

879309
10
24

**UNIVERSIDAD LASALLISTA
BENAVENTE**



FACULTAD DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO
CLAVE: 879309

"LIMITACION AL DERECHO DE PROPIEDAD EN
LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA QUE
CELEBRAN INSTITUTOS DE SEGURIDAD
SOCIAL COMO PARTE-"

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA :
JULIO EDUARDO GARCIA FLORES

CELAYA, GTO. **TESIS CON** ENERO 1997
FALLA DE ORIGEN



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 esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

AGRADECIMIENTOS

• Tú hiciste todas las delicadas partes internas de mi cuerpo y las uniste en el vientre de mi madre. ¡Gracias por haberme hecho tan admirablemente complicado! Es admirable pensar en ello. Maravillosa es la obra de tus manos, ¡y qué bien la conozco! Tú estabas presente cuando yo estaba siendo formado en el más completo secreto. Tú me viste antes que yo naciera y fijaste cada día de mi vida antes que comenzara a respirar. ¡Cada uno de mis días fue anotado en tu libro! (Salmo 139: 13-16 / La Biblia al Día).

• A mi Padre, por el logro del objetivo que siempre deseó. A mi Madre (†), que sin su ayuda y apoyo esta Tesis no hubiera llegado a ser lo que hoy es. A mis Hermanos, como una muestra de afecto y cariño.

• Al licenciado José Jesús García Segura quien no estimoando tiempo, tuvo la paciencia de asesorar el presente estudio.

• A la Universidad Lasallista Benavente, con gratitud imperecedera.

INDICE

INTRODUCCION.....	7
CAPITULO 1 EL CONTRATO Y SUS ELEMENTOS.....	9
1.1 Concepto de Contrato.....	10
1.2 Diferencia entre Contrato y Convenio.....	13
1.3 Elementos Esenciales del Contrato.....	15
1.4 Elementos de Validez del Contrato.....	21
CAPITULO 2 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.....	35
2.1 Contratos Unilaterales y Bilaterales.....	37
2.2 Contratos Onerosos y Gratuitos.....	40
2.3 Contratos Comutativos y Aleatorios.....	42
2.4 Contratos Solemnes, Formales y Consensuales.....	44
2.5 Contratos Reales y Consensuales.....	46
2.6 Contratos Principales y Accesorios.....	48
2.7 Contratos Instantáneos y de Tracto Sucesivo.....	50
2.8 Contratos Nominados e Innominados.....	52
2.9 Contratos Regulados en el Código Civil de Guanajuato.....	54
CAPITULO 3 CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	55
3.1 Concepto de Compraventa.....	56
3.2 Características del Contrato de Compraventa.....	59
3.3 Elementos del Contrato de Compraventa.....	63
3.4 Obligaciones de las Partes en el Contrato de Compraventa..	73
3.5 Modalidades en el Contrato de Compraventa.....	84
CAPITULO 4 PROBLEMÁTICA JURÍDICA DERIVADA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO POR UN INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL COMO PARTE.	93
4.1 Planteamiento del Problema.....	94
4.2 Formulación de la Hipótesis.....	100
4.3 Demostración de la Hipótesis.....	103
4.4 Tesis del Sustentante.....	124
CONCLUSIONES.....	128
APENDICE.....	134
BIBLIOGRAFIA.....	144

INTRODUCCION

En los primeros tres capítulos de este trabajo emprendemos el estudio de los elementos y clasificación general de los contratos y particular de compraventa, para después analizar en el cuarto y último, los contratos que celebran Institutos de Seguridad Social como el INFONAVIT, ISSSTE, IVEG, etc. y el derechohabiente, para la compraventa de una vivienda.

En esta clase de contratos será importante determinar ¿cuál debe ser el alcance y los efectos jurídicos que tienen aquellas causales que se contemplan en la cláusula resolutoria, y que las partes concertan en la compraventa del inmueble ?

Una de estas causales establece la prohibición para que la parte compradora dé en comodato o en arrendamiento la casa-habitación que adquiere por virtud de estos contratos, que se sanciona con la rescisión de los mismos y, como consecuencia de ello, con la pérdida del precio que hasta ese momento se lleve cubierto, así como con la desocupación y entrega del inmueble en favor del vendedor.

Estos motivos, entre otros, fueron los que indujeron el estudio de la presente tesis, y a la que hemos denominado, de acuerdo a su fin:

"LIMITACION AL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA QUE
CELEBRAN INSTITUTOS DE SEGURIDAD SOCIAL COMO PARTE"

Para esta investigación, partimos de la técnica documental y bibliográfica que tuvimos a la mano, para después plasmarlo en este trabajo mediante el método deductivo, de lo general a lo particular. Al final del mismo incluimos también, un apéndice con un contrato que otorga el INFONAVIT, y que servirá para verificar el tema que tratamos.

El estudio anterior nos permitió concluir que tales causales que se contemplan en la cláusula resolutoria de estos contratos, resultan en su mayoría inequitativas para el trabajador, que además de limitar su derecho de propiedad, afectan el consentimiento del comprador, pues ello se traduce en una manifestación de la voluntad viciada al aceptar una cláusula de tal naturaleza, bajo la presión moral de que solamente de esa forma obtendrá el crédito que proporciona el Instituto.

EL SUSTENTANTE.

INTRODUCCION

CAPITULO 1

EL CONTRATO Y SUS ELEMENTOS
--

C A P I T U L O 1

EL CONTRATO Y SUS ELEMENTOS

1.1. CONCEPTO DE CONTRATO

Del diccionario enciclopédico⁽¹⁾ entresacamos que la palabra contratar, del latín contractare, es sinónimo de pactar, convenir, negociar, hacer contratos o contratas, o en otra de sus acepciones, ajustar un servicio. El contrato, del latín contractus, de contrahere, contraer, es el pacto entre dos o más personas, o bien, el convenio entre partes que se obligan sobre materia determinada, v. gr., un contrato de venta.

Del artículo 1288 del Código Civil⁽²⁾ desprendemos que, contrato es el acuerdo de dos o más personas para producir o transferir obligaciones y derechos.

(1) Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo II, 4a. edición, Editado por Reader's Digest México, S.A., 1975, p.333.

(2) Todos los dispositivos legales del presente trabajo corresponden al Código Civil del Estado de Guanajuato. En caso contrario, se hará la especificación pertinente.

El contrato se define, según Rafael Rojina,⁽³⁾ como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios.

Ricardo Treviño,⁽⁴⁾ por su parte, sostiene que podemos definir el contrato, basándonos fundamentalmente en el artículo 1793 del Código Civil para el Distrito Federal, como el acuerdo de voluntades que tiene, por objeto, crear o transmitir derechos y obligaciones tanto reales como personales, exclusivamente.

La expresión "acuerdo de voluntades" (o acuerdo de dos o más personas) alude al consentimiento, elemento esencial o de existencia del contrato, que se forma mediante la oferta o peticitación de una de las partes y, como resultado, la aceptación de la otra. Es un acto de voluntad de cada uno de los contratantes, cuya reunión forma el consentimiento y, por consecuencia, la obtención de efectos de derecho: creación o transmisión de derechos y obligaciones.

(3) ROJINA VILLENAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 18a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1987, p.7.

(4) TREVIÑO GARCÍA Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo I, 4a. edición, Ed. Font, S.A., Guadalajara, Jal., 1982, p.41.

Esos derechos y obligaciones del contrato, crean o transmiten derechos reales o personales, exclusivamente. Veamos:

* Hay contratos que dan origen solo a *derechos personales*: como sucede con el mandato, consistente en la obligación del mandatario de ejecutar los actos jurídicos del mandante. Otros son el contrato de prestación de servicios profesionales, el depósito, el comodato y el arrendamiento.

* Contratos que crean *derechos reales y personales*: los translativos de dominio, como la compraventa, que transfieren la propiedad, dando nacimiento a un derecho real: el derecho de dominio en favor del comprador; y los derechos personales, como son las obligaciones de dar, de hacer y de no hacer, a saber: la entrega de la cosa, responder de los vicios ocultos, de la evicción, etc., respecto al vendedor; en relación al comprador: pagar el precio, entregarlo en el momento, tiempo y forma convenida, etc. Otros son la donación y la permuta.

* Y contratos que engendran *derechos reales*: el usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre, que pueden nacer de contrato.

1.2 DIFERENCIA ENTRE CONTRATO Y CONVENIO

El Código Civil define: *Convenio* es un acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de *contratos* (artículos 1279 y 1288).

La *convención*, escriben Planiol y Ripert,⁽³⁾ es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico, y el *contrato* es una especie particular de *convención*, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.

En la terminología jurídica se ha hecho una diferencia entre *contrato* y *convenio*: en estricto sentido -*stricto sensu*-, al *contrato* se le ha dejado la función positiva, esto es, el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones reales o personales; mientras que al *convenio* en sentido estricto -*stricto sensu*- le corresponde la

(3) PLANIOL Marcel y RIPERT Georges, *Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos, Contratos en Especial*, Traducción de José M. Cajica Jr., Tomo V, 2a. edición, Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1991, p.9.

función negativa, modificarlos o extinguirlos. El convenio lato sensu comprende ambas funciones. Es decir, el convenio "lato sensu" es el concepto general, y el contrato y el convenio "stricto sensu" son sus connotaciones especiales o particulares.

Esta distinción es aceptada por la mayoría de los tratadistas que reconocen la utilidad de la precisión terminológica. Otros la consideran más teórica que real.

Ignacio Galindo Garfias⁽⁴⁾ escribe a este propósito, que con criterio más riguroso, la doctrina tradicionalmente ha distinguido los convenios en sentido lato de aquellos otros en sentido estricto, es común, por ejemplo, hablar de convenio cuando se trate de disolver una sociedad conyugal o de efectuar una transacción. No resulta fácil determinar con precisión los límites distintivos de cada una de estas figuras (convenio y contrato) porque impone una variedad de situaciones que mezcla en forma indistinta diversos compromisos en una sola figura, que por su naturaleza resulta compleja.

(4) Código Civil para el Distrito Federal, Comentado, De las Obligaciones, Tomo IV, 2a. edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas/UNAM, Grupo Editorial Miguel Ángel Porrúa, México, 1993, p.2.

1.3 ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO

El contrato consta de dos clases de elementos, a saber: los *elementos de esencia*, que son los elementos básicos necesarios para la existencia del contrato, y los *elementos de validez* (que analizaremos en temas subsecuentes).

Los elementos de esencia, también llamados de existencia, son dos: el *consentimiento* y el *objeto*. De tal suerte que la carencia de cualquiera de ellos en el acto jurídico, produce su inexistencia.

El artículo 1261 del Código Civil señala que para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento y II. Objeto que pueda ser *materia del contrato*.

En su artículo 1715 dispone: El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser *materia de él*, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado.

1.3.1 EL CONSENTIMIENTO

El consentimiento de las partes, es decir, el acuerdo de las voluntades, es el elemento esencial de todo contrato. Se define como un acuerdo de voluntades que implica la existencia de un interés jurídico: creación o transmisión de derechos reales o personales.

El consentimiento, escribe Miguel Angel Zamora,⁽⁷⁾ es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones.

En la formación del consentimiento se presenta la siguiente dualidad: por una parte, la oferta o peticación, esto es, la proposición de celebrar un contrato determinado; por la otra, la aceptación, es decir, el asentimiento o conformidad a dicha oferta. Tanto oferta como aceptación pueden ser expresas o tácitas.

El artículo 1291 del Código Civil considera al respecto: El

(7) ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel, Contratos Civiles, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1988, p.27.

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 deba manifestarse expresamente.

La manifestación de la voluntad, sea de ofrecer como de aceptar, puede ser hecha a persona presente o no presente, es decir, de manera directa o por un medio indirecto de comunicación. En la oferta, la manifestación puede dirigirse a persona determinada o indeterminada. En el caso de la aceptación, esta se hace a persona determinada.

En el contrato a celebrar, sólo habrá que precisar que es lo que se ofrece a venta y su precio, para que la otra parte esté en posibilidades de aceptarla; por tanto, es necesario que a la oferta recaiga una aceptación lisa o llana, que se reduce a un sí.

La oferta como la aceptación deben ser manifestaciones de la voluntad hechas con el ánimo o intención de cumplir, con seriedad, para producir consecuencias de derecho.

1.3.2 EL OBJETO

El segundo elemento indispensable para la existencia del contrato es el objeto. De conformidad con el artículo 1281, se requiere de un objeto que pueda ser materia del contrato,⁽⁸⁾ para poder existir. Este requisito puede ser considerado en una doble perspectiva:

* Objeto Directo, que es la creación o transmisión de derechos y obligaciones⁽⁹⁾ reales o personales (artículo 1288).

* Objeto Indirecto, que está representado por la cosa, el hecho o la abstención; es decir, la prestación positiva -un dar o un hacer- o negativa -un no hacer-.

(8) La doctrina ha considerado que la expresión "objeto que puede ser materia del contrato" no es exacta. La idea del legislador debió haberse expresado diciendo: "Para la existencia del contrato se requiere: objeto que pueda ser materia de la obligación producida por el contrato". AZUA REYES Sergio T., Teoría General de las Obligaciones, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1998, p.69.

(9) La creación y la transmisión de derechos y obligaciones, no es, ni puede ser objeto del contrato, sino que esas situaciones son la consecuencia o resultado del propio contrato como acto jurídico que motivó o actualizó un supuesto de derecho. IAMDRA Y VALENCIA Miguel Angel, ob. cit., p.28.

El artículo 1312 del Código Civil dispone a este propósito: 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.

Por su parte, el artículo 1313 establece los requisitos del objeto en las obligaciones de dar, expresando que la cosa objeto del contrato debe: I. Ser física o legalmente posible, II. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, y III. Estar en el comercio.

* *Ser física o legalmente posible.* Es decir, se establece como imposible el hecho que no puede existir por ser incompatible con una ley de la naturaleza a la cual debe sujetarse, o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituya un obstáculo insuperable para su realización (artículo 1316).

* *Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.* Existen dos clases de determinación: En especie, cuando se determina la cosa por su género, calidad, cantidad, peso, medida, color, etc.; la individual, cuando las características propias de la cosa hacen que las distinga de otras.

* *Estar en el comercio.* Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio. Estan fuera del comercio, por su naturaleza, las cosas que no pueden ser poseidas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que ella declare irreductibles a propiedad particular (artículos 791 y 792).

El artículo 1315 establece que el hecho positivo o negativo del contrato debe ser: I. Posible y II. Lícito. El texto legal insiste en la posibilidad del hecho objeto del contrato, es decir, que el hecho pueda ser realizado. De tal manera que un hecho o abstención que no cubriera alguno de estos requisitos no sería objeto del contrato, estaríamos ante una inexistencia.

* *Posible.* La posibilidad es física o jurídica; la primera se da cuando el hecho puede existir porque no es incompatible con una ley de la naturaleza; la segunda, cuando encuentre como obstáculo insuperable para su realización un precepto legal.

* *Lícito.* Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres (artículo 1318).

1.4 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO

Al lado de los elementos de esencia del contrato, que han quedado examinados, existen los *elementos de validez*. Además del consentimiento y el objeto que son imprescindibles para que pueda hablarse del contrato, la ley exige otros requisitos que deben darse en la formación del mismo, para que éste produzca plenamente sus efectos y para que no pueda ser anulado; aspectos que deben estudiarse para determinar los efectos o consecuencias del contrato. Dichos presupuestos deben darse y existir antes del contrato mismo.

El contrato consta de cuatro clases de elementos: *capacidad; ausencia de vicios en el consentimiento; licitud en el objeto, motivo o fin; y la forma.*

Dispone el artículo 1282 del Código Civil: El contrato puede ser invalidado: I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas, II. Por vicios del consentimiento, III. Porque su objeto sea ilícito, y IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

1.4.1 LA CAPACIDAD

Zamora y Valencia⁽¹⁰⁾ escribe que la *capacidad* es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por sí mismas en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales.

Al decir de la fracción I del artículo 1282: *Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas*, debemos entender, según Azua Reyes,⁽¹¹⁾ que alude a la capacidad de ejercicio, pues la ley en repetidas ocasiones hace referencia a la capacidad y a la incapacidad.

En este sentido, la capacidad se refiere a la de ejercicio, es decir, a la aptitud de quienes intervienen en el otorgamiento del contrato para hacer valer sus derechos y obligaciones.

Hay, pues, dos especies o dos grados en la capacidad: *capacidad de goce* y *capacidad de ejercicio*. Veamos:

(10) *Ibid*, p.33.

(11) AZUA REYES Sergio T., *ob. cit.*, p.74.

« Capacidad de goce. Es la aptitud jurídica de las personas para ser titular de derechos y obligaciones. La tiene todo individuo por el hecho de ser persona; se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte. La ley le reconoce la aptitud de ser titular de ellos, incluso a quien habiendo sido concebido aun no ha nacido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos legales (artículo 21).

