palabra causa es mala y suscita muchas confusiones; es preciso decir: el fin o el motivo determinante no de la obligación sino de la declaración de voluntad, soporte del acto jurídico. Y agrega que "en todo acto de voluntad hay un motivo determinante y este es precisamente el fin del acto jurídico, que es el acto de voluntad considerado". (5)

Por tanto trataremos de la materia: la teoría clásica de la causa, la teoría anticausalista y la teoría moderna basada en la jurisprudencia francesa, también llamada teoría neoclásica. Para así poder determinar ¿Que es la causa y cuál es su papel en la formación del contrato?, o ¿Que es el fin o motivo determinante de la voluntad y cuál es su papel en la formación del contrato?. Y por último determinar que teoría es la que adopta nuestro Código Civil.

TEORIA CLASICA.- Domat es el autor de esta teoría que formuló tomando sus elementos del Derecho Romano, haciéndolos sufrir una

(5) BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 165 y 166.

una transformación bajo la influencia del Derecho canónico. Partiendo de lo que se ocupa el Código Napoleón en los artículos 1108 y 1131, distingue que causa: es aquella que determina esencialmente al contratante a obligarse, y que es el fin directo e inmediato que se propone alcanzar obligándose y causa final: es el porqué un contratante ha contraído una obligación, es, en una palabra, la causa final de la obligación. Y con base en esto, sostiene que:

LA		a) <u>BILATERALES</u> . Es la contraprestación que las partes deben darse reciprocamente.
CAUSA COMUN EN LOS		b) <u>REALES</u> . Es la entrega de la cosa.
CONTRATOS		c) <u>GRATUITOS</u> . Es la intención de ejercer una liberalidad o de prestar un servicio.

Y Señala que en el contrato de compra-venta la causa común del vendedor es la obligación del comprador y viceversa que la del comprador es la obligación del vendedor. Concluyendo que la causa final de la obligación del vendedor, es el pago del precio y viceversa que la del comprador, es la entrega de la cosa.

TEORIA ANTICAUSALISTA.- Sostiene que la causa de la teoría clásica se confunde ya con el objeto, ya con el consentimiento, presupuestos esenciales en los contratos. Rafirmando así que:

LA CAUSA DE LA TEORIA CLASICA		a) <u>BILATERALES</u> . Es igual al objeto, porque las contraprestaciones constituyen el objeto indirecto de los contratos.

EN LOS CONTRATOS

- b) REALES. Es igual al objeto, porque la entrega de la cosa, constituye el objeto indirecto de los contratos.
- c) GRATUITOS. Es igual al consentimiento, porque para la existencia de éste contrato se requiere precisamente el consentimiento de las partes o parte.

TEORIA NEOCLASICA O MODERNA.- Duguit postula la licitud del fin o motivo determinante de la voluntad como elemento de validez para la perfección de los contratos. Señalando que el fin: es aquel que determina esencialmente al contratante a obligarse y que es el fin directo e inmediato que se propone alcanzar obligándose, dicho de otra manera es la intención de destino último en que pretende utilizar el contratante la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte. Y el motivo: es la razón contingente subjetiva y variable en cada individuo lo que determina a una persona a celebrar un contrato. Ejemplo: Un par de personas concertan la venta de una casa. El motivo determinante de la voluntad del comprador, es la ubicación del inmueble frente a una playa; los móviles, su fácil acceso al lugar, su construcción sólida y el hecho de que, por la gran oferta de que ese tipo de mercancías existe en ese momento, el precio no es exorbitante, sino justo, pero el fin que lo determina a contratar, es de instalar en dicha finca un prostíbulo. Por parte del vendedor, el motivo determinante y único de su voluntad, es el precio justo en que va a vender su propiedad y el fin, dedicar ese precio al contrabando de drogas.

El Código Civil para el Distrito Federal adopta la teoría del fin o motivo determinante de la voluntad en su artículo 1795, al establecer que: "El contrato puede ser invalidado...III. Porque su objeto o su motivo o fin, sea ilícito.", y en su artículo 1831, agrega que: "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres."(*) Como se ve, este Código considera entre los elementos necesarios para la validez del contrato el fin o motivo lícito determinante de la voluntad de los contratantes, empleando los términos de Duguit.

La teoría anticausalista a fin de proponer la validez de su postura sostiene las siguientes:

B A S E S

Para contradecir la postura
de la teoría clásica:

Para contradecir la postura
de la teoría neoclásica:

- | | |
|---|---|
| <p>1) Porque no atribuye valor alguno a la causa, como elemento de existencia para la perfección de los contratos.</p> <p>2) Porque reunido el objeto y el consentimiento, es suficiente para la perfección de los contratos.</p> | <p>1) Porque el fin (objetivo), coincide con la definición clásica de: objeto directo, que consiste en la creación o transmisión de derechos o de obligaciones.</p> <p>2) Porque el motivo (subjetivo), queda incluido en el objeto lícito e ilícito.</p> |
|---|---|

(*) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México 1, D.F. 1992. p. 325 y 330.

- 3) Porque la causa queda incluida ya en el objeto, ya en el consentimiento.
- 3) Porque no atribuye al fin o motivo determinante de la voluntad valor alguno como elemento de validez para la perfección de los contratos, sino que los trata como vicios del consentimiento y así lo enmarca en el artículo 1301 de nuestro Código Civil.
- 4) Porque el objeto y el consentimiento son verdaderos elementos de existencia.

Nuestro Código Civil adopta la teoría anticausalista del objeto y el consentimiento como verdaderos elementos de existencia para la perfección de los contratos en su artículo 1281, al establecer que: "Para la existencia del contrato se requiere... I. Consentimiento y II. Objeto que pueda ser materia del contrato.", y en su artículo 1282, agrega que: "El contrato puede ser invalidado... III. Porque su objeto sea ilícito.", agregando en su artículo 1318, que: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres", de lo que se infiere que nuestro Código Civil exige que el objeto materia del contrato sea lícito, y para ello deber ser conforme a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

CAPITULO V

GENERALIDADES DE LA COMPRA-VENTA

5.- Obligaciones de las partes. 5.1.- Obligaciones del vendedor. 5.2.- Obligaciones del comprador. 5.3.- Garantías del vendedor. 5.4.- Garantías del comprador. 5.5.- Modalidades de la compra-venta.

CAPITULO V
GENERALIDADES DE LA COMPRA-VENTA

5.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES. Como se recordara la clasificación del contrato de compra-venta, corresponde al de un contrato bilateral, en virtud de que origina obligaciones para ambas partes. Por tanto corresponde ahora hacer un estudio de las obligaciones, tanto para el vendedor como para el comprador.

5.1.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

5.1.1.- Transmitir el dominio de la cosa vendida. Cabe señalar que esto no constituye una obligación para el vendedor, ya que la transmisión del dominio es un mero efecto o consecuencia del contrato de compra-venta y así se desprende de la propia definición que da el Código Civil (*) de este contrato en su artículo 1741: "La compra-venta es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o de un derecho obligándose esta última a pagarle por ella un precio cierto y en dinero". Respuesta que se encuentra corrobora al tenor de los artículos 1502 y 1503 del Código Civil en relación con los artículos 1742 y 1283 del mismo Ordenamiento Legal. El primero de ellos

(*) Cuando se haga mención del Código Civil debe entenderse que se trata del Código Civil para el Estado de Guanajuato. Asimismo si se menciona únicamente el número del artículo, se entenderá que pertenece a dicho Código, de no ser así se hará la especificación pertinente.

establece: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público respecto de terceros". Conforme a ésta última parte del artículo transcrito, debe advertirse que esta transmisión sólo produce efecto respecto a las partes contratantes, no respecto a terceros. Por eso, el artículo que nos ocupa en su última parte establece que deben tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público, con objeto de que dicha transmisión produzca efectos contra terceros y asimismo lo reconoce el artículo 1816 del Código Civil:" En las ventas de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código". El segundo de ellos establece: "En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor".

Siendo el objetivo principal de la compra-venta la transmisión del dominio, en algunas ocasiones no opera dicha transmisión, como sucede en la compra-venta con reserva de dominio, modalidad ésta que se presenta cuando el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que el comprador haya satisfecho totalmente su precio. Quedando por tanto la transmisión supeditada a una condición suspensiva consistente en el pago posterior del precio. Tal situación puede presentarse tanto sobre bienes inmuebles como muebles plenamente identi-

ficables, según lo previene el artículo 1810 en relación con el artículo 1808 del Código Civil.

5.1.2.- Conservar la cosa hasta el momento de su entrega al comprador. En algunas ocasiones es común que el vendedor no entregue al comprador la cosa vendida en el momento de la celebración del contrato, y esto trae como consecuencia que el vendedor hasta antes del momento de la entrega, obre con cierta diligencia en la conservación de la misma, so pena de incurrir en responsabilidad; el vendedor es responsable de la culpa grave y de la leve, pero no de la levísima, es decir, debe observar la diligencia del buen padre de familia, como se establecía en el Derecho Romano; pero si el comprador se constituyó en mora de recibir, entonces el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave; así lo establece el artículo 1790 del Código Civil.

Otro problema interesante respecto a esta obligación es el relativo al riesgo que se presenta si la cosa objeto del contrato se pierde o deteriora, estando ésta en poder del deudor (vendedor). El artículo 1505 del Código Civil establece las reglas siguientes: I.- Si la pérdida fue por culpa del deudor (vendedor), éste responderá al acreedor (comprador) por el valor de la cosa y por los daños y perjuicios ocasionados. II.- Si la cosa se deteriorase por culpa del deudor (vendedor) el acreedor (comprador) puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el

estado en que se encuentre y exigir la reducción de precio y el pago de daños y perjuicios. III.- Si la cosa se perdiere por culpa del acreedor (comprador), el deudor (vendedor) queda libre de la obligación. IV.- Si se deteriorare por culpa del acreedor (comprador), éste tiene obligación de recibir la cosa en el estado en que se halle. V.- Si la cosa se perdiere por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido. VI.- Si la cosa se deteriorase por caso fortuito o fuerza mayor, el dueño sufre el deterioro a menos que otra cosa se haya convenido. Las fracciones III, V y VI son reglas fundamentales RES PEDIT DOMINO, es decir, la cosa perece para su dueño.

Las anteriores reglas se aplican cuando se trata de cosas ciertas y determinadas; porque tratándose de cosas designadas sólo por su género y cantidad, luego que la cosa se individualiza por la elección del deudor o del acreedor se aplicarán en su caso de pérdida o deterioro, las reglas contenidas en el artículo 1505 que acabamos de transcribir, según lo dispone el artículo 1510 del mismo Ordenamiento legal.

El mismo Código Civil dice en su artículo 1509 que la pérdida de la cosa puede verificarse; pereciendo la cosa o quedando fuera del comercio, o desapareciendo de modo que no tenga noticias de ella o que, aunque se tenga alguna, la cosa no se puede recobrar.