La capacidad de goce, escribe Azúa Reyes,⁽¹²⁾ es el reconocimiento de un individuo como "persona" a quien corresponden los atributos de estado civil, patrimonio, nombre, domicilio y nacionalidad.

La ley establece algunos casos de incapacidad de goce; así, el artículo 27 Constitucional señala como casos de incapacidad: a los extranjeros en materia de dominio (fracción I); a las asociaciones religiosas en la adquisición o administración de bienes (fracción II); a instituciones de beneficencia pública o privada en la adquisición de bienes raíces (fracción III); a sociedades mercantiles por acciones para adquirir o administrar fincas rústicas (fracción IV); a los bancos autorizados en materia de propiedad y administración (fracción V).

(12) *Ibid.*, p. 76.

Otro tanto sucede en el artículo 138 Constitucional, que establece algunas incapacidades a las agrupaciones o corporaciones religiosas y ministros de los cultos.

La capacidad de goce también puede sufrir restricciones en los casos en que una sentencia judicial así lo disponga, como en el caso de pérdida de la patria potestad.

* *Capacidad de ejercicio.* Es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y sus obligaciones. Ricardo Treviño⁽¹³⁾ la considera como la posibilidad de la persona para actuar, ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebrar contratos y cumplirlos, sólo la tienen los que han llegado a la mayoría de edad y están en pleno uso de sus facultades mentales. La mayoría de edad se alcanza a los 18 años cumplidos; tiempo en el que puede, considera nuestro Código, disponer libremente de su persona y de sus bienes (artículos 23, 694 y 695).

El Código Civil dispone que son hábiles para contratar las personas no exceptuadas por la ley (artículo 1286). Se consideran

(13) TREVIÑO GARCIA RICARDO, ob. cit., p. 67

exceptuados por incapacidad: los menores de edad; los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aun cuando tengan intervalos lúcidos; los sordomudos que no sepan leer ni escribir; los ebrios consuetudinarios, y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes (artículo 583).

Sin embargo, el Código Civil concede cierta capacidad al emancipado para la administración de sus bienes al supeditario a la autoridad judicial sea para enajenar, gravar o hipotecar, o del tutor tratándose de negocios judiciales (artículo 691). Otro tanto sucede para testar a los que han cumplido 16 años, y a los dementes que tengan intervalos de lucidez, siempre que el tutor o la familia presente por escrito una solicitud al juez (artículos 2562, 2563 y 2564).

La incapacidad de ejercicio en una o ambas partes que han celebrado un contrato es causa de invalidez de éste (artículo 1282, fracción I) y da origen a una acción de nulidad relativa (artículo 1719), de la cual no podría valerse cualquier interesado, sino sólo el mismo incapaz (artículo 1721), si bien podría convalidarse por confirmación o por prescripción el mencionado contrato.

1.4.2. LA AUSENCIA DE VICIOS

Al decir de la fracción II del artículo 1282: *Por vicios del consentimiento*, la ley exige, escribe José Antonio Márquez González,⁽¹⁴⁾ que la voluntad de los que intervienen en el acto, se haya formado exenta de vicios. El consentimiento debe ser la expresión de dos o más voluntades, libre y consciente, que se dirige a la producción de efectos jurídicos. Consciente, porque no ha sido fruto de error o de dolo. Libre, por declararse sin coacción moral o física. En uno y otro caso, el consentimiento no ha podido dar al contrato la validez jurídica para que produzca efectos y por lo tanto puede ser invalidado.

Aunque exista el consentimiento en un contrato, escribe Sánchez Medel,⁽¹⁵⁾ puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de voluntad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia (error o dolo) o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia) o por un vicio que afecte a una y a otra facultad (la lesión).

(14) Código Civil, Comentado, Tomo IV, p.4.

(15) SANCHEZ MEDAL Raúl, De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Contratos en Especial, 3a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1974, p.27.

Cuando una persona, movido por error o violencia declara algo que en realidad va en contra de lo que verdaderamente desea o quiere, el acto jurídico está viciado, pues carece de voluntad. El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia u obtenido por dolo o mala fe (artículo 1388). La presencia de cualquiera de estos vicios puede invalidar el contrato (artículo 1282, fracción II) o afectarlo de nulidad relativa (artículo 1719).

De lo anterior se desprende que para que un acto jurídico pueda producir todos los efectos que le son propios debe haber ausencia de vicios de la voluntad. Se catalogan como vicios de la voluntad al error, al dolo, la mala fe, la violencia y la lesión. Analicemos cada uno.

• El Error. El error es un falso concepto de la realidad, un conocimiento equivoco o inexacto consistente en creer cierto lo que es falso o falso, lo que es cierto. Puede ser de derecho o de hecho, el primero no anula el contrato y el segundo lo invalida cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan (artículo 1381). El error de cálculo, que tampoco es causa de nulidad del contrato, sólo da lugar a que se rectifique (artículo 1382).

• El Dolo. Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes (artículo 1303). Es activo, al decir de Ricardo Treviño,⁽¹⁶⁾ pues supone la realización de ciertos actos para inducir a error a uno de los contratantes o para mantenerlo en él. El dolo que proviene de una de las partes o de un tercero, sabiéndolo alguna de ellas, anula el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico; si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamar indemnización (artículos 1304 y 1305).

• La Mala fe. La mala fe es la disminución del error de uno de los contratantes, una vez conocido (artículo 1303). Es pasiva, considera Treviño García,⁽¹⁷⁾ pues, mientras que una de las partes contratantes se encuentra ya en el error, la otra, simplemente se abstiene de advertírselo. La mala fe de las partes o de un tercero, sabiéndolo alguno de ellos, anula el contrato si ha sido causa determinante de la voluntad; si ambas partes proceden con mala fe, ninguna de ellas puede alegar la nulidad o reclamar indemnización (artículos 1304 y 1305).

(16) TREVIÑO GARCÍA Ricardo, ob. cit., p. 81.

(17) Ibid, p. 81.

• *La Violencia.* Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o parte considerable de sus bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes colaterales hasta el segundo grado, u otra persona unida por vínculos íntimos o de afecto (artículo 1307). Es nulo el contrato celebrado por violencia, sea física o moral, ya provenga de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato (artículo 1306). No es lícito la renuncia para lo futuro, a la nulidad que resulte de la violencia (artículo 1310).

Quando se celebra un contrato por temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento (artículo 1308). Si una persona celebra un acto por puro temor reverencial, es porque no tiene carácter, y la ley no lo debe proteger.

• *La Lesión.* Habrá lesión cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a pedir la nulidad del

contrato, y de ser esto posible, la reducción equitativa de su obligación (artículo 1734).

La lesión puede renunciarse salvo el caso de que la desproporción entre la prestación de una de las partes y la de la otra dependiere del estado de necesidad, inexperiencia o suma ignorancia de una de ellas, de la que se haya aprovechado la otra parte para obtener ventaja. La acción para invocar la existencia de la lesión se extingue por el transcurso de dos años (artículo 1734).

Tanto la nulidad por causa de error como la lesión, el dolo o la violencia sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios del consentimiento (artículo 1721). El acto estará afectado de nulidad relativa (artículo 1719), y permite que produzca provisionalmente sus efectos (artículo 1718). Cuando el contrato es nulo, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación (artículo 1724). 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 (artículo 1311).

1.4.3 LA LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN

El tercer requisito de validez se refiere a la licitud del objeto, motivo o fin. Es decir, escribe José Antonio Márquez González,⁽¹⁰⁾ la licitud de lo que las partes deben de hacer o no hacer y también el fin que se propusieron al contratar o al motivo que los determinó a celebrar ese negocio jurídico (causa final).

El Código Civil de Guanajuato se reduce a establecer que el contrato puede ser invalidado: Porque su objeto sea ilícito (artículo 1262, fracción III). En cambio, el Código Civil para el Distrito Federal determina: Porque su objeto, su motivo o fin, sea ilícito (artículo 1795, fracción III).

El hecho o la abstención debe ser lícito (artículo 1315, fracción II); es ilícito cuando es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres (artículo 1316). Tampoco el fin o motivo determinante de la voluntad debe ser contrario a las leyes de orden público o las buenas costumbres (artículo 1831 del Código Civil para el Distrito Federal).

(10) Código Civil, Comentado, Tomo IV, p.4.

El artículo 7° del Código Civil declara que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos si las mismas leyes no disponen otra cosa.

La ilicitud en el objeto o condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa (artículo 1716). La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los que serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el Juez la nulidad; de ella puede valerse todo interesado, no desaparece por la confirmación o la prescripción (artículo 1717). La nulidad es relativa, cuando no reúne todos los caracteres enumerados anteriormente; siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos (artículo 1718).

Ricardo Treviño⁽¹⁹⁾ escribe que si la nulidad que afecta al acto puede ser invocada por todo interesado, es imprescriptible y es inconfirmable, estará afectado de nulidad absoluta. Si la nulidad sólo puede invocarla el perjudicado, es confirmable y prescriptible, o no reúne todas las características que la ley le fija para la nulidad absoluta, estamos ante la nulidad relativa.

(19) TREVIÑO GARCIA Ricardo, ob. cit., pp.77-78.

1.4.4 LA FORMA

Dispone la fracción IV del artículo 1282 del Código Civil: Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece. El precepto no se refiere aquí, al caso de solemnidad⁽²⁸⁾ en la forma.

Por forma entendemos el medio empleado para manifestar la voluntad encaminada a la producción de obligaciones. Es el conjunto de signos que exteriorizamos para manifestar el consentimiento, a fin de que el acto sea válido. Este medio puede ser la manifestación por escrito, o bien, la utilización de palabras determinadas.

Las formas más comunes de exteriorizar la voluntad son la forma expresa y tácita. El consentimiento es expreso cuando se manifiesta

(28) El contrato solemne es aquel en donde la ley exige como elemento de existencia del contrato, que la voluntad de las partes se externe en la forma prevista por ella, y sin la cual el acto será inexistente. GUTIERREZ Y RONZALEZ Ernesto, Derecho de las obligaciones, 8a edición, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1971, p.199. En el derecho mexicano no existen contratos solemnes, aunque sí actos jurídicos como el matrimonio y el testamento que son solemnes por excelencia. La solemnidad, en los actos jurídicos que la requieren, es una forma o conjunto de formalidades elevadas a la categoría de elementos de existencia. La finalidad que se persigue con estas especiales formas, es que los sujetos involucrados se conduzcan de una manera más reflexiva por la trascendencia del acto.

verbalmente, por escrito o por signos inequívocos; es tácito cuando resulta de hechos o actos cuya realización supone o implican su existencia (artículo 1291).

En los contratos 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; se perfeccionan y surten sus efectos entre las partes por el mero consentimiento, excepto aquellos que deban revestir una forma establecida por la ley (artículos 1283 y 1319).

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 que la ley establece; cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas que en él intervinieron (artículos 1320 y 1321).

La falta de la forma prescrita por la ley produce la nulidad relativa del acto (artículo 1719). La acción o excepción de nulidad por la falta de forma compete a todo interesado (artículo 1728).

CAPITULO 2

CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

C A P I T U L O 2

CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

La conveniencia de clasificar los contratos obedece a necesidades de carácter didáctico y de interpretación. Para Azua Reyes⁽¹⁾ resulta importante, no sólo por razones teóricas, sino con fines prácticos, hacer una clasificación de los contratos, pues así podremos aplicar a cada uno de ellos las reglas comunes, así como extender su alcance a aquéllos convenios que, sin estar reglamentados por la ley, podemos celebrar en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad.

Muy diversos son los criterios propuestos por los tratadistas para clasificar los contratos. De la clasificación que propone la doctrina y el derecho positivo, los ordenamos así: contratos unilaterales y bilaterales; onerosos y gratuitos; conmutativos y aleatorios; solemnes, formales y consensuales; reales y consensuales; principales y accesorios; instantáneos y de tracto sucesivo; nominados e innominados.

(1) AZUA REYES Sergio T., Teoría General de las Obligaciones, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1998, p.34.

2.1 CONTRATOS UNILATERALES Y BILATERALES

El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente (artículos 1322 y 1323).

El contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra. El contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes.

Como ejemplo de los contratos unilaterales citamos al contrato de donación, que crea sólo obligaciones en el donante, que consiste en transmitir el dominio de la cosa en forma gratuita y en entregarla al donatario, por su parte, éste no tiene normalmente ninguna obligación dado que la transacción se le hace en forma gratuita.

Ejemplos de contratos bilaterales son la compraventa y el arrendamiento; El primero frente a la obligación del vendedor de transferir la propiedad de una cosa y el comprador la de pagar el precio;

y en el arrendamiento frente a la obligación del arrendador de transmitir el uso de una cosa y el arrendatario tendrá la de pagar la renta.

La doctrina ha denominado a los bilaterales en sinalagmáticos, y a los unilaterales en sinalagmáticos imperfectos. Para Leopoldo Aguilar⁽²⁾ el contrato sinalagmático imperfecto nace unilateral, con obligaciones a cargo de una sola de las partes; pero durante su ejecución pueden nacer obligaciones a cargo de la otra parte. Esto no significa que le sean aplicables las reglas del contrato sinalagmático, porque las obligaciones nacen en momentos distintos y debemos analizar el contrato en el momento de su celebración.

No debemos confundir el contrato unilateral con el acto unilateral. El primero se determina por la declaración de una sola voluntad; el segundo, en un acuerdo de voluntades, pero con derechos para una parte y obligaciones para la otra. El contrato unilateral no hace referencia a que exista sólo un contratante; en todo contrato deben existir dos partes, pues se requiere el acuerdo de ambas.

(2) AGUILAR CARVAJAL Leopoldo, Contratos Civiles, Ed. Negten, México, 1964, pp.32-33.

Para Rafael Rojina,⁽³⁾ la cuestión que se presenta en los contratos bilaterales es el relativo al problema de los riesgos,⁽⁴⁾ es decir, cuando en un contrato existen obligaciones recíprocas que impliquen la transmisión de una cosa, si ésta se destruye por caso fortuito o de fuerza mayor, quien debe sufrir la pérdida es el acreedor (dueño). Una segunda cuestión es la excepción de contrato no cumplido, es decir, cuando una parte no cumple, carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento de su obligación, y si se demanda judicialmente, el demandado podrá hacer valer la excepción de contrato no cumplido. Si el contrato fuere unilateral, no habría posibilidad de plantear ambos problemas, porque los bilaterales suponen obligaciones recíprocas.

En los contratos bilaterales, si uno de los contrayentes no cumpliere su obligación, el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios (artículo 1437).

(3) ROJINA VILLEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 18a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1987, pp.18-11.

(4) La teoría del riesgo es la posibilidad de un acontecimiento futuro que amenaza a una persona de sufrir un daño o un perjuicio, por la violación ilícita o lícita de un deber jurídico o de una obligación. GUTIERREZ Y DONIALEI Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 8a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1991, pp.517-518.

2.2 CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS

Los contratos, desde el punto de vista de los provechos y gravámenes que generan, se clasifican en onerosos y gratuitos. El Código Civil declara que es contrato *oneroso* aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y *gratuito* aquel en que el provecho es solamente de una de las partes (artículo 1324).

Considera Miguel Angel Zamora⁽⁵⁾ que no deben de confundirse los contratos unilaterales con los gratuitos ni los onerosos con los bilaterales. La primera clasificación es estrictamente jurídica y la segunda es desde un punto de vista económico, una atiende a las obligaciones y otra a los provechos y gravámenes que genera.

En el contrato oneroso ambas partes tienen a su cargo una obligación y al mismo tiempo están facultadas para el ejercicio de un derecho. En el gratuito, una sola de las partes soporta el gravamen en beneficio de la otra.

(5) ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel, *Contratos Civiles*, Ed. Porrúa, S.A., México D.F., 1988, p.31.

En el contrato a título oneroso las partes obran determinadas por un interés, por razones exclusivamente patrimoniales o económicas; por ejemplo, el vendedor actúa movido por el interés de recibir el precio mientras que el comprador por el interés que tiene de adquirir la propiedad de la cosa. En el contrato a título gratuito, por lo general, se celebran en consideración a la persona (*intuitu personae*), es decir, en atención a las cualidades o situaciones de una determinada persona, para favorecerla, bien sea por razones de parentesco, afecto, espíritu de ayuda, etc.

Son contratos a título oneroso la compraventa, el arrendamiento, la permuta, el mutuo con interés, etc. En la compraventa, v. gr., para el vendedor el provecho consiste en recibir el precio y el gravamen es el desprenderse de la cosa; para el comprador el provecho es recibir la cosa y el gravamen pagar el precio.

Son contratos a título gratuito la donación, el comodato, el mutuo simple, etc. En la donación, v. gr., el provecho para el donatario consiste en recibir la cosa y el gravamen para el donante consiste en desprenderse de la misma.

2.3 CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS

El Código Civil subdivide el contrato oneroso en conmutativo y aleatorio, atendiendo a la determinación o indeterminación de las prestaciones. Conmutativo, cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice (artículo 1325).