Además, establece la presunción de que la pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo

contrario, es decir, se trata de una presunción "juris tantum". También se considera que haya culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa, o deja de ejecutar los que son necesarios para ella (artículo 1506 y 1513 del Código Civil).

5.1.3.- Entregar la cosa. La obligación de entregar la cosa se encuentra consignada en la fracción I del artículo 1781 del Código Civil, al establecer que el vendedor está obligado: "I.- A entregar al comprador la cosa vendida". El artículo 1782 del Código Civil preceptúa que la entrega de la cosa puede ser real, jurídica o virtual, y el mismo artículo aclara qué debe entenderse por estas tres clases de entrega: la entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho; existe entrega jurídica, cuando aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador, y por último hay entrega virtual cuando el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, y se da por recibido de ella, no obstante que el vendedor la conserve en su poder, ya que en este caso el vendedor sólo tiene los derechos y obligaciones de un propietario.

Otro problema respecto a la obligación que nos ocupa sería: ¿Qué es lo que debe entregarse? El vendedor de cosa cierta, está obligado a entregar exactamente la cosa designada en el contrato, ya que el artículo 1500 del Código Civil establece el principio de exactitud en cuanto a la substancia, que indica que el acreedor de cosa cierta no

puede ser obligado a recibir otra cosa, aun cuando sea de mayor valor, lo que interpretado a "contrario sensu", significa que, para que el deudor se libere de su obligación, necesita entregar precisamente la cosa pactada.

Por otra parte, la obligación de dar cosa cierta comprende también la entrega de sus accesorios, salvo que lo contrario resulte del título de la obligación o de las circunstancias del caso, según se desprende del artículo 1501 del Código Civil.

El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, así como todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa (artículos 1786 y 1787 del Código Civil).

Venta "ad-corpus". Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor está obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprende, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en contrato (artículo 1788 del Código Civil).

¿En qué lugar debe hacerse la entrega de la cosa vendida? La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido y, si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió (artículo 1789 del Código Civil).

Respecto al principio de exactitud en cuanto al lugar, tratándose de un inmueble, la entrega tiene que realizarse forzosamente en el lugar de su ubicación, según lo establece el artículo 1575 del Código Civil.

¿En qué tiempo debe hacerse la entrega de la cosa vendida? Debe entregarse en el tiempo convenido (artículo 1570). Si nada se estipuló en cuanto al término para entregar la cosa y pagar el precio, ambas prestaciones deberán cumplirse simultáneamente (artículo 1784). La entrega hecha después del vencimiento y aceptado por el acreedor, extingue la obligación (artículo 1571).

Si se hubiere señalado un término para que el comprador pague el precio, sin haberse estipulado cuándo se deba entregar la cosa, ésta deberá entregarse a los treinta días de la interpelación judicial o extrajudicial, ante un notario o dos testigos, tal y como se establece en el artículo 1572 del Código Civil, en virtud de que se trata de una obligación de dar.

En relación con la obligación que estamos estudiando, debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 1793, que establece: "Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero". Respecto a los gastos de entrega de la cosa vendida, éstos serán por cuenta del vendedor, salvo convenio en contrario (artículo 1783).

Respecto a la forma o modo en que debe entregarse la cosa vendida, cabe decir que el vendedor está obligado a entregar la cosa en una sola exhibición, es decir, no puede entregar la cosa vendida en partes; pero esa regla es supletoria de la voluntad de las partes contratantes, por lo que si se ha convenido que la entrega se haga parcialmente, tal pacto es válido (artículo 1569 del Código Civil).

¿Cuándo el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida? El legislador lo dispensa de dicha obligación si se dan los supuestos previstos en los artículos 1784 y 1785 del Código Civil. El primero de ellos dice: "El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago". El segundo precepto establece: "Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido". Dichas excepciones se justifican plenamente.

¿Qué pasa si el vendedor no cumple con la entrega de la cosa vendida? Si el vendedor no cumple con la obligación de entregar la cosa objeto del contrato, esto trae como consecuencia lo previsto en la regla general consignada en el artículo 1437 del Código Civil: el derecho alternativo para el comprador entre pedir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Si opta por el cumplimiento y resulta imposible, puede pedir la resolución.

5.1.4.- Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida. La expresada obligación no sólo se le impone al vendedor, sino a todo enajenante, cualquiera que sea el contrato o el título jurídico del cual transmite la cosa. Dicha obligación se encuentra en la fracción

II del artículo 1781, que establece: "El vendedor está obligado: II.- A garantizar las calidades de la cosa". La regla general se encuentra en el artículo 1634 del Código Civil. Ahora bien, los vicios o defectos ocultos son aquellos que hacen impropia la cosa para el fin al cual se va destinar, o bien, disminuyen de tal modo este uso que el comprador de haberlos conocido, no hubiera hecho la adquisición, o hubiera dado menor precio por la cosa (artículo 1634). Para que se manifiesten los vicios o defectos ocultos es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- 1º.- Que sean ocultos. De esto se desprende que el enajenante no es responsable de los vicios que estén a la vista, ni tampoco de los que no lo están, si resulta que el adquirente es un perito que por razón de su oficio o profesión debe fácilmente conocerlos (artículo 1615).
- 2º.- Que sean desconocidos para el adquirente y que no estén a la vista. Sin embargo un vicio oculto pudo haber sido conocido por el adquirente, en este caso se considera que ha renunciado a toda reclamación.
- 3º.- Que sean nocivos a la utilidad de la cosa; que produzca una disminución en cuanto a su utilidad.
- 4º.- Que sean anteriores a la enajenación. El adquirente debe probar que el vicio o defecto existía al tiempo de la adquisición y no probándolo se juzga que el vicio o defecto sobrevino después (artículo 1650). Los peritos declararán terminantemente si los vicios o defectos eran anteriores a la enajenación y si por causa de ellos no puede destinarse la cosa al uso para el que fue adquirida (artículo 1648).

Si se llegan a presentar los vicios o defectos ocultos sobre la cosa que se adquiere, el comprador tiene dos acciones:

1) La rescisoria o redhibitoria. El adquirente al ejercitarla, puede exigir la rescisión del contrato, pero está obligado a entregar la cosa libre de gravámenes que le haya impuesto y es responsable de cualquier deterioro que no proceda de los vicios ocultos impugnados. A su vez el adquirente tiene derecho a recibir el precio que pagó y los gastos del contrato si él los hubiere pagado y el pago de daños y perjuicios si probare que el enajenante obrando de mala fe conocía los vicios o defectos ocultos y no se los manifestó (artículo 1636 y 1637), o bien la

2) Estimatoria o "quantum minoris". Si el adquirente decide conservar la cosa, puede exigir que se rebaje una cantidad proporcionada del precio a juicio de peritos o bien, si el enajenante obrando de buena fe no conocía los vicios, solamente deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato si el adquirente los pago (artículo 1640).

El adquirente no puede ejercitar las dos acciones a la vez, ya que éstas son contradictorias, pero sí tiene derecho de elegir una de ellas; una vez que hubiere hecho la elección, no podrá variarla sin consentimiento del enajenante.

Las acciones antes mencionadas prescriben a los seis meses, contados desde que se entregue la cosa enajenada (artículo 1641), sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 1630 y 1631 del Código Civil. Estos últimos artículos se refieren al caso en que la finca se halla gravada con alguna carga o servidumbre no aparente, de la cual no se haga mención en la escritura, en cuyo caso se concede el plazo de un año para ejercitar las acciones de rescisión o de indemnización.

Si la cosa enajenada pereciere o mudare de naturaleza a consecuencia de los vicios que tenía, y éstos eran conocidos del enajenante, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios (artículo 1639).

Si la cosa enajenada con vicios redhibitorios se pierde por caso fortuito o culpa del adquirente, le queda a éste, sin embargo el derecho de pedir la diferencia entre el precio de la cosa y el menor valor de la cosa por el vicio o defecto redhibitorio (artículo 1651).

Tratándose de cosas que rápidamente se descomponen, remitidas de otro lugar con vicios redhibitorios, el adquirente tiene la obligación de avisar inmediatamente al enajenante que no recibe la cosa, pues de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios que por su omisión se causen (artículo 1652).

En cuanto a los vicios o defectos ocultos de los animales el Código Civil, en sus artículos 1642, 1643, 1644 y 1646, señala las reglas a seguir.

Por último cabe señalar que las partes pueden restringir o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorios, siempre que no haya mala fe (artículo 1649). Y que el Código Civil en su artículo 1653 establece como excepción que: "El enajenante no tiene obligación de responder de los vicios redhibitorios, si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial".

5.1.5.- Garantizar una posesión pacífica. Consiste en que el vendedor responda de las perturbaciones que sufra el comprador, debidas

a hechos materiales o actos jurídicos que haya realizado con anterioridad, al momento o con posterioridad a la celebración del contrato de compra-venta.

5.1.6.- Responder al saneamiento para el caso de evicción. ¿Que es el saneamiento? Es la indemnización que debe pagar el enajenante al adquiriente, en virtud de que éste sufrió una perturbación jurídica sobre la cosa o el derecho, y no lo pudo utilizar en la medida en que pretendía por tener algún vicio oculto. Ahora bien, esta es una obligación común a todo el que enajena, según se desprende de la regla contenida en el artículo 1612, que dice: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato". También la fracción III del artículo 1781 del Código Civil impone esa obligación al vendedor, al preceptuar que: "El vendedor está obligado: III.- A prestar la evicción".

La evicción se presenta cuando el adquiriente de una cosa es privado total o parcialmente de ella, por una sentencia que cause ejecutoria y que reconoce que un tercero tiene mejor derecho, el cual es anterior a la adquisición (artículo 1611 del Código Civil). Por tanto, para que se presente la evicción, son necesarios los siguientes requisitos:

- a).- Que exista una enajenación.
- b).- Que se desposea al adquiriente en todo o en parte de la cosa enajenada.
- c).- Que dicha desposesión sea en virtud de una sentencia ejecutoriada.

d).- Que en esa sentencia ejecutoriada se reconozca el derecho del tercero anterior a la adquisición y se condene al adquirente a devolver la cosa al actor en el juicio

Las consecuencias en el caso de que se presente la evicción son distintas, según que el enajenante proceda de buena o de mala fe: si procedió de buena fe, está obligado a pagar el precio que recibió con motivo de la enajenación de la cosa, los gastos del contrato, si fueron satisfechos por el adquirente, los gastos realizados en los juicios de evicción y saneamiento, así como las mejoras útiles y necesarias realizadas por el adquirente en la cosa enajenada (artículo 1618).

Si el enajenante procedió de mala fe, su situación se agrava un poco más, pues además de las prestaciones anteriores tendrá la obligación de pagar el precio de la cosa, pero a elección del adquirente: al tiempo de la enajenación, o bien al que tuviere en el momento en que se presenta la evicción; además, tendrá que pagar las mejoras voluntarias o de mero placer, así como los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado al adquirente (artículo 1619).

En nuestra legislación civil se establecen algunos casos en que el enajenante no responde del saneamiento por la evicción de la cosa enajenada; dichos casos se encuentran previstos en el artículo 1632 del Código Civil, y son los siguientes: Si así se hubiere convenido; cuando el adquirente ha renunciado al derecho al saneamiento para el caso de evicción; si conociendo el adquirente el derecho del que entabla la evicción, lo hubiere ocultado dolosamente al que enajena; si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación, no

imputable al que enajena, o de un hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto; si el adquirente, luego de que sea emplazado, no denuncia el pleito de evicción al que le enajenó; si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó, y por último, si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente. En todos estos casos, el vendedor no responderá de la evicción, ya que constituyen normas generales que se aplican a todos los contratos conmutativos.

En las ventas hechas en remate judicial, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufriera la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta (artículo 1633).

Las partes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción; dichos efectos pueden ser mayores o menores de acuerdo a la estipulación de las cláusulas naturales de los artículos 1618 y 1619 del Código Civil (artículo 1613). Por tanto, las partes pueden convenir que la evicción no se presente en ningún caso; pero el enajenante debe cuando menos devolver el precio íntegro que recibió por la cosa, de acuerdo a su buena o mala fe, sin hacerse mención de las demás prestaciones accesorias: gastos de contrato, gastos del pleito de evicción y de saneamiento, valor de las mejoras útiles, necesarias y voluntarias, y el pago de daños y perjuicios. Si se acredita que el enajenante obró de mala fe, entonces el convenio es nulo. Si el adquirente conoce el derecho del tercero al momento de la enajenación, en tal caso debe soportar el riesgo de la evicción y sus consecuencias, sin que pueda reclamar ninguna prestación al enajenante (art. 1614 y 1615).

5.1.7.- Pagar por mitad los gastos de escritura y de registro, salvo convenio en contrario. El artículo 1760 del Código Civil, estatuye: "Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario". El citado artículo es supletorio de la voluntad de las partes, pues éstas pueden convenir diferentes proporciones a las indicadas en dicho artículo, como por ejemplo: que todos los gastos sean cubiertos por uno de los contratantes; sólo cuando no convengan nada al respecto, tendrá aplicación lo dispuesto en el mencionado precepto.

5.1.8.- Pagar los gastos de entrega de la cosa vendida. Esta obligación se encuentra consignada en el artículo 1783 del Código Civil, que expresa: "Los gastos de entrega de la cosa vendida son por cuenta del vendedor, y los de su transporte o translación, a cargo del comprador, salvo convenio en contrario". Este artículo también es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que podemos aplicar los comentarios que hicimos en la obligación precedente.

5.1.9.- Pagar impuestos. Respecto de bienes inmuebles, el vendedor está obligado a pagar el impuesto sobre la renta relativo a la Enajenación de Bienes Inmuebles, siempre que la venta represente al vendedor una utilidad, misma que se localiza entre el valor de adquisición y el valor de venta; también se debe pagar el Impuesto Predial.

5.2.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

5.2.1.- Pagar el precio de la cosa. Es la principal obligación

que tiene el comprador y ésta se encuentra consignada en los artículos 1741 y 1791 del Código Civil. El comprador debe pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo, lugar y forma convenidos. En los casos en que las partes no pacten dichas circunstancias la ley suple esas omisiones.

Lugar en que debe entregarse el precio de la cosa vendida.

El precio debe entregarse en el lugar convenido (artículo 1791).

Si no se designó el lugar en que el comprador deba pagarlo, éste deberá ser hecho en el lugar en que se entregó la cosa vendida, tal como disponen los artículos 1576 y 1792 del Código Civil.

Tiempo en que debe entregarse el precio de la cosa vendida.

El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que reciba la cosa. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude, salvo convenio en contrario (artículo 1748). Si no se ha fijado plazo, el pago se hará al tiempo en que se entregue la cosa (artículo 1792).

Cuando no se hubiere fijado plazo para el pago del precio y tampoco se hubiere pagado éste cuando se entregó la cosa, tiene aplicación lo dispuesto en el artículo 1572 del Código Civil, que preceptúa que el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación a los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Esta regla general se aplica en el presente caso, en virtud de que se trata de una obligación de dar.

Exactitud en cuanto a la substancia.

El artículo 82 de la Ley Monetaria establece, que en tratándose de deudas en dinero extranjero, para que surta efectos en la República Mexicana, se deberá pagar en pesos mexicanos del país y se tomara en cuenta el tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago. Y el artículo 92 de la Ley Monetaria establece, que toda contravención a lo dispuesto por el artículo 82 es nulo, porque es una ley de carácter público. De lo que se infiere que son nulos de pleno derecho los pactos en los que el deudor se obligue a pagar determinada especie de moneda, pues siempre tendrá el derecho de pagar en la moneda que curso legal el día del pago, rigiendo así, el principio de que el vendedor no está obligado a recibir cosa distinta del precio en dinero.

Operación mixta.

Para exista compra-venta no es necesario que el precio consista íntegramente en dinero. El artículo 1743 del Código Civil previene: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta".

Forma o modo de realizar el pago.

En primer lugar el pago deberá hacerse del modo en que se hubiere pactado; en segundo lugar el comprador debe pagar el precio de contado y en una sola exhibición, salvo convenio de pagos parciales o por disposición de la ley (artículo 1569). No obstante que el comprador está

obligado a pagar el precio de la cosa vendida, el Código Civil en su artículo 1797 establece una excepción en el caso siguiente: "Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegura la posesión o le da fianza, salvo si hay convenio en contrario".

Consecuencias de la falta de pago de la cosa vendida.

La falta del pago del precio da derecho al vendedor para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1438 y 1439 del Código Civil (artículo 1798).

También da derecho a exigir el cumplimiento forzoso de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos (artículo 1437).

Prescripción.

La acción para cobrar el precio de objetos vendidos por comerciantes a personas que no fueren revendedores prescribe a los tres años. Dicha prescripción comienza a correr desde el día en que fueron entregados los objetos vendidos, si la venta no se hizo a plazo (Fracción II del artículo 1258 del Código Civil). Las ventas a plazos quedarán prescriptas en cinco años contados desde el vencimiento de cada una de ellas (artículo 1259 del Código Civil). En los demás casos se aplicará la regla general contenida en el artículo 1256 del Código Civil, que señala: "Fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años para que extinga el derecho de pedir su cumplimiento".

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

- 1.- Si así se hubiere convenido. (relación con artículo 1748)
- 2.- Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta.
- 3.- Si se ha constituido en mora conforme a los artículos 1596 y 1597 del Código Civil (artículo 1794).

En las ventas a plazo sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entre tanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumentó el precio de la venta (artículo 1795). El comprador debe pagar intereses en las ventas a plazo, cuando la conseción del mismo sea posterior al contrato, salvo convenio en contrario (artículo 1796).

5.2.3.- Recibir la cosa comprada. Si el comprador se constituyó en mora de recibir la cosa, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable de su dolo o culpa grave (artículo 1790).

5.2.4.- Pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario. Esta obligación es común al comprador y al vendedor, y se encuentra establecida en el artículo 1760 del Código Civil, la cual fue estudiada en las obligaciones del vendedor, por lo que se pueden aplicar los mismos comentarios.

5.2.5.- Pagar los gastos de transporte o translación, salvo convenio en contrario. El artículo 1783 del Código Civil, dice: "Los gastos de entrega de la cosa vendida serán por cuenta del vendedor, y los de su transporte o translación a cargo del comprador, salvo convenio en contrario". De lo que se desprende que tal dispositivo es supletorio de la voluntad de las partes, dado que éstas pueden convenir lo contrario por ejemplo: que los gastos de transporte o translación sean sufragados por el vendedor u otra forma distinta. Sólo cuando las partes no determinen nada al respecto, tendrá aplicación dicho dispositivo legal.

5.2.6.- Pagar impuestos. Respecto de bienes inmuebles, el comprador está obligado a pagar el impuesto sobre la renta relativo a la Adquisición de Bienes Inmuebles, siempre que el valor de venta no haya sido de utilidad para el vendedor, caso contrario, si fue provechoso para el vendedor, éste deberá pagar tal impuesto. El comprador también debe pagar el I.V.A.

5.3.- GARANTIAS DEL VENDEDOR. El vendedor goza de las siguientes garantías para el caso de incumplimiento por parte del comprador.

5.3.1.- Derecho de preferencia en cuanto al precio (Fracción VIII del artículo 2484 del Código Civil, en relación con el artículo 1791 del Código Civil).

5.3.2.- Derecho de retención de la cosa (artículos 1784 y 1785 del Código Civil).

5.3.3.- Acción de cumplimiento para exigir el pago del precio de la cosa vendida (artículo 1437, fracción II del artículo 1794, en relación con los artículos 1596, 1597 y 1748 del Código Civil).

5.3.4.- Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios. La norma general está consignada en el artículo 1437, y como norma especial el artículo 1798, en relación con el artículo 1438 del Código Civil).

5.4.- GARANTIAS DEL COMPRADOR. El comprador está protegido en caso de incumplimiento del vendedor, con los siguientes derechos y acciones.

5.4.1.- Derecho de retención del precio (artículo 1797 del Código Civil).

5.4.2.- Acción de cumplimiento para exigir al vendedor la entrega de la cosa vendida, (artículo 1437, que faculta además para exigir el pago de daños y el resarcimiento de los perjuicios por el retardo en dicha entrega. Además tienen aplicación lo dispuesto en los artículos 1783, 1786, 1788 y 1789 del Código Civil).

5.4.3.- Acción de rescisión con el pago de daños y perjuicios (artículo 1437 del Código Civil). El Código Civil señala, además, los siguientes casos especiales de rescisión:

- a).- Por vicios o defectos ocultos (artículo 1636)
- b).- En la compra-venta por acervo o a la vista, cuando el vendedor presentare el acervo vendido como homogéneo y ocultare en él especies de inferior calidad (artículo 1757 del Código Civil).

5.5.- MODALIDADES DE LA COMPRA-VENTA.- En el Capítulo VII, Título Segundo, Segunda Parte del Libro Tercero del Código Civil, se regulan algunas modalidades del contrato de compra-venta; estas modalidades son las siguientes:

5.5.1.- VENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA. Esta modalidad consiste en incluir en el contrato de compra-venta una cláusula en la que se estipula que la cosa enajenada no deba ser vendida por el comprador, a su vez, a determinada persona (artículo 1799 del Código Civil).