Para Rafael Rojina⁽⁶⁾ no es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancia o pérdida; lo que se sabe es la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar; pero la ganancia o pérdida es imposible de determinar al celebrarse el contrato; el problema de saber si hubo ganancia o pérdida es muy complejo y depende de infinidad de circunstancias posteriores. En el contrato aleatorio, la prestación no está determinada, y sólo por ello es aleatorio, y no porque se ignore si habrá ganancia o pérdida.

(6) ROJINA VILLEGAS RAFAEL, OB. CEC., P. 14.

A su vez, Sánchez Medal⁽⁷⁾ considera que la definición legal de los contratos aleatorios es inexacta e incompleta, ya que dentro de ella podrían acomodarse también la sociedad y la aparcería, lo que demuestra que la sola incertidumbre sobre el beneficio o la pérdida no es suficiente, sino que, además, debe haber la alteridad y oposición de las prestaciones, de manera que esa incertidumbre se refiere también a lo que para una de las partes es ganancia, para la otra parte es una pérdida en la misma proporción y medida que aquella ganancia.

Las partes pueden conocer a qué tanto ascienden sus prestaciones, pero ignorar si obtuvieron beneficio o una pérdida, depende de otras circunstancias. Una cosa es conocer la cuantía de las prestaciones y otra muy distinta deducir los beneficios y la pérdida, pues éstas dependen de otros factores.

Ejemplos de contratos conmutativos son la permuta, el mutuo con interés, el arrendamiento y la compraventa; de contratos aleatorios son la renta vitalicia, la compra de esperanza, el juego y la apuesta.

(7) SANCHEZ MEDAL Ramón, De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Contratos en Especial, 3a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1976, pp.67-68.

2.4 CONTRATOS SOLEMNES, FORMALES Y CONSENSUALES

Atendiendo a la manera en que puede o debe manifestarse la voluntad de las partes, los contratos se clasifican en *solemnes*, *formales* y *consensuales*.

El contrato *solemne*, dice Gutierrez y Gonzalez,⁽⁸⁾ es aquel en donde la ley exige como elemento de existencia del contrato, que la voluntad de las partes se externe con la forma prevista por ella, y sin la cual el acto será inexistente.

En este contrato la ley eleva a la forma no como requisito de validez, sino de existencia, de suerte que el supuesto contrato *solemne* no puede existir. En nuestro sistema legislativo no existen contratos *solemnes*, aun cuando si existen actos jurídicos *solemnes*, como el matrimonio. La solemnidad, en los actos jurídicos que la requieren, es una forma o conjunto de formalidades elevadas a la categoría de elementos de existencia.

(8) GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto, ob. cit., p.199.

El contrato es consensual, al decir de Ricardo Treviño,⁽⁷⁾ cuando no requiere para su validez, que el consentimiento se manifieste por determinado medio, sino que, por el contrario, se da entera libertad a las partes, para que lo manifiesten como ellas desean, expresa o tácitamente pero, dentro de lo estipulado por la ley. Cuando la ley ordena que el consentimiento se manifieste por determinado medio -entre nosotros, por escrito- para que el contrato sea válido, estamos en presencia de un contrato formal.

En el contrato formal la expresión escrita es un elemento de validez, de tal manera que si no se otorga en escritura pública o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa (artículo 1719), que puede desaparecer por confirmación (artículo 1722). En tanto, el contrato consensual no requiere, para su validez, que el consentimiento se manifieste por escrito, puede ser verbal o tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan. Al decir del Código, basta el mero consentimiento para ser un contrato consensual, y sólo son formales en los casos expresamente designados por la ley (artículos 1283 y 1319).

(7) TREVIÑO GARCÍA Ricardo, *Contratos Civiles y sus Generalidades*, Tomo I, 4a. edición, Ed. Font, S.A., Guadalajara Jal., 1982, pp.88-81.

2.5 CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES

Atendiendo a la entrega de la cosa como un elemento constitutivo del contrato, los clasificamos en reales y consensuales.

Los contratos reales son aquellos que, para su perfeccionamiento se requiere la entrega de la cosa que ha sido objeto de la obligación, es decir, se necesita para su formación además del acuerdo de las partes, la entrega de la cosa.

Los contratos consensuales, en oposición a los reales,⁽¹⁰⁾ son los que se perfeccionan con el sólo consentimiento, es decir, únicamente es necesario para que se constituya la declaración de voluntad de las partes, sin ser necesario que se entregue la cosa.

(10) En oposición a los contratos reales se citan los consensuales; pero es necesario precisar el alcance de este término, porque también se usa en oposición a los contratos formales. Cuando se dice que un contrato es consensual, en oposición al real, simplemente se indica que no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo. En cambio, cuando se dice que un contrato es consensual, en oposición al formal, se considera que existe por la simple manifestación verbal o tácita del consentimiento, sin requerir una forma escrita, pública o privada, para la validez del acto. ROJINA VILLEGAS Rafael, ob. cit., p.18.

Si la entrega de la cosa es indispensable para la existencia del contrato, éste es real. Para perfeccionarse requiere de la entrega de la cosa; entre tanto no exista la entrega, sólo habrá un antecontrato o promesa de contrato; con la entrega de la cosa se constituye propiamente el contrato. La prenda es el único contrato real que existe. Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente (artículo 2353). Esta es una de las excepciones al principio del consensualismo establecida en el artículo 1283.

Si la entrega no es indispensable para el perfeccionamiento del contrato, sino que éste se perfecciona por el acuerdo de las partes, el contrato será consensual. La entrega de la cosa no es un elemento constitutivo del contrato, sino la obligación que nace del mismo. A excepción de la prenda, todos los demás contratos son consensuales, en oposición a reales.

Miguel Angel Zamora⁽¹¹⁾ dice que la importancia de esta clasificación es conocer en qué momento se perfecciona el contrato, y en qué momento nacen las obligaciones de las partes contratantes.

(11) ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel, ob. cit. p. 36.

2.6 CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS

Atendiendo a la dependencia o no, de la existencia de una obligación, los contratos se clasifican en *principales* y *accesorios*.

Son *principales* aquellos que existen por sí mismos, que tienen existencia propia sin depender de ningún otro contrato. Son *accesorios* los que no tienen existencia propia, que dependen de otro contrato principal.

Fernando Flores Gómez⁽¹²⁾ escribe que los principales son los que valen por sí mismos, cumplen por sí mismos su finalidad contractual. Los accesorios son los que se llevan a cabo para garantizar un contrato principal, es decir, existe relación con otro contrato al que sólo garantizan su cumplimiento.

De ahí que a estos contratos accesorios se les denomina también "*de garantía*", porque generalmente se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación que se reputa principal.

(12) FLORES GOMEZ GONZALEZ Fernando, Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, 7a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1993, p.285.

La garantía puede ser personal, como la fianza, cuando la persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace (artículo 2289); o real, como la prenda y la hipoteca, que se constituye sobre un bien mueble o inmueble, según sea, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago (artículos 2351 y 2387). Si se incumple, el acreedor se paga preferentemente con el bien dado en garantía.

En opinión de Azúa Reyes,⁽¹³⁾ es posible celebrar un contrato accesorio antes que se produzca el principal, siempre y cuando el surgimiento del contrato principal se prevea como posible.

Ahora bien, cuando el contrato principal es inexistente o nulo, afecta al accesorio; si el contrato accesorio es inexistente o nulo, no afecta al principal.

Concluyendo en este punto, son contratos principales la compraventa, la permuta, el arrendamiento; son accesorios la fianza, la prenda y la hipoteca.

(13) AZUA REYES Sergio T., ob. cit., p. 68.

2.7 CONTRATOS INSTANTANEOS Y DE TRACTO SUCESIVO

Atendiendo a la posibilidad real y jurídica de cumplir en un sólo acto o en un plazo determinado, las obligaciones que de ellos emanan, los contratos se clasifican en instantáneos y de tracto sucesivo.

Son contratos instantáneos aquellos que producen sus efectos en un sólo acto, es decir, que las prestaciones de las partes pueden ejecutarse en el mismo momento en que se celebran, existiendo la posibilidad real o jurídica de cumplirlos. Tal es el caso de una compraventa al contado, el comprador y el vendedor se obligan, cumplen sus obligaciones y por tanto, quedan desligados en un momento; sin conservar sus calidades de vendedor y comprador una vez realizado el acto. Otros ejemplos son la permuta, la donación, el contrato de prestación de servicios profesionales, etc.

Son contratos de tracto sucesivo aquellos en los que el cumplimiento de las prestaciones se realizan en un periodo determinado, es decir, producen sus efectos a través del tiempo, porque no es posible real o jurídicamente cumplirlos en un sólo acto. Tal es el caso del

arrendamiento, cuando las dos partes contratantes se obligan reciprocamente por un tiempo más o menos prolongado, conservando el carácter de arrendador y arrendatario. Otros ejemplos son la compraventa en abonos, el comodato, etc.

Miguel Angel Zamora⁽¹⁴⁾ dice que hay contratos que generan obligaciones que pueden cumplirse en un sólo acto, pero que necesariamente debe transcurrir cierto tiempo entre la fecha de su celebración y la del cumplimiento de la obligación. Así sucede en el mandato, la prestación de servicios profesionales, el de obra a precio alzado, entre otros. Sostiene que estos contratos son instantáneos, pero es necesario equipararlos a los de tracto sucesivo para el efecto de estudiar sus causas de terminación.

Tiene importancia esta clasificación, según Rafael Rojina,⁽¹⁵⁾ en cuanto a la nulidad, porque en los instantáneos si es posible restituir la prestación; en los de tracto sucesivo, no siempre lo es, v. gr., en el arrendamiento, hay un obstáculo para restituir el uso que ya disfrutó el arrendatario, y su nulidad no trae consigo la devolución de la renta.

(14) ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel, ob. cit., p. 38.

(15) ROJINA VILLEBAS Rafael, ob. cit., p. 18.

2.8 CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS

Atendiendo a la reglamentación o no del contrato, los clasificamos en nominados e innominados.

Decimos que un contrato es nominado cuando está regulado por la ley y recibe un nombre determinado. Como ejemplo podemos citar el mandato, el arrendamiento, la compraventa, el mutuo, el comodato, etc. Su reglamentación obedece a que siendo los más comunes resulta necesario establecer las reglas a que deben ajustarse las partes.

Por el contrario, el contrato innominado o atípico es aquel que no está regulado por la ley. Por ejemplo, los contratos de censo y de anticresis señalados en el artículo 8 transitorio del Código Civil, no obstante que tienen un nombre, son innominados por falta de reglamentación.

Miguel Angel Zamora⁽¹⁴⁾ escribe al respecto que si la ley no reglamenta un contrato, aunque sólo señale su concepto o le dé un nombre,

(14) ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel, ob. cit., p.98.

el contrato será innominado. El que un contrato tenga un nombre no le da categoría de contrato nominado.

La legislación local civil prevee la celebración de contratos innominados y establece las reglas para su interpretación: Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueron omissas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento (artículo 1356).

Ricardo Treviño,⁽¹⁷⁾ refiriéndose a la libertad contractual, considera que las partes pueden celebrar, no tan sólo contratos reglamentados sino los que no lo están, conforme al principio de la autonomía de la voluntad que indica que las partes tienen absoluta libertad para celebrar los convenios que deseen con la única condición de que estos sean lícitos o, en otras palabras, las personas puedan contraer las obligaciones que gusten, con tal de que no vayan en contra de la ley o de las buenas costumbres.

(17) TREVIÑO GARCÍA Ricardo, ob. cit. p. 81.

2.9 CONTRATOS REGULADOS EN EL CODIGO CIVIL DE BUENAJUATO

El orden en que el actual Código Civil ha clasificado⁽¹⁸⁾ los contratos que regula es el siguiente:

- *Contratos preparatorios*: La promesa de contrato.
- *Contratos translativos de dominio*: Compraventa, permuta, donación y mutuo.
- *Contratos translativos de uso y disfrute*: Arrendamiento, subarrendamiento y comodato.
- *Contratos de prestación de servicios*: Depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, obra, transporte y hospedaje.
- *Contratos de realización de un fin común*: Asociación, sociedad aparcería agrícola y de ganado.
- *Contratos aleatorios*: Juego y apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza.
- *Contratos de garantía*: Fianza, prenda e hipoteca.
- *Contratos que previenen controversias*: Transacción.

(18) Nos auxiliamos de la clasificación didáctica de Ricardo Treviño, que en lo fundamental corresponde a la de Georgi. *Ibid.*, pp. 81-82, 92.

CAPITULO 3

CONTRATO DE COMPRAVENTA
--

CAPITULO 3

CONTRATO DE COMPRAVENTA

3.1 CONCEPTO DE COMPRAVENTA

Algunos tratadistas de los contratos suelen definir a la compraventa en base al concepto legal. En este sentido, Ricardo Treviño⁽¹⁾ la define, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal como un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

Para Planiol y Ripert,⁽²⁾ la venta⁽³⁾ es un contrato por el cual

(1) TREVINO BARRIA Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo I, 4a. edición, Ed. Font, S.A., Guadalajara, Jal., 1982, p.188.

(2) PLANIOL Marcel y RIPERT Georges, Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos, Traducción de José M. Cajica Jr., Tomo V, 2a. edición, Cerdenas Editor y Distribuidor, México, 1991, p.188.

(3) Unos códigos civiles emplean la palabra compraventa para designarlo y otros la de venta. A nuestro entender, la más adecuada es la de compraventa, porque para que haya venta es preciso que haya quien compre. DE PINA VARRA Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contratos en Particular, 7a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1993, p.21.

una persona, llamada vendedor, se obliga a transferir a otra la propiedad de una cosa, en tanto que ésta, que es el comprador, se obliga a pagar a aquélla su valor en dinero.

El artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal dispone: *Habra compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.*⁽⁴⁾

Nuestro Código Civil define: *La compraventa 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 (artículo 1741).*

La "traslación de la propiedad", en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, se verifica entre los contratantes por mero

(4) La lectura de este precepto puede interpretarse en el sentido de que la transferencia de la propiedad de la cosa vendida se verifica con posterioridad a la celebración del contrato, el cual sólo tendría efectos obligatorios pero no traslativos. Código Civil para el Distrito Federal, Comentado, De los Contratos, Tomo V, 2a. edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas/UNAM, Grupo Editorial Miguel Ángel Porrúa, México, 1993, p.8.

efecto del contrato, sin dependencia de tradición, es decir, sin estar sometida a la entrega de la cosa (artículo 1582).

En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, para que se "transmita el dominio" es menester que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del comprador (artículo 1583).

En la definición se comprende la venta de "cosas y derechos" y señala los dos elementos esenciales del contrato: la cosa y el precio.

Por precio cierto debemos entender aquél que ha sido determinado por las partes en cierta cantidad o que es determinable en los términos del contrato, o bien, que convengan en que un tercero lo determine (artículo 1744).

El precio debe ser en dinero, pero puede pactarse que éste se pague parte en dinero y parte con 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 y de permuta si la parte en numerario fuese menor (artículo 1743).

3.2 CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

* *Translativo de dominio.* La compraventa es un contrato translativo de propiedad, característica que se desprende de la definición legal del Código: La compraventa 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 (artículo 1741).

* *Bilateral.* El contrato de compraventa es bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes. Es un contrato con prestaciones recíprocas a cargo de lo contratantes.

* *Principal.* La compraventa es un contrato principal porque tiene existencia propia, es decir, que vale por sí mismo sin depender de ningún otro contrato.

* *Oneroso.* Es un contrato oneroso porque confiere provechos y gravámenes recíprocos. El provecho del vendedor cuando se le paga el precio reporta el gravamen de transmitir el dominio de la cosa; o bien, el

provecho del comprador al transmitirsele el dominio de la cosa, ocasiona la carga de pagar el precio.

• *Conmutativo.* El contrato de compraventa generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas desde que se celebra el contrato, salvo la compra de esperanza que tiene el caracter de aleatorio.

• *Aleatorio.* Es aleatorio por excepci3n, pues, en ciertos casos, la cuantia de las prestaciones no es cierta y determinada desde la celebraci3n del contrato, sino que depende de un hecho futuro e incierto, como la compra de esperanza y la venta de cosa futura. El articulo 1887 establece que si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no lleguen a existir, el contrato es aleatorio, y se rige conforme a lo dispuesto en la compra de esperanza.

• *Consensual en oposici3n al real.* Es consensual en oposici3n al real cuando no se necesita la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del contrato. Dispone el p3rrafo primero del articulo 1742: Trat3ndose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y

obligatoria para las partes, por sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

• *Consensual en oposición al formal.* Es consensual en oposición al formal cuando recae sobre muebles, según interpretación en contrario del artículo 1814: El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

• *Formal.* Es formal cuando recae sobre bienes inmuebles, según el mismo artículo 1814, citado arriba. Dispone a este propósito el artículo 1815: La venta de un inmueble deberá constar en escritura pública.

• *Instantáneo.* Es instantáneo cuando produce todos sus efectos al celebrarse el contrato, es decir, pueden realizarse las prestaciones en un sólo acto, como sucede con la compraventa al contado.

• *De tracto sucesivo.* Es cuando los efectos del contrato se producen a través del tiempo. Puede ser de ejecución diferida (venta a plazo) o de ejecución escalonada (venta en abonos).

* Civil. El Código no establece lo que es la compraventa civil, sin embargo consideramos que tienen el carácter de compraventa civil, aquellos contratos que no tengan carácter comercial o mercantil.

* Mercantil. Serán mercantiles las compraventas a las que el Código de Comercio les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar (artículo 75, fracciones I, II, III, IV, XXI y XXIII, y artículo 371).

* Voluntario. Cuando el contrato de compraventa es celebrado voluntariamente por el vendedor, de manera libre, sin estar ligado a una necesidad u obligación jurídica.

* Forzoso. Cuando la celebración del contrato se le impone al vendedor, aun en contra de su voluntad, bajo una necesidad u obligación jurídica, como ocurre con las ventas judiciales.⁽⁸⁾

(8) Existen contratos cuya voluntad esté forzada, y aunque propiamente no estamos frente a un contrato, sino a una institución procesal o administrativa que se rige por las normas del contrato, reciben el nombre de contratos, pero no son contratos, sino instituciones de otra índole, actos de autoridad que se rigen por normas contractuales, ABUILAR CARVAJAL Leopoldo, Contratos Civiles, Ed. Hegan, México, 1964. p.48.

3.3 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Algunos autores hacen su examen concreto de cada contrato siguiendo el sistema de la doctrina española, que estudia los elementos personales (partes contratantes), los elementos reales (la cosa y el precio) y los elementos formales (los requisitos y formalidades) de cada contrato. En este sentido, Sánchez Medel⁽⁶⁾ considera que la dualidad de requisitos generales es muy útil para el estudio del contrato en general, pero resulta innecesaria al estudio de cada contrato en particular. Rafael de Pina,⁽⁷⁾ por su parte, dice que la referencia a ellos aconseja la declaración de que en su enumeración se comprenden tan sólo los particulares de cada contrato, puesto que los del contrato en general quedaron ya expuestos y examinados en el lugar correspondiente.

La mayoría de los autores clasifican a los elementos del contrato en particular, en este caso a la compraventa, en esenciales y de validez. A ellos sujetaremos nuestro estudio.

(6) SANCHEZ MEDAL Raedn, De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Contratos en especial, 3a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1976, p.18.

(7) DE PINA VARRA Rafael, ob. cit., p.22.

3.3.1 ELEMENTOS ESENCIALES

Para la existencia del contrato se requieren dos elementos esenciales: el consentimiento y el objeto. La falta de alguno de estos elementos trae la inexistencia del contrato; no produce ningún efecto y no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción, y su inexistencia puede invocarse por todo interesado (artículo 1715).

* **Consentimiento.** El primer elemento esencial de la compraventa es el consentimiento como acuerdo de voluntades entre vendedor y comprador para celebrar el contrato. El consentimiento, o acuerdo de voluntades, tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero (artículo 1741). Sin embargo es ineficaz cuando una de las partes o ambas ha sufrido un error sobre la naturaleza del contrato, como cuando una parte transmite la cosa para su venta y la otra cree recibirla en donación. Lo mismo sucede cuando se presenta un error sobre la identidad del objeto, como cuando una de las partes cree vender una cosa y el comprador estima que está comprando otra. En estos supuestos el contrato es inexistente, ya que no existió el consentimiento, como acuerdo de voluntades.

• Objeto. El segundo elemento esencial de la compraventa es el objeto; este puede ser *directo* o *indirecto*. El objeto directo, comenta Rafael Rojina,⁽⁸⁾ consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. Los objetos indirectos en la compraventa están constituidos por la cosa y el precio.

El Código reglamenta al objeto del contrato en su artículo 1312, que establece: Son objeto de los contratos: I. La cosa que el obligado debe dar; II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

José Antonio Márquez González⁽⁹⁾ opina que dar, hacer o no hacer constituye el objeto de las obligaciones e indirecto del contrato, en tanto que crear o transmitir derechos y obligaciones es el objeto directo del contrato.

El que presenta utilidad es el objeto indirecto, que está constituido por la cosa y el precio. Estudiemos cada uno.

(8) ROJINA VILLEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 18a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1987, pp.71-72.

(9) Código Civil para el Distrito Federal, Comentado, De las Obligaciones, Tomo IV, 2a. edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas/UNAM, Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa, México, 1993, p.28.

* La cosa. Son tres los requisitos que debe reunir la cosa objeto del contrato. El artículo 1313 del Código Civil dispone a este propósito: La cosa objeto del contrato debe: I. Ser física o legalmente posible; II. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; y III. Estar en el comercio.

La posibilidad física y legal de la cosa indica que debe existir en la naturaleza, o ser susceptible de existir, como sucede con las cosas futuras (artículo 1314) o la compra de esperanza (artículo 2285), o por una norma jurídica que deba regirlo necesariamente (artículo 1316). Se entiende que la cosa es determinada o determinable, cuando respecto de la misma no es posible confundirla con otra (determinación individual); o cuando se determina la cosa por su género, cantidad, calidad, peso o medida (determinación en especie). Por último, la cosa debe estar en el comercio; son objeto de apropiación las cosas que no están excluidas del comercio (artículo 791); están fuera del comercio, por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que declare irreductibles a propiedad particular (artículo 792), tal y como sucede en los bienes de uso común y los destinados a un servicio público.

* El precio. El precio debe ser cierto y en dinero. Precio cierto es un precio real, verdadero, no simulado; debe ser determinado, esto es, se debe fijar al celebrarse el contrato de una manera precisa. Por dinero entendemos la cantidad en numerario que el comprador entrega o se obliga a entregar a cambio de lo que compra; no es necesario que la totalidad del mismo sea en dinero, ya que puede ser parte del valor en numerario y parte en otra cosa; el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se paga con el valor de otra cosa y de permuta si la parte en numerario fuese menor (artículo 1743). El precio también debe ser justo, es decir, no debe ser superior o inferior al valor de la cosa. Planiol y Ripert⁽¹⁰⁾ llaman precio vil cuando es notoriamente inferior el valor real de la cosa, de manera que el vendedor sufre una pérdida desproporcionada. Aquí estaríamos ante una nulidad relativa por haber lesión (artículo 1719).

No es necesario que el precio sea fijado por las partes, porque en algunas ocasiones éste queda encomendado a un tercero (artículo 1744). Entre tanto no se fije el precio por el tercero, no existirá compraventa (artículo 1745).

(10) PLANIOL Marcel y RIPERT, Georges, ob cit., p.189.

3.3.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ

El contrato de compraventa consta de cuatro clases de elementos: capacidad, ausencia de vicios, licitud en el objeto y la forma (artículo 1282). De estos elementos, sólo tiene interés mencionar la capacidad y la forma; los demás elementos de validez siguen las reglas generales de los contratos, temas que hemos ya estudiado en el Capítulo 1.

* La Capacidad. El problema especial de la capacidad se distingue en las prohibiciones y limitaciones que deben observarse en el contrato de compraventa. Pasemos a analizarlas.

El Código Civil previene que los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias (artículo 1772).

En el citado precepto constitucional 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

(fracción I); las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 138 y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes indispensables para su objeto (fracción II); las instituciones de beneficencia pública o privada, no podrán adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto (fracción III); 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); los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, no podrán tener en propiedad o administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo (fracción V).

Para que los extranjeros puedan adquirir el dominio de las tierras y aguas fuera de la faja prohibida, necesitan convenir ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos, bajo la pena de perder los bienes adquiridos (fracción I).

El Código Civil señala también que los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, sino en el caso de que estén

casados bajo el régimen de separación de bienes, y de que obtengan la correspondiente autorización judicial para celebrar el contrato (artículo 1773, en relación con los artículos 171 y 173).

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, ni ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes. Se exceptúa de la prohibición anterior la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad (artículos 1774 y 1775).

Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes que adquieran por su trabajo (artículo 1776, en relación con el artículo 481, fracción I).

Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto (artículo 1777, en relación con los artículos 943, 994 y 945).

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 casos de intestado, los interventores nombrados por el testador o los herederos, los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia, los empleados públicos (artículo 1778).

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

Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en los párrafos anteriores, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpusita persona, según artículo 1780.

El Código también señala en otros apartados, los requisitos y prohibiciones que se tienen para enajenar a los herederos y legatarios (artículos 2547 a 2558), a los que ejercen la patria potestad (artículos 489 y 490), a los que desempeñan la tutela (artículo 615 y siguientes), al emancipado para la enajenación de sus bienes raíces (artículo 691, fracción I).

* *La Forma.* El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un bien inmueble (artículo 1814). Tratándose de la venta de bienes inmuebles, la ley exige que deberán constar en escritura pública (artículo 1815).

Cuando la ley exija determinada forma, mientras 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 1320). Cuando se exija la forma escrita, deben firmar todas las personas que en él intervienen. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego ante dos testigos, y se imprimirá la huella digital del que no firmó (artículo 1321).

En relación a la venta de bienes raíces, ésta no produce efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos por el Código Civil (artículo 1816).

La falta de forma establecida por la ley produce la nulidad relativa (artículo 1719). La acción y la excepción de nulidad por la falta de forma competen a todos los interesados en el contrato (artículo 1720).

3.4 OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

La compraventa es un contrato bilateral que genera obligaciones a cargo de ambas partes, mismas que a continuación analizamos.

• *Obligaciones del vendedor:*

- Transferir la propiedad de la cosa
- Conservar la cosa hasta su entrega
- Entregar la cosa
- Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa
- Responder de la evicción de la cosa
- Pagar por mitad los gastos de escritura y registro
- Pagar la mitad del impuesto del timbre

• *Obligaciones del comprador:*

- Pagar el precio
- Pagar intereses
- Recibir la cosa comprada
- Pagar por mitad los gastos de escritura y registro
- Pagar el impuesto del timbre

3.4.1 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

• *Transferir la propiedad de la cosa.* Es la principal obligación del vendedor. Dice el concepto legal de compraventa que una de las partes *transfiere a otra la propiedad de la cosa o del derecho* (artículo 1741). La traslación de la propiedad, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica (artículo 1502). En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad se transferirá hasta que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor (artículo 1503). En algunas ocasiones no opera dicha transmisión, como sucede en la venta con reserva de dominio, donde el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado (artículo 1810).

• *Conservar la cosa hasta su entrega.* Cuando la cosa no se entrega en el momento de la celebración del contrato, el vendedor debe conservar y custodiar debidamente la cosa enajenada para que no se pierda o deteriore. Si la pérdida fue por culpa del deudor, éste responderá al acreedor por el valor de la cosa y por los daños y perjuicios; si la cosa

se deteriora por culpa del deudor, el acreedor puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el estado que se encuentre y exigir la reducción de precio y el pago de daños y perjuicios; si la cosa se perdiere por culpa del acreedor, el deudor queda libre de la obligación; si se deteriora por culpa del acreedor, éste tiene obligación de recibir la cosa en el estado en que se halle; si la cosa se pierde 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 (artículo 1505). La pérdida o deterioro de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario (artículo 1506).

* **Entregar la cosa.** El vendedor está obligado a entregar al comprador la cosa vendida (artículo 1781, fracción I). La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La primera consiste en la entrega material de la cosa vendida, o del título si se trata de un derecho; la segunda, cuando, aun sin estar entregada materialmente, la ley la considera recibida por el comprador; la última, cuando el comprador acepta que la cosa vendida queda a su disposición, y el vendedor que la conserva sólo tiene los derechos y obligaciones de un depositario (artículo 1782).

Los gastos de la entrega de la cosa vendida son por cuenta del vendedor, los de transporte o traslación, del comprador (artículo 1783). El vendedor no está obligado a entregar la cosa si el comprador no ha pagado (artículo 1784). Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si el comprador se halla en estado de insolvencia, de tal suerte que el vendedor corra inamente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido (artículo 1785). El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado que se hallaba al perfeccionarse el contrato (artículo 1786). Debe también el vendedor entregar todos los frutos, rendimientos, acciones y títulos producidos desde que se perfeccionó la venta (artículo 1787). 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 (artículo 1788). La entrega de la cosa debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió (artículo 1789). Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solo será responsable del dolo o culpa grave (artículo 1790).

• *Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa.* El vendedor está obligado a garantizar las calidades de la cosa (artículo 1781, fracción II). Los vicios o defectos son aquellos que hacen impropia la cosa para los usos a que se destina, o que disminuyen de tal modo este uso, que de haberlos conocido, el comprador no los hubiera adquirido, o hubiera dado menor precio por la cosa (artículo 1634). En este caso, el comprador puede exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiera hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcional del precio (artículo 1636). El vendedor no es responsable de los vicios que estén manifiestos, o de los que se presenten con posterioridad, ni cuando el comprador es un perito que pueda fácilmente advertirlos (artículo 1635). Si se prueba que el vendedor conocía los vicios y no los manifestó al comprador, éste, además de pedir la rescisión o la rebaja del precio, será indemnizado de daños y perjuicios (artículo 1637). Si la cosa perece o muda de naturaleza a consecuencia de los vicios, y eran conocidos por el vendedor, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio, los gastos del contrato y los daños y perjuicios (artículo 1639). Si el vendedor no conocía los vicios, sólo restituirá el precio y los gastos del contrato (artículo 1640). Las acciones de rescisión y de indemnización se extinguen a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa (artículo 1641).

• *Responder de la evicción de la cosa.* El vendedor está obligado a prestar la evicción (artículo 1781, fracción III). Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado en todo o en parte de la cosa enajenada, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición (artículo 1611). Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato (artículo 1612).

En la evicción, si el que enajenó procedió de buena fe, está obligado a pagar el precio íntegro que recibió por la cosa, los gastos causados del contrato, los gastos realizados en el juicio 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, la situación se agrava más, pues además de las prestaciones anteriores, devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción, además de pagar las mejoras voluntarias o de mero placer, así como los daños y perjuicios que se le hubiere ocasionado al adquirente (artículo 1619).

Puede renunciarse al saneamiento para el caso de evicción. Dice Fernando Flores⁽¹¹⁾ que si la renuncia se refiere lisa y llanamente a la evicción, se renuncia a las prestaciones accesorias, no al precio. Si la renuncia es absoluta, se renuncia totalmente al saneamiento, y el comprador no tiene derecho a la devolución del precio (artículo 1615).

Los contratantes pueden aumentar o disminuir los efectos de la evicción, y aún convenir en que ésta no se preste (artículo 1613). Sin embargo es nulo todo pacto que exima al que enajena a responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya (artículo 1614).

El vendedor no responderá de la evicción: cuando se haya convenido; cuando se haya renunciado; si el comprador, dolosamente, oculta al vendedor los derechos del tercero; si la evicción se funda en causa posterior a la enajenación, no imputable al que vende, o debido a hecho del comprador; si no se denuncia el pleito al vendedor; si el comprador sujeta la decisión del litigio a árbitros sin consentimiento del vendedor; y, si la evicción se debiera a culpa del comprador (artículo 1632).

(11) FLORES SÓMEZ BONZALEZ Fernando, Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, 7a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1993, pp.299-300.

* *Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.* El vendedor debe satisfacer por mitad los gastos de la escritura y del registro. Establece el artículo 1760 del Código que los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario. Es decir, cuando los contratantes no convengan nada al respecto, tendrá aplicación lo dispuesto en este precepto, empero, el mismo permite que pueden convenir diferentes proposiciones a las indicadas en el expresado artículo, así como que todos los gastos sean cubiertos por uno de los contratantes.

* *Pagar la mitad del impuesto del timbre.* Rafael Rojina⁽¹²⁾ dice que conforme al artículo 61 de la Ley General del Timbre, los contratantes pagarán los impuestos correspondientes, según la tarifa respectiva, al contrato que celebren. Considera que como el precepto no señala qué parte del impuesto será a cargo de cada contratante, debe entenderse como principio general que les corresponderá hacer el pago por mitad.

Finalmente, el vendedor debe garantizar una posesión pacífica respondiendo de las perturbaciones que sufra el comprador.

(12) ROJINA VILLEGAS Rafael, ob. cit., p.140-141.

3.4.2 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

• **Pagar el precio.** La obligación principal del comprador es pagar el precio de la cosa vendida (artículo 1741). Por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos (artículo 1574).

El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos (artículo 1791). Si no se ha fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa (artículo 1792). Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero (artículo 1793).

Cuando no se haya pactado la fecha del pago, se podrá exigir después de los treinta días siguientes a la interpelación que haga el vendedor, ya sea judicialmente, ante notario, o bien ante dos testigos (artículo 1572).

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 (artículo 1743).

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, deberá haberse estipulado la cláusula rescisoria e inscribirse el contrato en el Registro Público, tratándose de bienes inmuebles; respecto a muebles, no tendrá lugar la rescisión, salvo lo previsto para las ventas en las que se faculte al comprador a pagar el precio en abonos (artículos 1438, 1439 y 1798).