La expresada modalidad origina una obligación de no hacer, cuyo incumplimiento no afecta al nuevo contrato de venta, sino que su violación sólo impone la obligación de pagar los daños y resarcir los perjuicios al vendedor.

Si se establece una cláusula en la que se determine que la cosa enajenada no se debe vender a persona alguna, tal cláusula es nula, según lo determina el propio artículo 1799 del Código Civil.

5.5.2.- VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA. Es aquella en la que en una cláusula se estipula que, en caso de que el comprador vaya a vender la cosa objeto del contrato, el vendedor goce del derecho de preferencia, en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador. (artículo 1801 del Código Civil)

La ley concede el plazo de tres días, si la cosa fuere mueble, y de diez días si fuere inmueble, para que el vendedor haga valer su derecho; comenzarán a contar los expresados plazos a partir del momento

en que el comprador le hubiere hecho saber su oferta, perdiendo el vendedor su derecho si no lo ejercita dentro de esos términos. El vendedor deberá pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiese satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia. (artículo 1802 del Código Civil)

Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este término, si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo. (artículo 1804 del Código Civil)

Si el objeto sobre el que se tiene derecho de preferencia se vende en subasta pública, debe hacerse saber al que goza del derecho de preferencia, el día, hora y lugar en que se verificará el remate. (artículo 1805 del Código Civil)

El vendedor que goza del derecho de preferencia no puede cederlo, ni pasarlo a sus herederos (artículo 1806 del Código Civil).

Si la cosa se vendiere, violando el derecho de preferencia, la venta será válida, pero el enajenante responderá de los daños y perjuicios; consecuencia que se deriva del artículo 1803 del Código Civil, que dice; "Debe hacerse saber de manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados".

5.5.3.- VENTA CON PACTO DE RETROVENTA. Queda prohibida en nuestra legislación por el artículo 1800 del Código Civil, así como la

promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa, entre los mismos contratantes.

5.5.4.- VENTA DE COSA FUTURA Y/O DE ESPERANZA. Es un contrato aleatorio y esta modalidad se presenta en aquellos casos en que el comprador toma para sí el riesgo de que la cosa objeto del contrato no llegue a existir, por tratarse de una cosa futura. El vendedor tiene derecho al precio aunque no llegue a existir la cosa, constituyendo éste una excepción a la regla que ordena que para la existencia de un contrato es necesario consentimiento y objeto. Ya que en la venta de cosa futura, el vendedor tiene derecho al precio, no obstante que la cosa no llegue a existir; con lo que se demuestra que el legislador permite la existencia de este contrato (artículo 1807 del Código Civil, en relación con los artículos 2285, 2286, 2287 y 2288 del mismo Ordenamiento Legal).

No hay que confundir la venta de cosa futura "emptio spei", con la venta de cosa esperada "emptio rei speratae"; ésta última se presenta cuando las partes condicionan la existencia de la cosa para el perfeccionamiento del contrato, de tal manera que si la cosa no llega a existir, el contrato no produce ningún efecto, en cambio, en la venta de cosa futura, como ya lo hemos dicho, aunque la cosa no llegue a existir, el vendedor tiene derecho al precio. La venta de cosa esperada es un contrato comutativo, la venta de cosa futura y/o de esperanza es un contrato aleatorio, y así lo determina expresamente el artículo 1807 del Código Civil que dice: "Si se venden cosas futuras, tomando el comprador

el riesgo de que no lleguen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza".

5.5.5.- VENTA EN ABONOS. La venta en abonos es una modalidad de la compra-venta, que consiste en que una persona llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa, y otra, llamada comprador, se obliga a pagar por esa transmisión un precio, el cual se cubrirá en partidas periódicas.

La venta en abonos está sujeta a las siguientes reglas:

a).- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público, así lo determina la fracc. I del artículo 1808 del Código Civil.

b).- Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitante, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, la cual producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público, según lo determina la fracc. II del artículo 1808 del Código Civil.

c).- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente y que, por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por la falta de pago del precio, pero esa cláusula no surtirá efectos contra

tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes, así lo determina la fracc. III del artículo 1808 del Código Civil.

Generalmente esta modalidad de la compraventa se combina con un pacto que en la doctrina se conoce con el nombre de "pacto comisorio" y que consiste en que la falta de pago uno o varios abonos, da derecho al vendedor a pedir la rescisión del contrato.

Al operar la rescisión del contrato, las consecuencias son: el comprador tiene que restituir la cosa objeto del contrato, así como el pago de un alquiler o renta por el uso de la misma, y una indemnización por el deterioro que ésta haya sufrido; éstas prestaciones serán fijadas por peritos, (artículo 1809 del Código Civil).

A su vez el propio artículo 1809 del Código Civil establece que: "el vendedor tendrá la obligación de restituir al comprador las cantidades recibidas, más el interés legal correspondiente a las sumas que le hayan sido entregadas". (El Código Civil, en su artículo 1895 establece que: "El interés legal será el 50 % del costo porcentual promedio (CPP, BANXICO) o cualquier otro índice o factor que para el mismo efecto fije el Banco de México").

Por último concluye el artículo 1809 del Código Civil que si se pactan prestaciones más onerosas que las que se acaban de indicar para el comprador, serán nulas.

5.5.6.- VENTA CON RESERVA DE DOMINIO. Consiste en que puede pactarse válidamente en que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su

precio. El Código Civil en su artículo 1810, establece: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado..."

Como se puede observar, la venta con reserva de dominio está sujeta a la transmisión de la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que se cumpla la condición, consistente en que el comprador haga pago de la totalidad del precio. De lo anterior se deduce que si el comprador no cumple con esa condición, no se transfiere la propiedad de la cosa.

En la venta con reserva de dominio, al igual que la venta en abonos, para que surta efectos respecto a tercero es necesario que el contrato se inscriba en el Registro Público, y éste sólo se puede hacer cuando se trate de bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables; si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse plenamente, y por tanto que el contrato no pueda registrarse, éste sólo produce efectos respecto a las partes contratantes. (artículo 1810 del Código Civil)

Establece el artículo 1811 del Código Civil, que el vendedor no puede enajenar la cosa vendida mientras no venza el plazo para pagar su precio; asimismo, que al margen de la respectiva inscripción de venta, se haga una anotación preventiva en la que conste tal limitación de dominio.

También en la venta con reserva de dominio, la falta de pago del precio trae como consecuencia la rescisión del contrato, con todos los

efectos que hemos señalado al estudiar la venta en abonos, (artículo 1812 del Código Civil).

El artículo 1813 del Código Civil, preceptúa que si el comprador recibe la cosa vendida con la respectiva reserva a favor del vendedor, será considerado como arrendatario de la misma.

La principal diferencia que encontramos entre la venta en abonos y la venta con reserva de dominio es que, mientras que en la primera el vendedor transfiere el dominio de la cosa objeto del contrato al comprador, antes del pago total del precio, en la segunda, como su nombre lo indica, no se transfiere el dominio de la cosa objeto del contrato al comprador, antes del pago total del precio, sino hasta que el precio ha sido totalmente satisfecho.

Rojina Villegas, en su Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, página 152, dice: "Desde el punto de vista de la eficacia de la garantía, es preferible la reserva de dominio, porque impone al comprador responsabilidades de orden civil y penal, si dispone de la cosa, y el vendedor tiene su acción reivindicatoria expedita contra todo detentador; en tanto que la cláusula rescisoria en la venta que se haga en abonos no impone responsabilidad penal al comprador, que legítimamente puede disponer de la cosa que ya le pertenece".

En el Capítulo I, Título Segundo, Segunda Parte del Libro Tercero del Código Civil, se encuentran las disposiciones generales del contrato de compra-venta, y en las que encontramos, en su orden las siguientes modalidades del contrato de compra-venta:

5.5.7.- COMPRA-VENTA A VISTAS. Se presenta esta modalidad respecto de cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, y el contrato no se perfecciona sino hasta que no se gusten, pesen, o midan los objetos vendidos. (artículo 1750 del Código Civil)

OPINIONES AL RESPECTO:

a).- Algunos autores consideran que la compra-venta a vistas es una modalidad que está sujeta a una condición suspensiva, que consiste precisamente en que las cosas sean gustadas, pesadas o medidas:

b).- Otros, por el contrario, sostienen que es una modalidad que afecta al consentimiento mismo, pues éste no se presta sino hasta el momento en que las cosas sean gustadas, pesadas o medidas; por tanto, al momento de celebrar el contrato no hay consentimiento.

c).- Otros sostienen una posición ecléctica, y dicen que efectivamente respecto a cosas que se acostumbran gustar, no existe consentimiento sino hasta que las cosas hayan sido gustadas, pero respecto a las cosas que se acostumbran pesar o medir, el contrato está sujeta a una condición suspensiva, consistente en que las cosas se pesen o se midan.

Al respecto cabe citar, que el maestro Rojina Villegas acepta la tesis ecléctica: en cambio el licenciado Agustín García López, comparte la tesis de que la compra-venta a vistas que regula el artículo 1750 del Código Civil, está sujeta a una condición suspensiva, llegando a esa conclusión por la misma redacción del expresado artículo que dice: "Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después de que se hayan gustado, pesado o medido los

objetos vendidos". Para después concluir: "este precepto está hablando de una compra y, por lo tanto, de un contrato de compra-venta. Si el hecho de gustar, pesar o medir una cosa fuera un elemento del consentimiento, el artículo no hablaría de un contrato de compra-venta. Además dice, que tales compras no producirán sus efectos sino hasta que la cosa haya sido gustada, pesada o medida".

Por nuestra parte no adherimos a la tesis que hemos denominado ecléctica, por lo que no consideramos correcto el razonamiento del autor últimamente citado, en virtud de que somos de la opinión de que no debe ser el legislador el que fije la naturaleza jurídica a una institución, porque éste suele equivocarse, y si lo que declarase lo consideramos como la verdad legal, nos conduciría a no indagar sobre la naturaleza jurídica de las instituciones.

5.5.8.- COMPRA-VENTA SOBRE MUESTRAS. El artículo 1755 del Código Civil expresa: "Cuando se trata de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras.

En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados, uno por cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconvención de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.

También de esta modalidad se ocupa el artículo 373 del Código de Comercio en vigor, al establecer: "Las compraventas que se hicieren

sobre muestras o calidades de mercancías determinadas y conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el solo consentimiento de las partes.

En caso de desavenencia entre los contratantes, dos comerciantes, nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de las mercancías con las muestras o calidades que sirvierón de base al contrato". (*)

Comparando este artículo con el 1755 del Código Civil, nos percatamos que el artículo 373 del Código Comercio en vigor es más completo, por las razones siguientes:

PRIMERA: El artículo 373 se refiere tanto a la muestra, que viene siendo una parte desprendida de la cosa, como a las cosas que se designan sólo por sus calidades, como color, sabor, etc.; en cambio el artículo 1755 del Código Civil se refiere en principio a la muestra, que viene siendo una parte desprendida de la cosa, aunque al final también se refiere a las cosas designadas por sus calidades.

SEGUNDA: El artículo 373 del Código de Comercio establece que el contrato de compra-venta sobre muestras se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, problema éste que no resuelve el artículo 1755 del Código Civil.

La compra-venta sobre muestras se considera que no está sujeta a ninguna condición, ni suspensiva ni resolutoria, perfeccionándose el contrato, como lo dice el Código de Comercio en vigor en su artículo

(*) CODIGO DE COMERCIO

373, por el solo consentimiento de las partes, salvo pacto en contrario; si no corresponden las mercancías o artículos con las muestras o calidades que se habían especificado, se presenta un incumplimiento del contrato y operará la rescisión, pues el contrato ya era perfecto desde que las partes contratantes se pusieron de acuerdo.

Respecto al problema de saber cuándo opera la translación de la propiedad, es necesario distinguir si el objeto lo constituyen cosas ciertas y determinadas, o si son cosas designadas por su género. La respuesta la dan los artículos 1502 y 1503 del Código Civil.

5.5.9.- VENTA POR ACERVO O "A LA VISTA". Esta modalidad se presente si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir, es decir, aquella que se realiza sobre los elementos que alguna cosa contenga en determinado momento, sean homogéneos o heterogéneos, de la misma especie o calidad, o de especies o de calidades distintas. (Ejemplo: se compran las mercancías contenidas en un almacén o en un carro del ferrocarril, etc.). La venta se entiende perfecta tan luego que los contrantes se avengan en el precio. Por tanto la propiedad en esta modalidad, se transfiere en el momento en que las partes se han puesto de acuerdo en el precio.

Por tanto el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba. Habría lugar a pedir la rescisión del contrato, si el vendedor presentara el acervo como homogéneo y ocultara en él especies

de inferior clase y calidad de las que están a la vista (artículos 1756 y 1757 del Código Civil).

Por último, previene el artículo 1759 del Código Civil: "Las acciones que nacen de los artículos 1756 y 1757 prescriben en un año, contado desde el día de la entrega".

5.5.10.- VENTA "AD CORPUS". Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso (artículo 1758 del Código Civil). O bien si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprende, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato (artículo 1788 del Código Civil).

5.5.11.- VENTA JUDICIAL. Por regla general la venta judicial es aquella que se hace en almoneda, subasta o remate públicos y se rigen por las disposiciones del Título Segundo, Segunda Parte del Libro Tercero del Código Civil, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones del Capítulo IX, Título Segundo, Segunda Parte del Libro Tercero del Código Civil. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de efectuarse, se regirán por lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles (artículo 1818 del Código Civil).

Y por regla general, las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado; y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al com-

prador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles (artículo 1820 del Código Civil). Ahora bien, tratándose de enajenaciones judiciales que hayan de efectuarse para dividir cosa común, se observará lo dispuesto para la partición entre herederos (artículo 1821 del Código Civil).

5.5.12.- COMPRA-VENTA A PUERTA CERRADA DE BIENES INMUEBLES. Es cuando se compra un inmueble con todo lo que tenga en su interior.

En el Capítulo III, Título Décimo segundo, Segunda Parte del Libro Tercero del Código Civil en el que se regula uno de los contratos aleatorios, encontramos la última modalidad del contrato de compra-venta la compra de esperanza, cuyo estudio haremos a continuación:

5.5.13.- COMPRA DE ESPERANZA. Consiste esta modalidad en adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor es acreedor al precio, aun cuando los frutos o productos comprados no lleguen a existir (artículos 2285, 2286, 2287 y 2288 del Código Civil). Tanto la compra de esperanza como la compra de cosa futura se rigen por las mismas reglas, pero la principal diferencia entre ambas es que, en la primera, el objeto lo constituyen los frutos o productos inciertos de un hecho, estimables en dinero, y, en la segunda, lo constituye la cosa.

CAPITULO VI

RENUNCIA A LAS ACCIONES DE NULIDAD DERIVADAS DE DOLO, MALA FE, ERROR Y VIOLENCIA DENTRO DE LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES

6.1.- Conceptos. 6.2.- Los vicios del consentimiento. 6.3.- Renuncia a las acciones de nulidad derivadas de dolo, mala fe, error y violencia dentro de los contratos de compra-venta de inmuebles. 6.3.1.- Problemática de la cláusula de renunciabilidad a la nulidad proveniente de los vicios del consentimiento. 6.3.2.- Irrenunciabilidad de la nulidad proveniente de vicios del consentimiento.

La seguridad jurídica no reside en la ley sino en la función aplicativa de la ley.- M. de Torre.

C A P I T U L O V I

RENUNCIA A LAS ACCIONES DE NULIDAD DERIVADAS DE DOLO, MALA FE, ERROR Y VIOLENCIA DENTRO DE LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES

6.1.- CONCEPTOS. El Código Civil para el Estado de Guanajuato en su Libro Tercero Primera Parte, Capítulo I del Título Primero, con excepción del error define claramente lo que debemos entender por dolo, mala fe y violencia. Corresponde así por tanto hacer un estudio de tales conceptos conforme al Código Sustantivo de la materia.

6.1.1.- DOLO. El artículo 1303 del Código Civil (*) estatuye: "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".

6.1.2.- MALA FE. El mismo precepto (artículo 1303) indica que mala fe es "la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido".

6.1.3.- VIOLENCIA. El artículo 1307 del Código Civil (*) establece que: "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud

(*) Cuando se haga mención del Código Civil, debe entenderse que se trata del Código Civil para el Estado de Guanajuato. Asimismo si se menciona únicamente el número del artículo, se entenderá que pertenece a dicho Código, de no ser así se hará la especificación pertinente.

o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes, de sus parientes colaterales dentro del segundo grado o de cualquiera otra persona con la cual se encuentre unido el contratante por íntimos y estrechos lazos de afecto".

6.1.4.- ERROR. Nuestro Código Civil en su Libro Tercero Primera Parte. Capítulo I del Título Primero, no define el error como vicio del consentimiento en los contratos, tanto sólo ahí habla de tres clases de errores y de las consecuencias que cada uno de ellos produce.

Más al respecto Hénard, Baudry-Lacantinerie y Demogue definen respectivamente al error como: "una creencia no conforme con la verdad"; "un estado psicológico en discordia con la realidad objetiva" y "una noción falsa"; también sostienen que "la ignorancia es la ausencia de toda noción, pero que en derecho, los efectos de la ignorancia son en general los mismos que los del error". (1)

6.2.- LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. "Vicio del consentimiento es cualquier circunstancia que impida o afecte la espontaneidad de los contratantes o los induzca a tomar una decisión que de otra manera no habrían asumido". (2)

De ahí, que el acuerdo de voluntades en que se traduce el consentimiento en los contratos, deba ser libre, esto es, estar exento de todo motivo que afecte la voluntad.

(1) BORJA Soriano Manuel, TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, Edit. Porrúa, S. A., Av. República Argentina 15, México 1985. p. 216.

(2) TELLEZ Guzmán Carlos Mario, PODER JUDICIAL, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, Núm. 35, Agosto-Septiembre 1985. p. 311

Nuestro Código Civil en su Libro Tercero Primera Parte, Capítulo I denominado "Vicios del consentimiento" del Título Primero, considera como vicios del consentimiento al dolo, la mala fe, al error y la violencia. El Código Federal de 1884 hablaba de intimidación en lugar de violencia y otras Legislaciones denominan engaño al dolo. (*)

Entre los elementos de validez de los contratos, se encuentra el consentimiento eficaz, carente de vicios; por consecuencia, cuando el consentimiento está viciado hay motivo de nulidad en el contrato así celebrado, como se desprende de los artículos 1282 fracción II, 1300, 1301, 1304, 1306 y 1719 del Código Civil.

6.2.1.- ERROR. (**)

6.2.1.1.- CLASES DE ERROR. El Código Civil en sus artículos 1301 y 1302 admite tres clases de errores:

- a).- Error de derecho,
- b).- Error de cálculo y,
- c).- Error de hecho.

ERROR DE DERECHO. El error de derecho es el que recae sobre una norma jurídica. Este error, dice el artículo 1301 del Código Civil "no anula el contrato". Este criterio es compartido por el Código Civil de 1884 en su artículo 1296: "El error de derecho no anula el contrato". Al contrario el Código Civil de 1928, acepta que este tipo de error sí lo invalida sujetando a los mismo principios al error de derecho y al de hecho, en su artículo 1813, diciendo: "El error de derecho o de hecho

(*) Véase BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 221, 222 y 223.

(**) Véase concepto de error. Cfr.: 6.1.4.

invalida el contrato, cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa". (3)

Hémaré, por su parte en sus "Principio Elementales de Derecho Civil" opina que el error de derecho puede influir tanto como el de hecho, en la voluntad del contratante para determinarlo a consentir, y expresa: "Por el error de hecho, una parte se engaña sobre una circunstancia del contrato (objeto, persona, motivo); el error de derecho es una falsa opinión de un contratante sobre una regla jurídica aplicable al contrato que procede de una disposición de la Ley o sobre su interpretación: esta parte no se ha determinado a contratar, sino a consecuencia de su ignorancia o de su inexacta interpretación del derecho, merece protección tanto como la que ha cometido un error de hecho. Malamente se ha opuesto contra la admisión del error de derecho, la máxima "Se considera que ninguna ignora la Ley", porque esta máxima no tiene por fin sino asegurar la aplicación de la leyes, y se invoca aquí para consagrar una situación en la cual la Ley no ha sido respetada; si una persona que ha cometido un error de derecho esencial no pudiera pedir la protección de la Ley, haciendo anular un contrato, se llegaría al resultado de hacer válida una violación de la Ley bajo pretexto de aplicar dicha máxima". (4)

(3), (4) BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 219.

ERROR DE CALCULO. El error de cálculo, que es de una simple equivocación aritmética, tampoco genera la invalidez del contrato, tan sólo "da lugar a que se rectifique", así señala el artículo 1302 del Código Civil.

ERROR DE HECHO. En nuestro derecho, el único error nulidad, es el error de hecho, siempre y cuando señala el artículo 1301: recaiga "sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contraten, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa".