• **Pagar intereses.** Establece el artículo 1794 del Código que el comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes: I. 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); II. Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;

III. Si se hubiere constituido en mora (con arreglo a los artículos 1596 y 1597).

En las ventas a plazo, sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entre tanto perciba el fruto de la cosa (artículo 1795). Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario (artículo 1796).

* *Recibir la cosa comprada.* El comprador tiene la obligación de recibir la cosa vendida. Si se niega a recibirla, abona al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contengan lo vendido y se descarga a éste del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable de su dolo o culpa grave (artículo 1798).

* *Pagar por mitad los gastos de escritura y registro.* Como quedó establecido, es una obligación común entre ambas partes (artículo 1768).

* *Pagar el impuesto del timbre.* En cuanto a esta obligación, rigen los mismos principios que hemos visto en relación al vendedor.

3.5 MODALIDADES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

El Código Civil vigente regula algunas modalidades del contrato de compraventa; no incluye todas las modalidades posibles, sólo algunas de ellas. Leopoldo Carvajal⁽¹³⁾ escribe a este propósito que si el Código no reglamenta todas las modalidades, sino algunas de ellas, no se trata de una enumeración limitativa; las partes, en uso del principio de la autonomía de la voluntad, pueden establecer y pactar otras diversas a las reglamentadas por el Código Civil, auto reguladas, sin más limitaciones que el orden público y las buenas costumbres. Analicemos cada una.

• *Venta con pacto de no vender a determinada persona.* El Código Civil dispone que puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna (artículo 1799).

En opinión de Rafael de Pina,⁽¹⁴⁾ el legislador consideró, sin duda, que puede existir un motivo especial que permita autorizar para que

(13) ABUILAR CARVAJAL Leopoldo, ob. cit., p.100.

(14) DE PINA VARA Rafael, ob. cit., p.48.

se excluya de la posibilidad de la venta de una cosa determinada a persona también determinada, pero, al mismo tiempo, ha debido reconocer las consecuencias de la inmovilización de las cosas vendibles que supondría la estipulación de que la cosa vendida no pudiera venderse por el comprador a persona alguna.

• *Venta con pacto de preferencia.* El Código Civil dispone que puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa (artículo 1881).

Esta modalidad consiste en que el comprador de un bien, en el supuesto caso de que desee venderlo posteriormente, prefiera a la persona que se lo vendió, en igualdad de circunstancias, a cualquier comprador extraño. Este derecho adquirido por el pacto de preferencia es personalísimo, es decir, no puede cederse, ni puede transmitirse a los herederos del que lo disfrute (artículo 1886).

El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro del plazo de tres días, si la cosa fuere mueble, y de diez días si

fuere inmueble; el plazo empezará a contar a partir del momento en que el comprador le hubiere hecho saber su oferta, perdiendo el vendedor su derecho si en este tiempo no lo ejerce. El vendedor deberá pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia (artículo 1882).

Debe hacerse saber de una 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 (artículo 1883).

Si el objeto sobre el que se tiene derecho de preferencia se vende en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de este derecho, el día, hora y lugar en que se verificará el remate (artículo 1885).

Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de éste término si no da las seguridades necesarias de que pagará al expirar el plazo (artículo 1884).

Esta modalidad (venta con pacto de preferencia), al decir de

Ricardo Treviño,⁽¹⁹⁾ no debe ser confundida con el pacto de retroventa a que se refiere el artículo 1808 del Código Civil, el cual se encuentra prohibido en nuestra legislación.

• *Venta de cosa futura.* Estipula el Código que si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza (artículo 1807).

La compraventa de cosa futura bajo esta circunstancia es un contrato aleatorio, puesto que su existencia no se halla perfectamente determinada, por lo que la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que el acontecimiento se realice.

• *Venta en abonos.* El Código Civil dispone que la venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes (artículo 1808):

(19) TREVINO GARCIA Ricardo, *ob. cit.*, p.139.

I.- 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;

II.- Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, refrigeradores u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria de que habla el párrafo anterior y esa cláusula producirá efectos contra tercero si se inscribió en el Registro Público;

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que, por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta, por falta de pago del precio; pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes.

Si se rescinde la venta el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que

hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses de la cantidad que entregó en el mismo porcentaje que hubiere pagado. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas (artículo 1809).

• *Venta con reserva de dominio.* En esta modalidad del contrato de compraventa, el Código Civil dispone que puede pactarse válidamente que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado (artículo 1810).

Cuando los bienes vendidos sean inmuebles o muebles que puedan identificarse fácilmente, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero si se inscribe en el Registro Público. Cuando los bienes sean muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta del pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido dichos bienes (artículo 1810).

El vendedor, mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará al margen de la misma inscripción de venta (artículo 1811).

En esta modalidad, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma (artículo 1813).

También 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).

* *Compraventa a vistas.* Dispone el Código que 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 (artículo 1758). En las ventas en las cuales el precio se determina por el peso, cuenta o medida de los objetos, el contrato no se perfecciona sino hasta que se realice ese acontecimiento de pesar, contar o de medir (artículo 1752).

• *Compraventa sobre muestras.* Establece el Código que cuando se trata de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras (artículo 1755).

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 (artículo 1755).

• *Venta por acervo o a la vista.* Se entiende por tal, escribe Rafael Rojina,⁽¹⁶⁾ la venta que se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, de la misma especie o calidad, o de especies o calidades distintas, que están especialmente determinados, tomando como punto de referencia no el contenido, sino el continente.

Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio, y el comprador no podrá

(16) ROJINA VILLEGAS Rafael, ob. cit., p. 171.

pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba (artículo 1756).

Habrà lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como una especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista (artículo 1757).

• *Compra de esperanza.* Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir, por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene el derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados (artículo 2285).

Ricardo Treviño⁽¹⁷⁾ distingue entre compra de esperanza y compra de cosa futura, 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.

(17) TREVIÑO BANCIA Ricardo, ob. cit., p. 147.

CAPITULO 4

**PROBLEMATICA JURIDICA DERIVADA DEL
CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO
POR UN INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL
COMO PARTE**

C A P I T U L O 4

PROBLEMATICA JURIDICA DERIVADA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO POR UN INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL COMO PARTE

4.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Una vez hecho el estudio de los elementos y clasificación general de los contratos y particular de compraventa, especeaos ahora por definir el problema, que es el instrumento más adecuado para describir el origen, el contenido, el objetivo y, en general, las características del tema que nos ocupa.

Uno de los problemas más grandes que se enfrentan en los núcleos urbanos de hoy en día, es la carencia de vivienda digna y cuya adquisición, además, resulte accesible para todos. Por ello se ha establecido y operado un sistema de financiamiento que permite obtener crédito barato y suficiente para la adquisición de habitaciones cómodas e higiénicas, procurando al mismo tiempo el otorgar seguridad jurídica en la propiedad.

El artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, eleva a la categoría de garantía constitucional el derecho a la vivienda. Dispone el párrafo quinto: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

A su vez la fracción XII del Apartado A del artículo 123 Constitucional establece la obligación a toda empresa de proporcionar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, mediante las aportaciones que hagan a un fondo nacional de la vivienda.

De igual manera la fracción XI, inciso f) del Apartado B del citado artículo, dispone la obligación al Estado para establecer un fondo de la vivienda que proporcione a sus trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta.

De conformidad con la fracción XII del Apartado A del artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como la Ley del INFONAVIT, se crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Para los fines a que se refiere la fracción XI, inciso f) del Apartado B del artículo 123 Constitucional, el inciso h) de la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, las fracciones XIII y XIV del artículo 3o. de la Ley del ISSSTE y el Título Segundo, Capítulo VI, Sección Tercera y Cuarta de la misma ley, se constituye el *Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)*.

En la Entidad, los artículos 3o., fracción V, y 73, fracción I, de la Ley de Seguridad Social del Estado, y la Ley de Vivienda del Estado de Guanajuato establecen el marco jurídico en materia de vivienda, como una respuesta al derecho constitucional, y que lleva a cabo el *Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato (IVEG)*.

Los recursos del fondo de la vivienda de estas Instituciones se destinan, entre otras erogaciones, al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores o titulares del Organismo Social, mediante créditos hipotecarios que les otorga el Instituto respectivo, según los artículos 42 de la Ley del INFONAVIT, 103 de la Ley del ISSSTE y 27 de la Ley del IVEG.

Con fundamento en los citados preceptos, el Instituto celebra los contratos privados de compraventa y de otorgamiento de crédito y constitución de garantía hipotecaria para la compraventa de una casa-habitación, que otorgan de una parte en su carácter de acreedor el Instituto, y de otra, en su calidad de deudor, el trabajador o titular.

Este contrato consta de una parte introductiva, o preámbulo, en el que se indica quiénes son las partes, la mención de los contratos que se celebran y las declaraciones del Instituto relativas a las características generales del conjunto habitacional y las particulares de la casa-habitación, en seguida se asienta el clausulado tanto de la de compraventa como el de otorgamiento de crédito y constitución de hipoteca, para terminar con la acreditación de la personalidad, las generales de las partes y la fecha y firma de los otorgantes y testigos.⁽¹⁾

El capítulo de otorgamiento de crédito estipula en una de sus cláusulas las causas de rescisión de estos contratos, y que constituyen el objeto de estudio de este trabajo académico.

(1) Al final de esta tesis se reproduce un contrato de compraventa que se celebra entre el INFONAVIT y el derechohabiente, mismo que proponemos para la verificación del tema que tratamos. Apéndice, pp.134-143.

Establecen los artículos 49 de la Ley del INFONAVIT, 118 de la Ley del ISSSTE y 39 de la Ley del IVEG, que los créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas por el Instituto, se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en los contratos respectivos.

De las causales rescisorias que pueden ser incorporadas a la cláusula de rescisión del contrato, entresacamos las siguientes:⁽²⁾

1.- SI EL TRABAJADOR DEJA DE CUBRIR, POR CAUSAS IMPUTABLES A EL, DOS PAGOS CONSECUTIVOS, O TRES NO CONSECUTIVOS EN EL CURSO DE UN AÑO, DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN AL CRÉDITO, O LOS PAGOS CORRESPONDIENTES A LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

2.- SI EL TRABAJADOR NO HABITA, ENAJENA, BRAVA, ARRIENDA O POR CUALQUIER OTRO TÍTULO TRANSMITE EL USO O ALGUN OTRO DERECHO REAL SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

3.- SI EL TRABAJADOR ALTERA O MODIFICA SUBSTANCIALMENTE LA CONSTRUCCIÓN SIN EL CONSENTIMIENTO DEL INSTITUTO, O CONSTRUYE O CERCA LOS BIENES COMUNES PARA SU EXCLUSIVO PROVECHO, O DESTINA LA VIVIENDA TOTAL O PARCIALMENTE A UN FIN DISTINTO AL DE HABITACIÓN FAMILIAR.

(2) La cláusula de rescisión, cláusula octava del capítulo de otorgamiento de crédito del contrato que anexamos al final de este trabajo, estipula las causales rescisorias. Apéndice, pp.148-141.

4.- SI EL TRABAJADOR NO DA AVISO POR ESCRITO AL INSTITUTO, EN EL CASO DE QUE CAMBIE DE PATRON O DEJE DE PERCIBIR SU SALARIO POR CUALQUIER CAUSA.

5.- SI DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO APARECE QUE EL TRABAJADOR PROPORCIONO DATOS FALSOS PARA LA OBTENCION DEL CREDITO QUE FORMALIZA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

6.- SI EL TRABAJADOR NO PABARE POR DOS BIMESTRES CONSECUTIVOS EL IMPUESTO PREDIAL O LOS DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA DE LA VIVIENDA, O NO PABARE CUALQUIER OTRO ADEUDO FISCAL A CARGO DEL INMUEBLE.

7.- SI EL TRABAJADOR INCUMPLE CUALQUIER OTRA DE LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAE, ASI COMO CUALQUIER OTRA CAUSA MENCIONADA EN LA LEY DEL INSTITUTO.

La pregunta central del planteamiento del problema a responder, y que constituye el objeto de estudio de esta tesis, será la siguiente:

¿Cuál debe ser el alcance y los efectos jurídicos de las causales contenidas en la cláusula de rescisión de estos contratos, y que las partes concertan en la compraventa del bien inmueble, cuando en el mismo intervienen Instituciones de Seguridad Social como INFONAVIT, FOVISSSTE, IVEG, etc., y el derechohabiente o titular de la vivienda ?

4.2 FORMULACION DE LA HIPOTESIS

Para efectos de la hipótesis, y respondiendo de manera tentativa a la pregunta formulada en el punto anterior, sostenemos lo siguiente:

Las causales contenidas en la cláusula de rescisión de estos contratos, y que las partes concertan en la compraventa del bien inmueble, cuando en el mismo intervienen Institutos de Seguridad Social como INFONAVIT, FOVISSSTE, IVEG, etc., y el derechohabiente, algunas de las causales son inequitativas para el cuentahabiente, además de afectar el consentimiento y limitar su derecho de propiedad.

Estas causales inequitativas de los contratos deben tenerse por no puestas en tanto no se prevea dicho supuesto en el texto de la norma de derecho y, por ende, ninguna consecuencia jurídica deberá desprenderse de las mismas por considerarlas violatorias del derecho de propiedad, como también por constituir afectación a la voluntad del comprador, pues ello se traduce en una manifestación de la voluntad viciada al aceptar una cláusula de tal naturaleza, bajo la presión moral de que solamente de esa forma obtendrá el crédito que para tales efectos proporciona el Instituto.

No sólo consideramos indebido, sino además injusto, el contenido de las causales, si se tiene en cuenta que tales créditos se otorgan de los fondos rendidos como consecuencia de los descuentos que se aplican a los salarios de los trabajadores, y tomando en consideración que dichos créditos son íntegramente cubiertos al Instituto respectivo.

Para dilucidar el contenido de la hipótesis, delimitaremos nuestro estudio a las causales que tenemos por inequitativas, que afectan el consentimiento y limitan el derecho de propiedad.

• Causales inequitativas:

De las causales rescisorias estipuladas en el contrato, la mayoría de ellas resultan inequitativas para el derechohabiente y constituyen un injusto su transgresión, que además de que limitan su derecho de propiedad y le impiden construir en el inmueble, imposibilitan al trabajador a que adquiera una vivienda en mejores condiciones a la ofrecida por el Instituto, en tanto que otras estatuyen causas intrascendentes y ajenas al contrato, pero con el mismo efecto para rescindir la compraventa, lo que consideramos injusto para el trabajador.

• *Afectación del consentimiento:*

El Instituto presenta al trabajador las condiciones y cláusulas del contrato, no hay tratos preliminares o discusiones previas para conformarlo, de tal manera que el derechohabiente tendrá que optar entre aceptar la compraventa en los términos redactados o verse privado del inmueble. A final de cuentas, la preponderancia de la voluntad del Organismo Social termina por imponerse a la del trabajador, y para evitar, por lo menos, parte de los abusos de aquél, debe protegerse jurídicamente a la parte débil que no elaboró el contrato.

• *Limitación al derecho de propiedad:*

Una de las causales establece la prohibición para que la parte compradora dé en comodato o en arrendamiento la vivienda que se adquiere en virtud del contrato, y que se sanciona, por el incumplimiento de la causal, en la rescisión de la compraventa, con la respectiva entrega del inmueble en favor del Instituto. Vedar la transmisión del uso de la vivienda, sea para arrendar u ofrecer en comodato, constituye para el trabajador una limitación a su derecho de propiedad.

4.3 DEMOSTRACION DE LA HIPOTESIS

Para el diseño de la prueba que nos lleve a demostrar y comprobar la hipótesis, partiremos verificando la concordancia de los hechos observados en el punto anterior, haciendo un estudio y análisis de las causas de rescisión, que además de considerarlas inequitativas, afectan el consentimiento y limitan el derecho de propiedad del comprador.

Entendemos que el Organismo Social consideró necesarias la inserción de las causales como una manera de proteger el patrimonio de la Institución, además de otros aspectos de indole administrativo.

Empero, para insertar las causales el Instituto se valió de la cláusula de rescisión⁽³⁾ que le asigna el Código Civil en el supuesto de incumplimiento del comprador al pago de los abonos (artículo 1808, fracción I), para garantizar otra clase de obligaciones, muy distintas a la de pagar el precio, y el efecto de esa rescisión es que opere por esas otras obligaciones o causas, que en su mayoría tenemos por inequitativas.

(3) La cláusula de rescisión, octava en el contrato que anexamos, expresa las causas de rescisión, y su primera causal dispone el incumplimiento por falta de pago del comprador. Apéndice, pp.140-141.