La Doctrina Francesa (Baudry-Lacantinerie Pothier) al igual que el Código de Napoleón en su artículo 1110, hablan de error en las cualidades sustanciales de la cosa que las partes o una de ellas han tenido en cuenta al contratar, aquellas sin las cuales no habrían contratado. Pothier ejemplifica de la siguiente manera: "compré un par de candeleros creyendo que son de plata, y el que me los vende me los ha presentado como tales, obrando de buena fe, pero en realidad no son sino cobre plateado. Hay error sobre la substancia de la cosa y la venta es nula, porque queriendo comprar candeleros de plata yo no los habría comprado si hubiese sabido que los que se me ofrecían, eran de cobre". (5)

Sobre el mismo ejemplo y de acuerdo a nuestras Leyes, podemos decir que el motivo determinante de la voluntad que indujo a la

(5) BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 217.

celebración del contrato fue la noción falsa de que los candeleros eran de plata, y por ello, el contrato es nulo.

6.2.2.- DOLO Y MALA FE (*). Doctrinistas como Díaz Ferreira y Planiol, opinan que el dolo sólo es reprimido por el derecho en razón del error que engendra en el espíritu de la víctima. Díaz Ferreira, comentando el Código Civil Portugués estima que el dolo y la mala fe tienen los mismos efectos jurídicos, distinguiéndose apenas, por así decirlo, en que el dolo es activo y la mala fe pasiva; ambos importan premeditación y propósito de engañar o de no desengañar cuando el error ha nacido naturalmente. Díaz Ferreira ejemplifica diciendo: "Procede con dolo el que procura persuadir al comprador de que el objeto es de oro cuando es de cobre, y con mala fe el vendedor a quien el comprador ofrece un precio como si el objeto fuese de oro y no lo desengaña de que el objeto no es de oro." (6)

Dícese que el dolo es activo y la mala fe pasiva; ello es así, atento a que el dolo supone siempre la realización de ciertos actos para inducir a error a uno de los contratantes o para mantenerlo en él; en cambio, la mala fe supone que una de las partes contratantes se encuentra ya en el error, entanto que la otra conociéndolo, simplemente se abstiene de advertírselo a aquél, sino al contrario lo disimula, es decir, se aprovecha del error de su contraparte.

(*) Véase concepto de dolo y mala fe. Cfr.: 6.1.1. y 6.1.2.

(6) BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 220 y 221.

Ahora bien para que como vicios del consentimiento el dolo y la mala fe anulen al contrato, se requiere, según el artículo 1304 del Código Civil, que hayan sido la causa determinante del contrato; consecuentemente, quien impugne su validez debe probar que de no haber sido enagafado o mantenido en el error, no habría celebrado el contrato. Conforme al mismo precepto, el dolo o la mala fe pueden provenir tanto de los contratantes, como de un tercero, sabiéndolo alguno ellos y en ambos casos, producir la nulidad del contrato.

El artículo 1305 del Código Civil establece por su parte que si ambas partes proceden con dolo o mala fe, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamar indemnización. Lo que asienta el artículo en comento, no es otra cosa que el reconocimiento del principio tomado en cuenta por el legislador en el sentido de que nadie puede ejercitar una acción para invocar su dolo, deshonestidad o torpeza "NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS". (*)

6.2.3.- VIOLENCIA (**). Como ya se dijo, el viejo Código Civil de 1884, la llamaba intimidación: "Hay intimidación cuando se emplean fuerza física o amenazas que importan peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del que contrae, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes". (7) [art. 1299 C. 1884]. "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o

(*) "Nadie que alegue su propia torpeza deber ser oído."

(**) Véase concepto de violencia. Cfr.: 6.1.3.

(7) BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 223.

amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado". (8) [art. 1819 C. 1928]. Como se ve, la intimidación a que se refiere el antiguo Código es lo mismo que la violencia de que trata el nuevo (C. 1928); colocándose tan sólo substancialmente el primero en el punto de vista del paciente cuyo consentimiento está viciado, en tanto que el actual lo define desde el enfoque del agente. En realidad, no es la violencia misma la que vicia el consentimiento, sino el temor que engendra en quien la sufre alterando su voluntad.

La violencia conforme al artículo 1307 del Código Civil, puede ser física (cuando se emplea fuerza física) o moral (cuando se utilizan amenazas); puede provenir de una de las partes contratantes o de un tercero (art. 1306), ejercerse sobre los contratantes o contra personas, tales como: de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes, de sus parientes colaterales dentro del segundo grado o contra cualquiera otra persona con la cual se encuentre unido el contratante por íntimos y estrechos lazos de afecto (art. 1307).

Nuestro Código Civil en lo que respecta a la violencia, estatuye que el simple temor reverencial, esto es, que el solo temor de desagradar a las personas a quienes se les debe sumisión y respeto, no

(8) BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 223.

basta para viciar el consentimiento (art. 1308). Baudry Lacantinerie al respecto dice: "El motivo de esta disposición, es que el temor reverencial no procede de la violencia, sino de sentimientos que, por regla muy general cuando menos, merecen ser estimulados. El hecho de inspirar estos sentimientos, y aun el de aprovecharse de ellos, no presentan ninguno de los caracteres de la violencia tal como se ha definido". (9)

Por otra parte el artículo 1309 del Código Civil, dice: "Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que naturalmente pueden resultar de la celebración del contrato, y que no importe engaño o amenaza alguna de las partes, no serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia".

6.2.4.- CONSECUENCIAS O EFECTOS DEL CONTRATO CELEBRADO CON VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- Todos los vicios del consentimiento, producen la nulidad relativa del contrato conforme a los artículos 1300 y 1719 del Código Civil.

LAS CARACTERISTICAS DE LA NULIDAD RELATIVA. Las determinan el artículo 1718, en relación con el artículo 1717: No impide que el acto produzca, provisionalmente sus efectos, los que serán destruidos cuando se pronuncie la sentencia decretando la nulidad; es confirmable, es prescriptible.

(9) BORJA Soriano Manuel, ob. cit. p. 224.

6.2.4.1.- LAS CONSECUENCIAS, EN EL CASO DE QUE SE DECRETE LA NULIDAD DEL ACTO. Son las señaladas en los artículos 1730, 1731, 1732 y 1733 del Código Civil.

Dichos artículos dicen literalmente:

Artículo 1730.- "La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o precibido en virtud o por consecuencia del acto anulado".

Artículo 1731.- "Si el acto fuere bilateral y las obligaciones correlativas consisten ambas en sumas de dinero o en cosas productivas de frutos, no se hará la restitución respectiva de intereses o de frutos sino desde el día de la demanda de nulidad. Los intereses y los frutos precibidos hasta esa época se compensa entre si".

Artículo 1732.- "Mientras que uno de los contratantes no cumpla con la devolución de aquello en virtud de la declaración de nulidad del contrato está obligado, no puede ser compelido el otro a que cumpla por su parte".

Artículo 1733.- "Todos los derechos reales o personales transmitidos a tercero sobre un inmueble, por una persona que ha llegado a ser propietario de él en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual mientras que no se cumpla la prescripción, observándose lo dispuesto para los terceros adquirentes de buena fe".

6.2.4.2.- QUIEN PUEDE INVOCAR LA NULIDAD. La nulidad por causa de error, dolo o violencia, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento, tal como lo estatuye el artículo 1721.

6.2.4.3.- CUANDO PUEDE CONFIRMARSE DICHA NULIDAD. Cuando el contrato es nulo por... violencia, error o siendo conocido el dolo, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación (art. 1724). De lo anterior se infiere que quien ratifique el contrato en los términos antes dichos, no podrá en lo sucesivo reclamar por semejantes vicios.

Uno de los casos en que se presenta la confirmación de un acto afectado de nulidad relativa, sería mediante el cumplimiento voluntario, por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad (art. 1725). De lo anterior se infiere que puede haber una confirmación expresa.

6.2.4.4.- CONFIRMACION Y CONSECUENCIA DE LA MISMA. La consecuencia de la confirmación como se podrá notar, es la extinción de la acción de nulidad (art. 1725), nada más que dicha confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo; claro está, sin que ese efecto retroactivo pueda afectar los derechos de tercero (art. 1726).

Todo esto quiere decir que cuando se confirma un acto afectado de nulidad relativa, ese acto se vuelve válido, pero no a partir del momento de la confirmación, sino desde el momento en que se celebró.

6.2.4.5.- PRESCRIPCIÓN. La acción de nulidad fundada en error, prescribe en los términos en que prescriben las acciones personales o reales, según la naturaleza del acto cuya nulidad se pretende (art. 686). Si el error se conoce antes de que transcurran esos plazos, la acción de nulidad prescribe a los sesenta días, contados desde que el error fue conocido (Artículo 1727 en relación con el artículo 686).

La acción para pedir la nulidad de un contrato, hecho por violencia prescribe a los seis meses, contados desde que cese ese vicio del consentimiento.

De lo expuesto resulta, sin duda alguna, que los vicios de consentimiento son causa de nulidad relativa de los contratos.

6.3.- RENUNCIA A LAS ACCIONES DE NULIDAD DERIVADAS DE DOLO, MALA FE, ERROR Y VIOLENCIA DENTRO DE LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES. Una de las renunciaciones más reiteradamente incluidas en los contratos de compraventa de inmuebles, es la que abarca masiva e indiscriminadamente todos los vicios del consentimiento. En muchas escrituras públicas de compra-venta de inmuebles, es común y frecuente encontrar la INCLUSIÓN REDACTIVA de la cláusula de renunciabilidad a las acciones de nulidad que en lo futuro pudieren derivarse del dolo, mala fe, error y violencia, llegándose al extremo cita el Lic. Carlos Mario Tellez Guzmán de: (10) "insertar una cláusula en la que, después de sostener que en el contrato no hay dolo, mala fe, error ni violencia, las partes renuncian

(10) TELLEZ Guzmán Carlos Mario, ob. cit. p. 315

en provecho recíproco a cualquier precepto legal que les pudiere favorecer."

6.3.1.- PROBLEMÁTICA DE LA CLAUSULA DE RENUNCIABILIDAD A LA NULIDAD PROVENIENTE DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.- La infortunada cláusula en que se renuncia para lo futuro a la nulidad proveniente de vicios del consentimiento la podemos encontrar incluso también con frecuencia dentro de las escrituras privadas de compra-venta de inmuebles, luego su persistencia deviene desde el pasado hasta nuestro tiempo. Radicando precisamente en su persistencia hasta nuestro tiempo la problemática de la cláusula de renunciabilidad en estudio, ya que su redacción en contratos de compra-venta por peritos en derechos, lejos de proporcionar seguridad jurídica a las partes que se pretende conseguir con la actuación notarial y con el ejercicio profesional del derecho, constituye más bien en la práctica motivo de incertidumbre e inseguridad jurídica, viciada de tecnicismos jurídicos que no comulgan en mi opinión con la correcta interpretación y aplicación de la ley.