4.3.1 CAUSALES INEQUITATIVAS

1.- SI EL TRABAJADOR DEJA DE CUBRIR, POR CAUSAS IMPUTABLES A EL, DOS PAGOS CONSECUTIVOS, O TRES NO CONSECUTIVOS EN EL CURSO DE UN AÑO, DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACION AL CREDITO, O LOS PAGOS CORRESPONDIENTES A LOS GASTOS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

Esta primer causal, que estipula el incumplimiento por falta de pago de parte del comprador, no ofrece dificultad legal alguna, ya que puede pactarse válidamente que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1798 y 1800, fracción I.

En relación a los gastos de administración y mantenimiento del conjunto habitacional, sería injusto que el Instituto los sufragara, ya que sólo actúa como receptor del descuento del salario del trabajador, que pondrá a disposición de la persona física o moral que corresponda, según los artículos 64 de la Ley del INFONAVIT y 120 de la Ley del ISSSTE.

Por su parte, el artículo 936 del Código Civil señala que todos los copropietarios están obligados a los gastos de conservación, y que

sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

2.- SI EL TRABAJADOR NO HABITA, ENAJENA, GRAVA, ARRIENDA O POR CUALQUIER OTRO TITULO TRANSMITE EL USO O ALGUN OTRO DERECHO REAL SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

No es la prohibición de enajenar o gravar lo que se discute en esta causal rescisoria, máxime que existe la figura jurídica de la hipoteca del inmueble, sino vedar la transmisión del uso de la vivienda y el impedimento para que deshabite la misma.

En caso de que arriende la vivienda o transmita su uso por algún otro título, o porque no habite en el inmueble, constituye para el trabajador una falta de equidad la transgresión, que lesita su derecho de propiedad y se sanciona, a más de esto, con la rescisión del contrato.

Si en un futuro mejora económicamente el derechohabiente, tendrá que permanecer en la vivienda; como no puede arrendar, desocupar o dar en comodato el inmueble, no podrá aspirar a una casa-habitación más digna y

decorosa, a menos que desee permanecer en ella por el tiempo que dure la hipoteca,⁽⁴⁾ o bien, perder la vivienda que adquirió del Instituto o pagar anticipadamente el crédito otorgado, siempre y cuando no haya incurrido en alguna de las causas de rescisión.⁽⁵⁾

Por ahora bastará este comentario, ya que más adelante se le dará un trato particular a esta causal rescisoria.

3.- SI EL TRABAJADOR ALTERA O MODIFICA SUSTANCIALMENTE LA CONSTRUCCION SIN EL CONSENTIMIENTO DEL INSTITUTO, O CONSTRUYE O CERCA LOS BIENES COMUNES PARA SU EXCLUSIVO PROVECHO, O DESTINA LA VIVIENDA TOTAL O PARCIALMENTE A UN FIN DISTINTO AL DE HABITACION FAMILIAR.

Al decir de esta causal que si altera o modifica sustancialmente la construcción sin el consentimiento del Instituto, queda a merced del Organismo Social la aceptación o rechazo para que el trabajador edifique en la vivienda de su propiedad.

(4) En el capítulo de hipoteca convienen las partes en que la misma estará vigente por un plazo de treinta años. Apéndice, p.142.

(5) La cláusula cuarta del otorgamiento de crédito establece que el Instituto acepta los pagos anticipados, siempre y cuando el trabajador no haya incurrido en alguna de las causas de rescisión. Apéndice, p.139.

Entendemos el supuesto de la causal cuando al trabajador se le entrega un departamento que está bajo el régimen de propiedad en condominio, pues ya no tiene para donde edificar, pero si la vivienda, en su construcción, es totalmente independiente de otras, resulta incongruente dejarlo a capricho del Instituto Social el construir o no en su inmueble. De lo contrario, al trabajador sólo se le permitirán las reparaciones mínimas en la vivienda. No obstante, la alteración o modificación sustancial en nada repercute al Organismo, pues al momento en que se actualice la rescisión del contrato, las mejoras y accesiones pasan a favor del Instituto.⁽⁴⁾

Ahora que si construye o cerca en los bienes de uso común para su exclusivo provecho, el contrato se rescindirá, y con justa razón cuando se ha dispuesto de terreno en el que sólo se es copropietario (artículo 937).

La misma causal dispone que será motivo de rescisión si destina la vivienda total o parcialmente a un fin distinto al de habitación familiar. Si destina el inmueble parcialmente en un comercio-habitacional

(4) La cláusula octava de otorgamiento de crédito dispone que en caso de que opere la rescisión, las mejoras y accesiones que se hubiesen realizado en el inmueble quedarán a beneficio del Instituto. Apéndice, p.140.

al acondicionar una miscelánea, o si opta por adecuar totalmente el inmueble en oficinas, no se le debe de privar al trabajador de ese derecho. Si ha dispuesto darle distinta utilidad, siendo lícita, por qué vedarle esa facultad, que sólo restringe el derecho de propiedad de éste.

4.- SI EL TRABAJADOR NO DA AVISO POR ESCRITO AL INSTITUTO, EN EL CASO DE QUE CAMBIE DE PATRÓN O DEJE DE PERCIBIR SU SALARIO POR CUALQUIER CAUSA.

En dado caso que el trabajador cambie de patrón o deje de percibir su salario y no lo reporte al Organismo Administrativo, lo que acontece es que se constituirá en incumplimiento por falta de pago al crédito otorgado y, luego entonces, en la rescisión del contrato. Estamos pues en el supuesto estipulado en la causal primera. El trabajador es el interesado en no faltar a los pagos de amortización al crédito que le otorga el Instituto, de lo contrario se verá privado del inmueble.

Si el trabajador no da aviso del cambio de patrón, no se le podrá descontar ni al nuevo ni al anterior patrón el sueldo de ese empleado, y al no realizar los pagos, será motivo de rescisión. Igualmente, si el

trabajador deja de percibir su salario, al no efectuar los pagos de amortización será rescindido el contrato. Si no avisa en uno y otro caso pero cumple con su adeudo, injusto sería rescindirle. Cuando si debe de avisar el trabajador es al solicitar la prórroga al pago del crédito.⁽⁷⁾

5.- SI DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO APARECE QUE EL TRABAJADOR PROPORCIONO DATOS FALSOS PARA LA OBTENCION DEL CREDITO QUE FORMALIZA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

Lo inequitativo de esta causal es cuando se funda la rescisión en motivos no determinantes del contrato, insubstanciales.

Por ejemplo, si el trabajador dice tener 31 años cuando se formalizó el contrato, y después del tiempo aparece que la edad real es de 32, nos parece injusto rescindirle de esta manera; ahora que si mintió en el sueldo que gana, eso sí que afecta al precio, elemento esencial de la compraventa y, por ende, motivo determinante del contrato.

(7) La cláusula quinta del otorgamiento de crédito determine que cuando el trabajador deje de prestar sus servicios a un patrón, el Instituto le otorgará a partir de la fecha en que reciba el aviso, una prórroga sin causa de intereses en los pagos de amortización. Apéndice, p.139.

Leopoldo Aguilar,⁽⁸⁾ al hablar de los principios que la Doctrina atribuye al contrato moderno, afirma que la rescisión por incumplimiento de las obligaciones debe fundarse en un motivo de importancia.

Si la rescisión sólo puede solicitarse por incumplimiento de obligaciones de importancia, conforme a la justicia y a la equidad el contrato debe ser rescindido por la presentación de datos falsos que sean graves al mismo, pero inequitativo e injusto para el trabajador serian aquellos motivos insustanciales, de fácil subsanación.

6.- SI EL TRABAJADOR NO PAGARE POR DOS BIMESTRES CONSECUTIVOS EL IMPUESTO PREDIAL O LOS DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA DE LA VIVIENDA, O NO PAGARE CUALQUIER OTRO ADEUDO FISCAL A CARGO DEL INMUEBLE.

Esta causal nos parece totalmente absurda. Dispone que si el titular de la vivienda no paga los servicios de agua, el impuesto predial o algún otro adeudo fiscal a cargo del inmueble, será motivo suficiente para rescindir la compraventa. Es una causa totalmente ajena al contrato.

(8) AGUILAR CARVAJAL Leopoldo, Contratos Civiles, Ed. Magtas, México, 1964, pp.14-17.

En los términos en que se expresa la causal, parece ser que tanto la junta municipal de agua como la autoridad hacendaria o de finanzas no cuentan con un procedimiento coactivo de ejecución para hacer efectivos los adeudos a su favor. Si el Instituto no quiere recibir el inmueble con una carga de obligaciones, para el trabajador será injusto que por dos bimestres que no cumpla con los pagos, se le rescinda, máxime si está a punto de liquidar el crédito. La causal es una clara falta de equidad.

7.- SI EL TRABAJADOR INCUMPLE CUALQUIER OTRA DE LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAE, ASI COMO CUALQUIER OTRA CAUSA DERIVADA EN LA LEY DEL INSTITUTO.

En esta causal, que habla en términos generales, será menester considerar si el incumplimiento a una obligación del contrato o a algún dispositivo de la Ley del Instituto resulta ser, como en las causales que analizadas anteriormente, un motivo de importancia que afecte a la parte vendedora, pero no por causas insustanciales y frívolas que sólo caucen perjuicio al comprador. Si la falta es lo suficientemente grave para el perjudicado, deberá rescindirse la compraventa, pero si es intrascendente, que el trabajador la subsane y se le exima de la rescisión.

4.3.2 AFECTACION DEL CONSENTIMIENTO

Estamos en presencia de un contrato en el que no existe el consentimiento en los términos que ya hemos estudiado, porque precisamente el consentimiento, como acuerdo de voluntades, propiamente no se da.

El contrato es preparado exclusivamente por una de las partes e impuesto a la otra; así, el consentimiento, como acuerdo de voluntades, no se forma mediante la libre discusión entre los otorgantes, sino mediante la unilateralidad del Organismo Administrativo.

El Organismo Social presenta la oferta a una colectividad de cuentahabientes del Instituto que aspira a tener en propiedad una casa-habitación, mediante un contrato ya formado, un contrato-tipo cuyas cláusulas están ya impresas, sólo le faltan los datos particulares de la propiedad, el precio, la fecha y la firma del derechohabiente.

En este sentido, el Instituto, la parte fuerte, presenta al trabajador, la parte débil, las cláusulas y condiciones del contrato sin permitir alguna modificación o discusión, de tal manera que el

derechohabiente tendrá que optar entre aceptar el contrato en los términos redactados o verse privado de la vivienda. Empero, como a éste le es indispensable el inmueble, no le queda más que adherirse a las condiciones impuestas en el contrato.

La preponderancia de la voluntad del Organismo Administrativo termina por imponerse a la del derechohabiente, pues prácticamente no existe la posibilidad de abstenerse a contratar en razón a la necesidad del trabajador de adquirir una casa-habitación. Esto supone una ventaja para el que redactó el contrato en perjuicio del que lo aceptó.

Al decir de Ramón Sánchez,⁽⁹⁾ no puede negarse que en todos estos casos haya contrato o acuerdo de voluntades, al menos para aceptar por una de las partes las condiciones elaboradas o propuestas por la otra.

Leopoldo Aguilar⁽¹⁰⁾ dice al respecto: El contrato de adhesión se caracteriza porque las cláusulas son impuestas y previamente redactadas

(9) MANCHEZ MEDAL Ramón, De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Contratos en Especial, 3a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1976, p.13.

(10) AGUILAR CARVAJAL Leopoldo, ob. cit, p.41.

por una de las partes, de tal manera que la otra no puede introducir ninguna modificación; si no las acepta, debe renunciar a contratar... Sin embargo, es una limitación a la libertad contractual; supone una situación económica de monopolio que impone un esquema contractual. Esta categoría ha sido aceptada por la Doctrina, debido a que resuelve situaciones de hecho, como son las empresas que prestan servicios públicos, en las que sería imposible celebrar contratos individuales. La única garantía para el consumidor (el trabajador) es la intervención del Estado...

Ramón Sánchez⁽¹¹⁾ escribe: De ordinario, en estos contratos de adhesión, el contratante que redacta e impone las cláusulas del contrato-tipo tiene a su favor un monopolio de hecho o de derecho, que hace que el Estado intervenga frecuentemente para impedir la redacción de cláusulas en las que la parte poderosa abuse de la parte débil.

Los autores que hemos estudiado y que están de acuerdo en la celebración de este tipo de contratos, coinciden en que es menester la protección al comprador que se supone la parte débil. Sólo así habrá cierto equilibrio en el contrato.

(11) SANCHEZ MEDAL Ramón, ob. cit., p.76.

Sin pretender discutir la naturaleza jurídica de esta clase de contratos, consideramos que si el derechohabiente al aceptar el contenido del contrato libremente ha admitido una limitación a su respectiva voluntad, no deja de existir, sin embargo, una disparidad equitativa en las causales de rescisión.

Ante esta disparidad en las causales rescisorias, bien estaría que el trabajador o titular de la vivienda que no redactó el contrato y que sólo aceptó las condiciones impuestas por el Instituto, al menos se viera provisto de una justa igualdad, pues consideramos manifiesta la afectación a la voluntad del comprador al estudiar y analizar dichas causales, desprovistas de ética y equidad, que acepta bajo la presión moral de que solamente de esa forma obtendrá el crédito que para tales efectos proporciona el Instituto, lo cual consideramos injusto si se toma en cuenta que los créditos se otorgan de los fondos rendidos como consecuencia de los descuentos que se aplican a los salarios de los trabajadores, y que los mismos son íntegramente cubiertos al Organismo.

Para dar un verdadero sentido de equidad en estos contratos, será necesaria la reforma civil que ofrezca la protección debida al comprador.

4.3.3 LIMITACION AL DERECHO DE PROPIEDAD

La segunda causal de rescisión de la compraventa ordena la prohibición para que la parte compradora dé en comodato o en arrendamiento la casa-habitación que se adquiere por virtud del contrato, que se sanciona, además, con la anulación del mismo y, como consecuencia de ello, con la pérdida del precio que hasta ese momento se lleve cubierto, así como con la desocupación y entrega del inmueble en favor del vendedor, en este caso el Instituto.⁽¹²⁾ Establece la causal textualmente:

Si el trabajador no habita, enajena, grava, arrienda o por cualquier otro título transmite el uso o algún otro derecho real sobre el inmueble objeto del contrato.

No es la prohibición de enajenar o gravar lo que se discute en la causal, menos aún cuando se da la figura jurídica de la hipoteca del inmueble, sino vedar la transmisión del uso de la vivienda, así como el impedimento para que deshabeite ésta.

(12) La cláusula octava del capítulo de otorgamiento de crédito dispone lo relativo a la desocupación y entrega del inmueble, y de la pérdida del importe que hasta la fecha se ha entregado al Instituto. Apéndice, p.148.

En caso que arriende la vivienda o transmita su uso por algún otro título, así como porque no habite en el inmueble, coarta el derecho de propiedad que tiene el trabajador sobre la casa que adquirió.

En su carácter de propietario, el trabajador tiene el derecho de usar, disfrutar y disponer de la vivienda con las limitaciones a favor del tercero, y las que le impone la hipoteca. Sin embargo, el mandato de la causal imposibilita al comprador a transferir el uso del inmueble que le pertenece ya, del que legítimamente puede disponer para ofrecerlo en comodato o en arrendamiento, limitando su derecho de propiedad.

El trabajador es el propietario de la vivienda que adquiere del Instituto, incluso la puede enajenar, aunque no es eso lo que se demanda de la causal, sino tan sólo la disposición del uso del inmueble. Según la modalidad de la venta en abonos reglamentada por el Código Civil en el precepto 1808, fracción I, ésta consiste en que el vendedor transmite la propiedad de la cosa vendida al comprador. En cambio, en la modalidad con reserva de dominio, estipulada por el artículo 1810, el comprador recibe la posesión de la cosa pero no la propiedad. Si se diera la acumulación de ambas modalidades, sería incompatible jurídicamente. Veamos:

Escribe Rafael Rojina:⁽¹³⁾ La venta en abonos transfiere el dominio de la cosa. Puede relacionarse esta modalidad consistente en pagar el precio en partidas parciales con la reserva de dominio... y que la propiedad no se transferirá sino hasta que se pague íntegramente ese precio. En la venta en abonos sin reserva de dominio, la modalidad sólo consiste en que el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas, y por esto normalmente esta venta se combina con el pacto comisorio, es decir, con una cláusula de rescisión del contrato para el caso de incumplimiento. Dicho pacto supone necesariamente que se ha transmitido el dominio, y por esto es menester prever la posibilidad de que en el caso de incumplimiento, surta efectos en contra de tercero, tratándose de bienes inmuebles, mediante la inscripción relativa de la cláusula, en el Registro Público de la Propiedad... De aquí se desprende que no puede combinarse la venta en abonos con pacto comisorio, con la reserva de dominio, porque serían dos modalidades contradictorias... Como la propiedad se ha transmitido al comprador, es posible constituir prenda o hipoteca para garantizar la parte insoluta del precio; en cambio, la reserva de dominio lógicamente no permite ni la prenda ni la hipoteca.

(13) ROJINA VILLEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 18a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1987, pp.148-141.

En el mismo sentido, Leopoldo Aguilar⁽¹⁴⁾ escribe: La dificultad teórica es manifiesta: la modalidad de la reserva de dominio impide la transmisión de la propiedad; en cambio en la compraventa en abonos es de naturaleza la transferencia de la propiedad; luego resultan notoriamente contradictorias. La ventaja de la transferencia de la propiedad en la compraventa en abonos consiste en que el comprador puede garantizar el precio constituyendo un derecho real de garantía sobre el bien, como la hipoteca o prenda; si existe la reserva de dominio no será posible gravarlo.

Diremos, entonces, que el trabajador tiene el derecho de gozar y disponer de la propiedad con las limitaciones que le fijan las leyes (artículo 828), y de la que puede disponer para trasladar su uso.

Entendamos que el Instituto persigue que los créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas por éste, alcancen al mayor número posible de trabajadores, con el fin para los que fueron concedidos, estipulando en la causal de rescisión el impedimento a personas que no tengan el carácter de derechohabientes, pero limita la propiedad.

(14) AGUILAR CARVAJAL Leopoldo, ob cit., p. 184.

No obstante, en la práctica es común el arrendamiento de estas viviendas que proporciona el Organismo, sólo falta el dispositivo legal que deje sin efecto la prohibición de disponer del uso del inmueble, de lo contrario, será motivo suficiente para rescindir la compraventa.

Ahora, según el texto de la causal, ésta sujeta al trabajador a permanecer en la vivienda por el tiempo que dure la hipoteca.⁽¹⁵⁾ Como no puede arrendar ni ofrecer en comodato el inmueble, no podrá aspirar a una casa-habitación más digna y decorosa que la adquirida, contrario a lo que establece el párrafo quinto del artículo 4o. Constitucional, a menos que pague por anticipado el crédito que le otorga el Instituto.⁽¹⁶⁾

Si nos colocamos en el supuesto de que el trabajador se encuentra en una posición económica favorable que le permita mejorar la casa que le proporcionó el Organismo, el pretender a una vivienda en superiores condiciones a la adquirida es imposible, pues tanto transmitir el uso del inmueble como el deshabitarlo, queda prohibido expresamente por la causal.

(15) El capítulo de la hipoteca determina que ésta estará vigente por un plazo de treinta años. Apéndice, p.142.

(16) La cláusula cuarta del otorgamiento de crédito expresa que el Instituto recibirá los pagos anticipados, siempre y cuando el trabajador no haya incurrido en alguna de las causas de rescisión. Apéndice, p.139.

El hecho de que la causal de rescisión exprese el impedimento de la transmisión del uso del inmueble, obliga al derechohabiente a la sujeción de permanecer siempre en la vivienda. No podrá, si en un futuro incrementa su fortuna, anhelar una casa en mejores condiciones a la que compró al Organismo Administrativo, pues siempre estará sujeto a vivir en el hogar que le ofreció el Instituto.

A más de esto, si suponemos que el derechohabiente reside lejos de la fuente donde labora, el tan sólo pensar en cambiar de domicilio, será una ilusión para el trabajador. Si desea comprar o arrendar una casa que le quede más cerca a la ubicación de su trabajo, le resulta un obstáculo el mandato de la causal que declara tanto el impedimento de la transmisión del uso como la desocupación del inmueble, o de lo contrario, el derechohabiente incurrirá en violación a lo ordenado por dicha causal rescisoria que establecen los contratos.

Y lo mismo acontecerá cuando el número de la familia crezca; el trabajador no podrá pretender a una vivienda que le amplie las posibilidades habitacionales que requiere. El dispositivo de la causal le obstruye a adquirir una casa de mayor espacio a la pequeña vivienda que le

ofreció la Institución; y no conforme, la tercer causal rescisoria del contrato, y que analizamos en páginas anteriores, deja a capricho del Instituto el construir o no una habitación más en su propiedad.⁽¹⁷⁾

Espero, si bien no puede enajenar en virtud de la hipoteca que sufre el inmueble, bien puede transitar el uso entre tanto termina de cubrir el crédito que le otorga el Instituto, pues se ha vuelto una práctica común el arrendamiento de estas viviendas sociales que proporciona la Institución. Luego entonces, valdria la reglamentación relativa al ordenamiento legal para la traslación del uso del inmueble, sea para arrendar u ofrecer en comodato, antes que perder la vivienda.

De esta manera, el trabajador dispondrá del uso de la casa que adquirió del Instituto, sea para aspirar a una vivienda en mejores condiciones a la adquirida inicialmente, sea para cambiar su domicilio y vivir más cerca a la ubicación de su trabajo, o para pretender a una vivienda que le amplie las posibilidades habitacionales que requiere el número de su familia. En cualesquiera de los casos, bien podrá arrendar u

(17) La tercer causal estipula que si el trabajador altera o modifica sustancialmente la construcción sin el consentimiento del Instituto, su incumplimiento traerá la rescisión del contrato. *Supra*, pp. 106-107.

ofrecer en comodato el inmueble, y arrendar o comprar una nueva vivienda que cubra sus necesidades.

Si con la causal rescisoria se pretende negar a los que no tengan el carácter de derechohabientes, en cambio se afecta a los que si tienen tal carácter, obligándolos a la sujeción de habitar en la casa-habitación durante el tiempo que dure la hipoteca, y obstruyendo su pretención a adquirir una vivienda más digna y decorosa que la ofrecida por el Instituto de Seguridad Social, además de vedarles la traslación del uso del inmueble de su propiedad.

Finalmente, otra de las causales de rescisión que contribuye a la afectación del derecho de propiedad, es la tercera de estos contratos y que analizamos en páginas anteriores,⁽¹⁰⁾ que consiste en el impedimento para que el trabajador altere o modifique la construcción sin el consentimiento del Instituto, quedando a merced de éste la aceptación o rechazo para que edifique en su propia casa; igualmente impide que destine la vivienda total o parcialmente a un fin distinto al familiar, que siendo lícita la destinación, restringe el derecho de propiedad.

(10) Tercer causal de la cláusula de rescisión. *Supra*, pp.106-108.

4.4 TESIS DEL SUSTENTANTE

Una vez hecho el estudio y análisis en el punto anterior de las causas de rescisión de estos contratos, pasemos a la proposición final de este capítulo, determinado los efectos jurídicos de dichas causales.

Para que surta efectos la cláusula de rescisión del contrato en contra de terceros, ésta deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según lo establecen los artículos 1438 y 1828, fracción I, del Código Civil.

Este último precepto establece en la citada fracción que se puede pactar como condición para la rescisión de la venta, la falta de pago de uno o varios abonos. En el contrato que analizamos, se ha pactado⁽¹⁹⁾ que sólo procederá por falta de pago de dos abonos consecutivos, o tres no consecutivos en el curso de un año, de las cuotas al crédito que adeuda el trabajador. El pacto equivale a una espera que otorga el Instituto hasta el vencimiento de los abonos indicados para rescindir la compraventa.

(19) Primera causal de la cláusula de rescisión del contrato, cláusula octava del capítulo de otorgamiento de crédito. Apéndice, p.148.

Para que la rescisión pueda perjudicar a terceros, decíamos, se requiere la inscripción registral de la cláusula, por lo que procede la rescisión, en perjuicio de un tercero adquirente, respecto de los inmuebles a que se refiere la fracción primera del citado precepto.

Decíamos igualmente, que la mencionada cláusula resolutoria no sólo declara la rescisión en el caso de que el trabajador incumpla en los pagos al crédito, sino que también por aquellas otras obligaciones o causales contenidas en la misma, para que surta efectos la rescisión, aunque éstas no se refieran a la obligación de pagar el precio. El efecto de la cláusula es que la rescisión opere mediante simple declaración del perjudicado, por el incumplimiento de la otra parte, sin necesidad de que aquél acuda ante la autoridad judicial para el ejercicio de su acción.

Así, el Instituto, sin necesidad de declaración judicial, dará por rescindido el contrato de compraventa si el trabajador incurre en cualesquiera de las causas de rescisión, por lo que éste, o quien habite la vivienda, deberá desocuparla y entregarla al Organismo.⁽²⁸⁾

(28) La cláusula octava del otorgamiento de crédito establece un plazo de cuarenta y cinco días naturales para la entrega del inmueble, contados a partir de la fecha en que recibe el aviso respectivo. Apéndice, p.148.

En caso de que opere esta rescisión, por haber incurrido en alguna de las causas previstas en dicha cláusula, las cantidades que hubiere cubierto, así como las que adeude hasta la fecha en que desocupe el inmueble, se aplicarán íntegramente a favor del Instituto a título de pago por el uso y disfrute de la vivienda, de la misma manera, todas las mejoras y accesiones que se hubiesen realizado en el inmueble se aplicarán al Instituto por el mismo concepto.⁽²¹⁾

No obstante que la entrega del inmueble se verifica sin necesidad de declaración judicial, para el trabajador será imprescindible que la autoridad jurisdiccional, en el uso de su prudente arbitrio, aprecie si el incumplimiento al contrato es lo suficientemente grave para rescindir la compraventa. El contrato declara en una de sus cláusulas⁽²²⁾ que para la interpretación y cumplimiento del mismo, las partes se someterán a las leyes y tribunales que correspondan a la ubicación del inmueble, con renuncia expresa de cualesquier otro domicilio.

(21) Cláusula octava del otorgamiento de crédito. Apéndice, p.148.

(22) Para la interpretación y cumplimiento del contrato, las partes se someterán a las leyes y tribunales del fuero que correspondan a la ubicación del inmueble, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio. Cláusula única del capítulo de estipulaciones comunes. Apéndice, p.142.

Dado que la validez o no de las causales deberá estar sujeta al criterio del juzgador al exteriorizar su sentencia, consideramos que su eficacia no debe de dejarse a la estimación del misero, sino que debe preverse dicho supuesto en el texto legal civil, con la finalidad de proporcionar mayor seguridad jurídica a la parte compradora, estableciendo para tal finalidad, las reformas y adiciones al Código del Estado.

Con las reformas y adiciones se logrará la protección legal al comprador que se supone la parte débil, no sólo del cuentahabiente del Instituto, sino de todos aquellos contratantes afectados que se coloquen en el supuesto de la cláusula de rescisión, ya que esta compraventa, en atención a su estructura jurídica, ha servido de contrato-tipo para extenderse a muchos otros contratos, además de ser la manera más fácil como la clase económicamente débil pueda adquirir en propiedad una casa.

Finalmente, como síntesis definitiva en cuyo contenido se plasme la aportación real del presente estudio, nos permitiremos arribar a las conclusiones que se expresarán en el apartado siguiente de este trabajo, y complementarlas con las reformas y adiciones propuestas al Código Civil para el Estado de Guanajuato, en materia de contratos de compraventa.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Una vez hecho el estudio y análisis del capítulo que antecede a estas conclusiones, y que nos permitió conocer el problema jurídico que deriva de las causales contenidas en la cláusula rescisoria de estos contratos, que las partes concertan en la compraventa del bien inmueble, donde intervienen Institutos de Seguridad Social como el INFONAVIT, ISSSTE, IVEG, etc., y el derechohabiente, hemos logrado formular, como resultado final de esta tesis, las conclusiones siguientes, las cuales ponemos a consideración del Honorable Jurado, a cuyo juicio y benevolencia nos sometemos.

Conclusiones que consideramos importante enumerar para facilitar su localización y clasificarlas en el orden propuesto en el desarrollo de este mismo trabajo, a saber:

- a) Inequitatividad de las causales;
- b) Afectación a la voluntad;
- c) Limitación al derecho de propiedad; y,
- d) Recomendaciones finales.

A) INEQUITATIVIDAD DE LAS CAUSALES

PRIMERA.- Con la cláusula de rescisión, el Instituto aseguró no sólo el incumplimiento por falta de pago del comprador, y que regula el Código Civil, sino que también aseguró otra clase de obligaciones, muy distintas a la de pagar el precio, y el efecto de esa rescisión es que opere por esas otras obligaciones o causales contenidas en dicha cláusula. Quiere decir que el Instituto, a su albedrío, fijará las causas que estime necesarias insertar en el contrato, sin considerar a la parte que deberá cumplirlas, estipulando incluso cláusulas leoninas o inequitativas.

SEGUNDA.- De las causales rescisorias estipuladas, la mayoría de ellas son inequitativas para el trabajador, que además de perder su derecho de propiedad, impiden a que aspire a otra vivienda en mejores condiciones a la ofrecida por el Instituto. Algunas regulan sólo aspectos administrativos que resultan intrascendentes para la rescisión, otras más expresan causas ajenas al contrato, o rescinden la compraventa por motivos no importantes, insustanciales. Si la falta es lo suficientemente grave para el perjudicado, debe rescindirse la venta, pero si es intrascendente, que el trabajador la subsane y se le exima de la rescisión del contrato.

B) AFECTACION A LA VOLUNTAD

TERCERA.- Estas causales inequitativas de la cláusula resolutoria de la compraventa, aparentemente aceptadas por el derechohabiente, deben tenerse por no puestas en tanto no se prevea dicho supuesto en el texto legal y, por ende, ninguna consecuencia jurídica deberá desprenderse de las mismas por constituir una afectación a la voluntad del trabajador, pues ello se traduce en una manifestación de la voluntad viciada al aceptar una cláusula de tal naturaleza, bajo la presión moral de que solamente de esa forma obtendrá el crédito que para tales efectos proporciona el Instituto respectivo.

CUARTA.- El Instituto, que redacta e impone las cláusulas del contrato-tipo, tiene a su favor una situación económica de monopolio que limita la libertad contractual del trabajador. Quiere decir entonces, que la preponderancia de la voluntad del Organismo de Seguridad Social termina por imponerse a la del derechohabiente. La única garantía para éste sería el precepto legal que impida la redacción de cláusulas en las que la parte fuerte, el Instituto, abuse de la parte débil, el trabajador. Sólo así habrá cierto equilibrio en el contrato.

C) LIMITACION AL DERECHO DE PROPIEDAD

QUINTA.- Una de las causales rescisorias establece la prohibición para que el trabajador dé en comodato o en arrendamiento la vivienda que se adquiere mediante el contrato, y que se sanciona, por el incumplimiento de la causal, en la rescisión de la compraventa. Vedar la transmisión del uso constituye para el trabajador una limitación al derecho de propiedad.

SEXTA.- El Código dispone que para la modalidad de la compraventa con reserva de dominio el comprador recibe la posesión, y en la modalidad de la venta en abonos se recibe la propiedad. La posibilidad de acumulación de ambas modalidades es incompatible jurídicamente. La reserva de dominio impide la transmisión de la propiedad, en la compraventa en abonos es de naturaleza la transferencia de la propiedad; luego resultan notoriamente contradictorias. La ventaja de la transferencia de la propiedad en la venta en abonos consiste en que el comprador puede garantizar el precio constituyendo un derecho real de garantía sobre el inmueble, como la hipoteca; si existiera la reserva de dominio no será posible gravarlo. Luego entonces, el trabajador es el único propietario de la vivienda, y de la que puede disponer para la transmisión de su uso.

D) RECOMENDACIONES FINALES

SEPTIMA.- Dado que la validez o no de las causales de la cláusula resolutoria deberá estar sujeta al criterio del juzgador al exteriorizar su sentencia, consideramos que su eficacia no debe de dejarse a la estimación del mismo, sino que debe preverse dicho supuesto en el texto legal, con la finalidad de proporcionar mayor seguridad jurídica al trabajador, estableciendo las reformas y adiciones al Código Civil para el Estado de Guanajuato, en materia de contratos de compraventa. Con ello no sólo se logrará la protección jurídica al cuentahabiente del Instituto que se supone la parte débil, sino de todos aquellos contratantes afectados que se coloquen en el supuesto de la cláusula rescisoria, ya que esta compraventa, en atención a su estructura jurídica, ha servido de contrato-tipo para extenderse a muchos otros contratos.

OCTAVA.- Las reformas y adiciones relativas deben procurar que prevalezca el equilibrio en las causales que se estipulan en la cláusula resolutoria de estos contratos, que se rescindan sólo por motivos de importancia, no insustanciales, además de que no limiten el derecho de propiedad del comprador, vedando la traslación del uso del inmueble.