Problemática de incertidumbre e inseguridad jurídica que semejante renuncia produce, se traduce en que la parte afectada se considerase sin ninguna oportunidad para lo futuro de remediar las consecuencias que resultaren de un acto en que hubo dolo, mala fe, error o violencia (*). Lo anterior es así, ya que en el acto mismo de la celebración del contrato la parte que sufre por ejemplo dolo, en la

(*) Véase TREVINO Garcia Ricardo, CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, Tomo I, Editorial Font, S.A., Guadalajara, Jal. 1982, p. 60 y 63:

mayoría de los casos no se da cuenta de sufrir tal vicio, esto es, no se da cuenta que hubo dolo de su contraparte o de un tercero con conocimiento de aquélla, ya que lógicamente si lo advierte no lo habría celebrado. Lo mismo sucede tratándose del error o de la mala fe, atento a que suponen que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante conciéndolo, simplemente se abstiene de advertírsele a aquél, sino al contrario, lo disimula, es decir, se aprovecha del error de su contraparte.

Como puede apreciarse, tanto uno y en otro caso, la parte afectada por tales vicios, no podrá darse cuenta de ellos, sino hasta después de consumado el acto, esto es, en la mayoría de los casos la oportunidad de descubrir que hubo tales vicios, no existe en el momento del acto, sino hasta después de consumado, radicando precisamente en ese descubrimiento posterior la incertidumbre e inseguridad jurídica que semejante renuncia produce, atento a que deja a quien sufre tales vicios a considerarse sin la menor oportunidad para lo futuro de remediar las consecuencias que resultaren de un acto en el que hubo dolo, mala fe o error. (*)

En el caso de la violencia, tal renuncia es mucho más grave, porque si para efectos de celebrar un contrato, por ejemplo, de compraventa, ya se ejerció la violencia, para obligar a alguien a contratar en un sentido no deseado, la misma violencia sería eficiente para obtener dicha renuncia que vendría a ser una de sus cláusulas accidentales. El

(*) Véase TREVIÑO García Ricardo, ob. cit. p. 60 y 63

ejercicio de la violencia se da, podríamos decir, simultáneamente a la celebración del contrato y bajo las mismas influencias, es lo que la reviste de mayor gravedad, pues deja frente a semejante renuncia al afectado a considerarse sin la menor oportunidad para lo futuro de enmendar las consecuencias que resultaren de un acto viciado por esa causa. (*)

A quedado asentado que la oportunidad de descubrir que hubo dolo, mala fe o error, no se da en el mayor de los casos, sino con posterioridad a la consumación del acto en vista del carácter subjetivo que denotan tales vicios del consentimiento, luego la renuncia a la nulidad proveniente de tales vicios, desde el punto de vista jurídico resultar ser ineficaz y antijurídica en si misma, atento al principio de derecho de que ninguno esta obligado a renunciar la nada, es decir, renunciar a lo que no se conoce que existe en el momento mismo del acto jurídico a celebrar.

En el caso de la violencia, tal renuncia es mucho más grave aún desde el punto de vista jurídico, atento al principio de derecho de que no se puede renunciar o convalidar un acto viciado en su origen por violencia, sino cuando ésta haya cesado, para que el contratante pueda decidir libremente si ratifica o no el contrato y de sobra a la razón viene que en un acto jurídico donde se esta ejerciendo la violencia, no podemos hablar al mismo tiempo que sus efectos han cesado dentro de dicho propio acto jurídico para así conceder plena eficacia a dicha

(*) Véase TREVINO Garcia Ricardo, ob. cit. p. 63

renuncia, cuando la misma se obtiene bajo las mismas influencias, lo que la hace jurídicamente más ineficaz y antijurídica en sí misma.

Estas y otras razones jurídicas tomadas en cuenta en justicia por el legislador, demostrarán que no tiene razón de ser la infortunada cláusula en que se renuncia para lo futuro a la nulidad proveniente de vicios del consentimiento, amen que jurídicamente no es válida, como a continuación se pasará a demostrar.

6.3.2.- IRRENUNCIABILIDAD DE LA NULIDAD PROVENIENTE DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. El artículo 1310 del Código Civil, dispone tajante y enfático que "no es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo, de la violencia o del error".

La expresión "no es lícito" empleada por el Legislador, equivale a decir "es ilícito".

La ilicitud en materia civil es definida por el artículo 1318 del Código Civil, en los siguientes términos: "es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

El artículo 79 del Código Civil, por su parte dispone: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público son nulos".

Consecuentemente, la renuncia en cuestión a las acciones de nulidad que en lo futuro pudieren derivarse del dolo, la violencia o el

error, es contraria a las leyes imperativas o prohibitivas, es decir, de orden público, atento al irrestricto e irrenunciable derecho de pedir la nulidad y la cláusula que las contenga, es absolutamente ineficaz de acuerdo con los preceptos transcritos con anterioridad.

Si la violencia fuera renunciabile, carecería de sentido reconocerla como vicio del consentimiento, ya que como quedo asentado si la fuerza física o las amenazas son suficientes para obligar a alguien a contratar en un sentido no deseado, la misma violencia sería eficiente para obligarlo a renunciar la nulidad derivada de ese vicio, toda vez que la renuncia se hace simultáneamente a la celebración del contrato y bajo las mismas influencias, que es lo que la hace como quedo asentado jurídicamente más ineficaz y antijurídica en sí misma, atento al principio de derecho de que no se puede renunciar o convalidar un acto viciado por esta causa, sino cuando hayan cesado sus efectos y de sobra a la razón viene que sus efectos no cesan dentro de dicho propio acto jurídico que se obtiene como la renuncia, bajo las mismas influencias (*).

Acorde con lo anterior, cita el Lic. Carlos Mario Tellez Guzmán que: (11) "Inadecuada sería la Ley que por una parte estableciera la nulidad de un contrato celebrado con violencia y por otra permitiera su completa eficacia con base en una renuncia susceptible de obtenerse con la misma violencia. De ser así, la propia causa de invalidez sería al mismo tiempo, motivo para conceder plena eficacia a los contratos".

(11) TELLEZ Guzmán Carlos Mario, PODER JUDICIAL, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, Núm. 35, Agosto-Septiembre 1985. p. 317. (*) Cfr.: 6.3.1.

De ahí que el Legislador declare, con toda justicia y sentido lógico, que no se pueda renunciar para el futuro la nulidad derivada de la violencia y que sólo cuando haya cesado ésta, puede el contratante decidir libremente si ratifica o no el contrato (art. 1724).

Iguales consideraciones pueden sostenerse en relación con el error, que invalida un contrato. Si el motivo que determinó la voluntad fue un error y bajo la influencia de aquél se renuncia a la nulidad derivada del error, es evidente que la renuncia también está afectada de nulidad.

Del dolo y la mala fe también se puede argumentar en la misma forma para sostener razonadamente su irrenunciabilidad, ya que si cualquiera de ellos fue motivo suficiente para obtener un consentimiento alterado, también puede ser causa eficiente para conseguir una renuncia.

Claro que una vez que se conoce el error cometido o que hubo dolo o mala fe, la voluntad ya no está afectada por esas causas y se puede válidamente ratificar el contrato para superar su nulidad. Más como quedó asentado tal conocimiento (*), no surge en el mayor de los casos, sino hasta después de consumado el acto y hecha la renuncia. Más antes del análisis legal que nos conduciría a concluir que tal renuncia es absolutamente ineficaz, queda mientras tanto vigente la incertidumbre e inseguridad jurídica para quien con posterioridad descubra haber sufrido tales vicios, se considerase sin la menor oportunidad para lo

(*) Cfr.: 6.3.1.

futuro de remediar las consecuencias que resultaren de un acto en el que hubo error, dolo o mala fe.

Amen que haciendo un análisis jurídico de la infortunada cláusula en que se renuncia a las acciones de nulidad que en lo futuro pudieren derivarse del dolo, mala fe, error y violencia, esto es, un análisis jurídico de la renuncia considerada como tal, se llegaría desde este otro extremo jurídico a demostrar que la misma es también absolutamente ineficaz, ya que esta fórmula mágica notarial pretende incluir todo artículo que pudiera relacionarse con las renunciaciones, pero olvidándose que por lo menos, la renuncia como tal debe reunir los siguientes requisitos para ser eficaz:

a).- Haber sido manifestada expresamente por los contratantes, porque una renuncia es un acto de disposición de derechos que sólo el titular de ellos puede realizar.

b).- Incluir sólo derechos privados que no afecten el interés público ya que según el artículo 52 del Código Civil, "sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten el interés público" y conforme el artículo 72 de la misma Ley, "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público son nulos".

c).- Expresarse en términos claros y precisos pues de lo contrario no surte efecto alguno; así lo sancionan tanto el artículo 62 del Código Civil al preceptuar: "la renuncia... no surte efecto alguno

si no se hace en términos claros y precisos", como la Jurisprudencia número 322 visible en la página 982 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala, Compendio 1917-75 al disponer: "las renunciaciones que legalmente pueden hacer los contratantes, no producen efecto alguno, si no se expresan en términos claros y precisos; y no pueden extenderse a otros casos que a aquéllos que están comprendidos en las disposiciones legales renunciadas". (12)

d).- Realizarse por personas capaces para hacer la renuncia con pleno conocimiento de los derechos que están rechazando. Para ello es indispensable recibir la orientación de un profesional del derecho, como lo debe ser el Notario.

Consecuentemente, sólo la renuncia que se haga con pleno conocimiento del vicio del consentimiento de que adolezca el acto, así de los derechos que se rechacen, en congruencia con la observancia de los requisitos anteriormente apuntados, tendrá completa eficacia jurídica, así la ratificación, que del contrato se haga, atento a que una vez otorgada la renuncia en los términos antes expresados por quien haya sufrido un vicio del consentimiento, no podrá en lo sucesivo reclamar por tales vicios, así lo preceptúa el artículo 1311 del Código Civil: "Si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo o el error, el que sufrió la violencia o padeció el engaño o incurrió en el error,

(12) PODER JUDICIAL, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, Núm. 35, Agosto-Septiembre 1985. p. 316.

ratifica el contrato, no puede en los sucesivos reclamar por tales vicios."

De ahí, que la renuncia en estudio como tal, devenga en sí misma en absolutamente ineficaz al no observar los requisitos anteriormente apuntados que la harían eficaz. Amen de las consideraciones expuestas al tratar el tema de la irrenunciabilidad de la nulidad proveniente de los vicios del consentimiento.

CONCLUSIONES

.....

Concluido el estudio y análisis jurídico-legal de la cláusula de renunciabilidad a las acciones de nulidad que en lo futuro pudieren derivarse del dolo, mala fe, error y violencia dentro de los contratos de compra-venta de inmuebles, a la luz de su régimen legal y jurídico que sobre el particular señala nuestro Código Civil vigente, en su Libro Tercero, Primera Parte, Capítulo I del Título Primero y en su Título Sexto, en congruencia con sus disposiciones preliminares, relativas a los artículos 5º, 6º y 7º del mismo Código, podemos considero en conjunto concluir con toda razón lógica-jurídica, como legal, que efectivamente la inserción de la infortunada cláusula en la que se renuncia para lo futuro a la nulidad proveniente de vicios del consentimiento, es absolutamente ineficaz y carente de toda validez legal y jurídica, atento a las razones siguientes:

1ª.- Porque como quedo demostrado, tal renuncia se hace en contravención a lo preceptuado por los artículos 1310, 1318 y 7º del Código Civil, que disponen tajantes y enfáticos:

Art. 1310.- "No es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo, de la violencia o del error."

Art. 1318.- "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres."

Art. 7º.- "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interes público son nulos."

No obstante la claridad enfática y tajante impuesta por el legislador en tales preceptos, la contravención se hace y acorde con dichos preceptos, es evidente que la renuncia en cuestión como dejamos asentado, también esta afectada de nulidad, al hacerse en contravención a lo que la ley no permite. Atento a que no podemos dejar de soslayar que lo preceptuado por el artículo 1310 del Código Civil, obedece a una disposición imperativa o prohibitiva, es decir, de orden público, luego en congruencia con lo que preceptúa el artículo 1318 del Código Civil, es evidente que la renuncia en cuestión deviene ilícita, atento a que como hecho jurídico, se hace contrario a una ley prohibitiva o de orden público, esto es, contrario a lo preceptuado por el artículo 1310 de dicho Código, que en congruencia también con lo preceptuado por el artículo 79 del mismo ordenamiento, la renuncia en cuestión deviene nula, atento a que como acto se hace y ejecuta contra el tenor de una ley prohibitiva, esto es, contra lo que dispone el artículo 1310 del Código Civil.

2a.- Porque desde cualquier punto de vista jurídico, es un contrasentido incluir en un contrato de compraventa las renunciaciones al dolo, la mala fe, el error o la violencia porque el mismo vicio que puede anular el contrato, anularía la renuncia incluida en aquel. Atento a que dejamos dicho que en el caso del dolo, la mala fe o el error, la oportunidad de descubrir que hubo tales vicios, no se da en el mayor de los casos, sino con posterioridad a la consumación del contrato en vista del carácter subjetivo que denotan tales vicios del consenti-

miento, luego al surgir tal descubrimiento, al conocimiento viene que el consentimiento fue obtenido bajo la influencia de alguno de estos vicios y conforme al artículo 1300 del Código Civil: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error ... u obtenido por dolo o mala fe". Luego entonces tendría lugar por lo que hace al contrato la sanción que señala el artículo 1719 del Código Civil: "..... el error o el dolo de cualquiera de los autores del acto produce la nulidad relativa del mismo". Y la que señala en congruencia el artículo 1304 de dicho Código: "El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo o mala fe que proviene de un tercero, sabiéndolo alguna de ellas, anula el contrato si ha sido la causa determinante de ese acto jurídico". En congruencia con tales preceptos transcritos podemos argumentar en la misma forma, que la renuncia también esta afectada de nulidad, ya que descubierto que el motivo que determino la voluntad fue el error, el dolo o la mala fe, es evidente que bajo la misma influencia de cualquiera de estos vicios se obtuvo también la renuncia a la nulidad derivada de los mismos.

Amen que como dejamos asentado, la renuncia para lo futuro a la nulidad derivada de dolo, mala fe o error, resulta ser ineficaz y anti-jurídica en sí misma, atento al principio de derecho de que ninguno esta obligado a renunciar la nada, es decir, renunciar a lo que no se conoce con seguridad y certeza que existe en el momento mismo del acto jurídico a celebrar, ni mucho menos a lo que no se sabe que existira a futuro.

En el caso de la violencia también se puede argumentar en la misma forma para sostener razonadamente que es un contrasentido incluir

en un contrato de compraventa su renuncia, porque el mismo vicio que puede anular el contrato, anularía la renuncia incluida en aquel, ya que como quedo asentado si la fuerza física o las amenazas son suficientes para obligar a alguien a contratar en un sentido no deseado, la misma violencia sería eficiente también para obligarlo a renunciar la nulidad derivada de ese vicio, toda vez que la renuncia se hace simultáneamente a la celebración del contrato y bajo las mismas influencias, que es lo que la reviste de mayor gravedad conforme a lo preceptuado por el artículo 1306 del Código Civil: "Es nulo el contrato celebrado por violencia ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato". Y por el artículo 1719 de dicho Código: "la violencia de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo". Así en congruencia con tales preceptos, es evidente que la misma renuncia estaría también afectada de nulidad.

Amen de ser también como dejamos asentado ineficaz y antijurídica en misma, atento al principio de derecho de que no se puede renunciar o convalidar un acto viciado por esta causa, sino cuando hayan cesado sus efectos y de sobra a la razón viene que sus efectos no cesan dentro de dicho propio acto jurídico que se obtiene como la renuncia, bajo las mismas influencias, que es como quedo asentado lo que la reviste de mayor gravedad.

3a.- Porque las anteriores consideraciones sirven de sustento para sostener razonadamente la irrenunciabilidad para lo futuro a la nulidad proveniente de los vicios del consentimiento. De ahí considera-

mos que el legislador tomando en cuenta estas razones, haya declarado con toda justicia, que no es lícito renunciar para lo futuro a la acción de nulidad producida por dolo, mala fe, error o violencia en el artículo 1310 del Código Civil, varias veces citado.

4A.- Porque quedo demostrado también, que la ineficacia en sí misma de la renuncia considerada como tal, deviene en sí misma también, ante la inobservancia de los requisitos que señala el artículo 52, 62, 1286 y 1291 del Código Civil, para que la renuncia como tal tenga plena eficacia legal como jurídica.

Dichos artículos literalmente disponen:

Art. 52.- "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos que no afecten al interés público".

Art. 62.- "La renuncia autorizada en el artículo anterior no produce efecto alguno si no se hace en términos claros y precisos, de tal suerte que no haya duda del derecho que se renuncia".

Art. 1286.- "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

Art. 1291.- "El consentimiento..... es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos".

De lo preceptos transcritos se desprende que la renuncia como tal debe reunir los siguientes requisitos para ser eficaz:

a).- Haber sido manifestada expresamente por los contratantes, atento a que una renuncia es un acto de disposición de derechos que sólo el titular de ellos puede realizar.

b).- Incluir sólo derechos privados que no afecten el interés público, ya que de lo contrario la voluntad de los particulares se estaría eximiendo de la observancia de la ley y conforme el artículo 72 de la misma Ley. "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público son nulos".

c).- Expresarse en términos claros y precisos pues de lo contrario no surte efecto alguno; así lo determina también la Jurisprudencia número 322 visible en la página 982 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala, Compendio 1917-75 al disponer: "las renunciaciones que legalmente pueden hacer los contratantes, no producen efecto alguno, si no se expresan en términos claros y precisos; y no pueden extenderse a otros casos que a aquéllos que están comprendidos en las disposiciones legales renunciadas".

d).- Realizarse por personas capaces para hacer la renuncia con pleno conocimiento de los derechos que están rechazando. Para ello hemos dicho que es indispensable recibir la orientación de un profesional del derecho, como lo debe ser el Notario.

Todo lo anterior es así, atento a que sólo la renuncia que se haga con pleno conocimiento del vicio del consentimiento de que adolezca el acto, así de los derechos que se rechacen, en congruencia con la observancia de los requisitos anteriormente apuntados, tendrá completa eficacia jurídica, así la ratificación, que del contrato se haga, atento a que una vez otorgada la renuncia en los términos antes expresados por quien haya sufrido un vicio del consentimiento, no podrá en lo sucesivo reclamar por tales vicios, así lo preceptúa el artículo 1311 del Código Civil: "Si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo o el error, el que sufrió la violencia o padeció el engaño o incurrió en el error, ratifica el contrato, no puede en lo sucesivo reclamar por tales vicios."

De ahí, que la renuncia en estudio como tal, devenga en sí misma en absolutamente ineficaz, al no observar como hemos dejado asentado los requisitos anteriormente apuntados para ser eficaz.

5a.- Porque todas estas razones jurídicas tomadas considero en cuenta en justicia por el legislador, demuestran que no tiene razón de subsistir dentro de los contratos de compra-venta de inmuebles, la infortunada cláusula en que se renuncia para lo futuro a la nulidad proveniente de vicios del consentimiento.

Consecuentemente hemos de coincidir finalmente en que la infortunada cláusula en que se renuncia para lo futuro a la nulidad prove-

niente de vicios del consentimiento, debe desaparecer de los contratos redactados por peritos en derecho pues su persistencia lejos de alcanzar la seguridad jurídica que se pretende conseguir con la actuación notarial y con el ejercicio profesional del derecho, constituye más bien motivo de incertidumbre como quedo asentado en el presente trabajo; que se traduce en que la parte afectada se considerase sin la menor oportunidad para lo futuro de enmendar las consecuencias que resultaren de un acto en que hubo dolo, mala fe, error o violencia.

BIBLIOGRAFIA

I.- LIBROS, COMPENDIOS Y TRATADOS.

- 1.- BORJA Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Edit. Porrúa S.A., México. 1985.
- 2.- BRAVO Valdes Beatriz y Bravo González. Segundo Curso de Derecho Romano. Editorial Pax México, Librería Carlos Césarman. S.A., Av. Cuauhtémoc 1434, Colonia Santa Cruz Atoyac, Delagación Benito Juárez 03310, México, D.F., 1985. Cuarta reimpresión.
- 3.- PEREZ Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Notarial. Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México, 1989.
- 4.- PETIT Eugéne. Derecho Romano. Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México, 1984.
- 5.- ROJINA Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos. Tomo VI Vol. 1. Edit. Porrúa, S.A., Av. República Argentina 15, México. 1981.
- 6.- TESIS de Ejecutorias, 1917-1975. Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Tercera Sala.
- 7.- TREVINO García Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I, Edit. Font. S.A. Guadalajara, Jal., 1982. Cuarta Edición.
- 8.- ZAMORA Miguel Angel y Valencia. Contratos Civiles. Edit. Porrúa, S.A. México, 1985.

II.- LEYES Y CODIGOS.

- 9.- CODIGO Civil para el Distrito Federal.
- 10.- CODIGO Civil del Estado de Guanajuato.
- 11.- CODIGO de Comercio.
- 12.- CONSTITUCION Política de los Estados Unidos Mexicanos.

III.- DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS.

- 13.- DE PINA Rafael. Diccionario de Derecho, Edit. Porrúa. México. 1985.
- 14.- GARCIA Pelayo Ramón y Gross. Diccionario Larousse Usual, Edit. Larousse, Marsella 53, Esq. Nápoles, México 6. D.F.

IV.- REVISTAS, FOLLETOS Y PERIODICOS.

- 15.- PODER JUDICIAL, Boletín del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, Núm. 35, Agosto-Septiembre 1985.