APENDICE

CONTRATO DE COMPRAVENTA
QUE OTORGA EL
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

INFONAVIT

INSTRUMENTO NUMERO 16-83638-1 / CREDITO 9314589816.-----
 CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO CUARENTA Y DOS DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL
 FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, SE CELEBRAN LOS
 SIGUIENTES CONTRATOS PRIVADOS DE:

A).- COMPRA-VENTA QUE OTORGAN DE UNA PARTE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL
 DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE
 DENOMINARA EL "INFONAVIT", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LICENCIADO
 CARLOS NIETO PEREZ ARCE; Y DE OTRA PARTE EL (A) SEÑOR (A) CASTAÑON SANTANA
 JUAN FRANCISCO, EN LO SUCESIVO DENOMINADO EL "TRABAJADOR".-----

B).- OTORGAMIENTO DE CREDITO Y CONSTITUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, QUE
 CELEBRAN DE UNA PARTE EN SU CALIDAD DE ACREEDOR EL INFONAVIT, Y DE OTRA EN
 SU CALIDAD DE DEUDOR EL "TRABAJADOR", DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES
 DECLARACIONES Y CLAUSULAS:-----

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL INFONAVIT.- QUE MEDIANTE INSTRUMENTO PRIVADO NUMERO 16-
 83718-7 DE FECHA 19 DE FEBRERO DE 1993, E INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO
 DE LA PROPIEDAD DEL PARTIDO JUDICIAL DE CELAYA, GUANAJUATO, BAJO EL NUMERO
 316, DEL TOMO CLIV, DEL LIBRO DE PROPIEDAD, DE FECHA 19 DE FEBRERO DE
 1993, EL INFONAVIT ADQUIRIÓ MEDIANTE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE LA
 SEÑORA MELANIA VELEZ DE TRASPADERNE, UNA FRACCION DEL PREDIO DENOMINADO
 "SAN FRANCISCO", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CELAYA, GUANAJUATO, QUE CONSTA
 DE UNA SUPERFICIE DE 78,359,913 M2. CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE EN
 LA MISMA SE SERALAN, Y SE DAN POR REPRODUCIDAS.-----

II.- QUE EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "SAN FRANCISCO" OBTUVO SU
 AUTORIZACION PARA LA VENTA DE LOTES, MEDIANTE RESOLUCION GUBERNAMENTAL,
 EXPEDIDA POR EL EJECUTIVO DEL ESTADO, LA CUAL OBRA DESIDAMENTE INSCRITA EN
 EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.-----

III.- QUE MEDIANTE INSTRUMENTO PRIVADO, INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE
 LA PROPIEDAD, QUEDAN ESPECIFICADAS LAS DIMENSIONES Y LINDEROS, LOS
 REGIMENES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, LOS PORCENTAJES DE INDIVISOS SOBRE
 BIENES COMUNES Y LAS AREAS QUE NO FORMAN PARTE DEL REGIMEN CONDOMINIAL. - -

INFONAVIT

IV.- FORMANDO PARTE DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 202 DOSCIENTOS DOS, DEL EDIFICIO 105 CIENTO CINCO, CONSTRUIDO EN EL LOTE NUMERO 15 QUINCE, PERTENECIENTE A LA MANIZANA NUMERO 2-A DOS-A, DE LA CALLE ANDADOR SAN LUCAS, OBJETO DE LA PRESENTE OPERACION, EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 66.35 M2. Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE.- EN 6.00 M. CON PROPIEDAD CONDOMINIAL HACIA ANDADOR SAN LUCAS.

AL SUR.- EN 5.78 M. CON DEPARTAMENTO 201.

AL ORIENTE.- LINEA QUE VA DE NORTE A SUR EN 2.85 M., QUIEBRA AL ORIENTE EN 6.55 M. Y VUELVE PARA TERMINAR AL SUR EN 5.98 CON PROPIEDAD CONDOMINIAL.

AL PONIENTE.- LINEA QUE VA DE NORTE A SUR EN 6.00 M., QUIEBRA AL ORIENTE EN 1.78 M., QUIEBRA AL SUR EN 1.00 M., QUIEBRA AL ORIENTE EN 1.15 M. Y VUELVE PARA TERMINAR AL SUR EN 1.97 M. CON PROPIEDAD CONDOMINIAL.

ARRIBA.- CON DEPARTAMENTO 302; ABAJO: CON DEPARTAMENTO 102.- - - - -

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y LIMITACION DE DOMINIO, SEGUN CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- - - -

V.- DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO CUARENTA Y DOS DE LA LEY DEL INFONAVIT, SE TENDRA COMO VALOR DE AVALUO EL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE QUE EN ESTE ACTO SE TRANSMITE. - - - - -

VI.- LAS PARTES MANIFIESTAN QUE PARA LOS EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE ENTENDERA POR "SALARIO MINIMO MENSUAL", EL SALARIO MINIMO GENERAL DIARIO DEL DISTRITO FEDERAL, MULTIPLICADO POR 30.4. - - - - -

EXPUESTO LO ANTERIO, LOS COMPARECIENTES CONVIENEN EN LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS
COMPRAVENTA

PRIMERA.- EL TRABAJADOR ADQUIERE LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y LIMITACION DE DOMINIO LAS PARTES ALICUOTAS DE TERRENO QUE CORRESPONDA A SU VIVIENDA Y QUE VIENE A SER EL 11.89% POR CIENTO DE LOS DERECHOS DE COPROPIEDAD EN RELACION AL REGIMEN AL QUE PERTENEZCA EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, Y EL 3.6963% POR CIENTO DE LOS DERECHOS DE COPROPIEDAD SOBRE EL TERRENO QUE SEA COMUN AL CONJUNTO.- - - - -

APENDICE

INFONAVIT

SEGUNDA.- CONTRAPRESTACION.- LA CONTRAPRESTACION PACTADA POR LA ENAJENACION QUE FORMALIZA EL INFONAVIT A FAVOR DEL TRABAJADOR, ES LA CANTIDAD DE: N \$ 79,600.00 (SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA NUEVOS PESOS 00/100) Y QUE REPRESENTA LAS VECES "SALARIO MINIMO", QUE SE INDICA EN LA CLAUSULA PRIMERA DEL CAPITULO "OTORGAMIENTO DE CREDITO". - - - - -

TERCERA.- EL TRABAJADOR SE OBLIGA A RESPETAR Y CUMPLIR LAS LIMITACIONES QUE SUPONE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO A QUE ESTA SUJETO EL BIEN QUE ADQUIERE, ASI COMO AL REGLAMENTO RESPECTIVO. - - - - -

CUARTA.- FONDOS.- EL TRABAJADOR SE OBLIGA A CUBRIR LAS CUOTAS QUE SE ESTABLEZCAN A SU CARGO PARA CONSTITUIR EL FONDO DESTINADO A LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO, ASI COMO LOS RELATIVOS AL FONDO DE RESERVA PARA LA ADQUISICION O REPOSICION DE IMPLEMENTOS Y MAQUINARIA CON QUE DEBA CONTAR EL PROPIO CONDOMINIO. - - - - -

OTORGAMIENTO DEL CREDITO

PRIMERA.- EL INFONAVIT OTORGA AL TRABAJADOR UN CREDITO POR LA CANTIDAD DE N \$ 79,600.00 (SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA NUEVOS PESOS 00/100), CUYO MONTO EQUIVALE A 104 VECES EL "SALARIO MINIMO MENSUAL", VIGENTE A LA FECHA DE APROBACION, QUE EL TRABAJADOR DESTINARA PARA LA ADQUISICION DE LA VIVIENDA, Y RECONDE EL CREDITO OTORGADO EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA CLAUSULA TERCERA DE ESTE INSTRUMENTO, ACEPTANDO QUE EL SALDO DEL CREDITO SE AJUSTARA CADA VEZ QUE SE MODIFIQUEN LOS SALARIOS MINIMOS, INCREMENTANDOSE EN PROPORCION AL AUMENTO DEL SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL. ASI TAMBIEN, SE OBLIGA A CUBRIR UNA TASA DE INTERES DEL 6 SEIS POR CIENTO ANUAL SOBRE EL MONTO DEL CREDITO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 44 DE LA LEY DEL INFONAVIT. - - - - -

SEGUNDA.- PLAZO.- EL PLAZO PARA CUBRIR EL CREDITO SE CONTARA A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE A AQUEL EN QUE EL PATRON HAYA RECIBIDO EL AVISO DE RETENCION RESPECTIVO. SI TRANSCURRIDO UN PLAZO DE 36 ASES DE PAGOS EFECTIVOS, O BIEN 360 PAGOS MENSUALES, O SU EQUIVALENTE EN PAGOS BIMESTRALES, PARA LA AMORTIZACION DEL CREDITO OTORGADO, EXISTIERE TODAVIA ALCUN SALDO INSOLUTO A CARGO DEL TRABAJADOR, Y ESTE SE ENCUENTRE AL CORRIENTE DE LA AMORTIZACION, EL INFONAVIT LIBERARA AL TRABAJADOR DE DICHO SALDO.- - - - -

INFONAVIT

TERCERA.- AMORTIZACION.- EL TRABAJADOR SE OBLIGA A AMORTIZAR EL MONTO DEL CREDITO A QUE SE REFIERE LA CLAUDULA PRIMERA QUE ANTECEDE, DE CONFORMIDAD A LAS SIGUIENTES:-----

ESTIPULACIONES

1.- EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULO 97, FRACCION III, Y 118 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, EL TRABAJADOR ACEPTA Y AUTORIZA EXPRESAMENTE A SU PATRON PARA HACER LOS DESCUENTOS DE SU SALARIO INTEGRADO EN FORMA SEMANAL, QUINCENAL O SEGUN LA PERIODICIDAD CON QUE SE PAGA EL SALARIO, PARA CUBRIR LOS PAGOS CORRESPONDIENTES A LA AMORTIZACION DEL CREDITO OTORGADO,-----

2.- EL TRABAJADOR SE OBLIGA A AMORTIZAR EL CREDITO QUE SE LE HA CONCEDIDO MEDIANTE LOS DESCUENTOS QUE SU PATRON HABRA DE EFECTUAR A SU SALARIO, MISMOS QUE SERAN CALCULADOS A RAZON DEL 2% VEINTICHO POR CIENTO DEL SALARIO INTEGRADO QUE PERCIBA.-----

LOS PAGOS QUE POR CONCEPTO DE AMORTIZACION DEL CREDITO RECIBA EL INFONAVIT, INCLUYEN LOS INTERESES A QUE SE REFIERE EL ARTICULO 44 CUARENTA Y CUATRO DE LA LEY DEL INFONAVIT, ASI COMO EL COSTO DE PROTECCION O SEGURO CONTRA DARIOS DE LA VIVIENDA.-----

3.- SI EL TRABAJADOR DEJA DE CUBRIR, POR CAUSAS IMPUTABLES A EL, ALGUN PAGO PARA LA AMORTIZACION DE SU CREDITO, HECHA LA SALVEDAD DE LA PROVISORA DE LA CLAUDULA QUINTA DE ESTE CAPITULO, EL INFONAVIT LE REQUERIRA Y EL TRABAJADOR SE OBLIGA A PAGARLE LAS AMORTIZACIONES OMISSAS.-----

4.- EL TRABAJADOR ACEPTA QUE SU PATRON DESCUENTE DE SU SALARIO INTEGRADO EL 1% UNO POR CIENTO, QUE POR CONCEPTO DE CUGTA DE ADMINISTRACION, OPERACION Y MANTENIMIENTO DEL CONJUNTO HABITACIONAL DEL CUAL FORMA PARTE LA VIVIENDA, HABRA DE CUBRIR EL TRABAJADOR.-----

5.- SI EL TRABAJADOR DEJA DE PERCIBIR SU SALARIO POR CUALQUIER CAUSA, SALVO LO PREVISTO EN LOS ARTICULOS 41 Y 51 DE LA LEY DEL INFONAVIT, TENDRA LA OBLIGACION DE SEGUIR AMORTIZANDO EL CREDITO QUE HA SIDO OTORGADO.-----

IN FONAVIT

DICHOS PAGOS SE CALCULARAN APLICANDO EL 33% TREINTA Y CINCO POR CIENTO SOBRE EL SALARIO INTEGRADO QUE HUBIESE PERCIBIDO EL TRABAJADOR, DURANTE EL ULTIMO MES EN QUE PRESTO SUS SERVICIOS A UN PATRON O SOBRE EL MONTO DE LA ULTIMA PENSION EN EFECTIVO QUE DISFRUTE COMO JUBILADO, SIN QUE EN NINGUN CASO EL PAGO RESULTE INFERIOR AL 33% DEL SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE EN EL AREA GEOGRAFICA RESPECTIVA. - - - - -

CUARTA.- PAGOS ANTICIPADOS.- EL INFONAVIT ACEPTA RECIBIR EL PAGO ANTICIPADO DE TODO O PARTE DEL IMPORTE DEL CREDITO CONCEDIDO, SIEMPRE Y CUANDO EL TRABAJADOR NO HAYA INCURRIDO EN ALGUNA DE LAS CAUSALES DE RESCISIÓN CONTERPLADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO. - - - - -

QUINTA.- PRORROGA.- CUANDO EL TRABAJADOR DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS A UN PATRON, EL INFONAVIT, A PETICIÓN EXPRESA DEL TRABAJADOR, LE OTORGARA UNA PRORROGA SIN CAUSA DE INTERESES EN LOS PAGOS DE AMORTIZACIÓN QUE TENGA QUE CUBRIR POR CONCEPTO DE CAPITAL E INTERESES PARA TAL EFECTO. DICHA PRORROGA TENDRA UN PLAZO MAXIMO DE DOCE MESES, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 51 DE LA LEY DEL INFONAVIT. - - - - -

SEXTA.- CAJA DE SEGUROS.- EN CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 145 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO Y 51 DE LA LEY DEL INFONAVIT, EL TRABAJADOR, O SUS BENEFICIARIOS, QUEDARAN LIBERADOS DE LAS OBLIGACIONES Y GRAVAMENES QUE SE CONSTITUYAN EN ESTE ACTO A FAVOR DEL INFONAVIT Y, POR TANTO, DEL BALDO INSOLUTO DEL CREDITO A QUE SE REFIERE ESTE INSTRUMENTO, EN LOS CASOS DE MUERTE, INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE, INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE DEL 30% O MAS, O POR INVALIDEZ DEFINITIVA DEL TRABAJADOR. EL COSTO DE DICHO SEGURO QUEDARA A CARGO DE DICHO INSTITUTO. - - - - -

SEPTIMA.- PROTECCIÓN O SEGURO CONTRA DAÑOS EN LA VIVIENDA.- EL TRABAJADOR AUTORIZA AL INFONAVIT, PARA QUE CON CARGO AL MONTO DEL CREDITO OTORGADO, SE CONSTITUYA UNA PROTECCIÓN CONTRA DAÑOS EN LA VIVIENDA, O QUE CONTRATE CON UNA INSTITUCIÓN UN SEGURO A FAVOR DEL INFONAVIT QUE CUBRA LOS RIESGOS DE INCENDIO, TERREMOTO E INUNDACIÓN, POR EL VALOR QUE SE ESTIME PARA LA PARTE DESTRUCTIBLE DEL INMUEBLE, EXCEPTUANDO DE ESTA COBERTURA LOS EFECTOS PERSONALES, ENSERES Y MUEBLES CONTENIDOS EN LA VIVIENDA, ESTA PROTECCIÓN CONTRA DAÑOS EN LA VIVIENDA ESTARA EN VIGOR POR TODO EL TIEMPO EN QUE PERMANEZCAN INSOLUTOS LOS ADEUDOS EN FAVOR DEL INFONAVIT.- - - - -

INFONAVIT

OCTAVA.- CAUSALES DE RESCISION.- EL INFONAVIT SIN NECESIDAD DE DECLARACION JUDICIAL, DARA POR RESCINDIDOS LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE Y DE OTORGAMIENTO DE CREDITO, QUE CONCEDE AL TRABAJADOR POR ESTE ACTO, SI EL TRABAJADOR INCURRE EN CUALESQUIERA DE LAS CAUSALES QUE MAS ADELANTE SE ENUMERAN, POR LO QUE EL TRABAJADOR, O QUIEN HABITE LA VIVIENDA, DEBERA DESOCUPARLA Y ENTREGARLA AL INFONAVIT EN UN TERMINO MAXIMO DE CUARENTA Y CINCO DIAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE RECIBA POR PARTE DEL INFONAVIT EL AVISO RESPECTIVO. - - - - -

ASIMISMO Y CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO NUMERO 49 DE LA LEY DEL INFONAVIT, EL TRABAJADOR SE HACE SABEDOR Y EXTIENDE EN ESTE ACTO SU CONFORMIDAD PARA QUE EN CASO DE QUE OPERE LA RESCISION POR HABER INCURRIDO EN UNA DE LAS CAUSALES PREVISTAS EN LA PRESENTE ESTIPULACION, LAS CANTIDADES QUE HUBIERE CUBIERTO, ASI COMO LAS QUE EN SU CASO ADEUDARE POR CONCEPTO DE AMORTIZACION AL CREDITO OTORGADO HASTA LA FECHA EN QUE DESOCUPE LA VIVIENDA, SE APLICARAN INTEGRAMENTE A FAVOR DEL INFONAVIT A TITULO DE PAGO POR EL USO Y DISFRUTE DE LA VIVIENDA OBJETO DEL PRESENTE, DE LA MISMA MANERA TODAS LAS MEJORAS Y ACCESIONES QUE SE HUBIEREN REALIZADO EN EL INMUEBLE MATERIA DE ESTA OPERACION, QUEDARAN A BENEFICIO DEL INFONAVIT POR EL MISMO CONCEPTO. - - - - -

SIN CAUSAS DE CANCELACION DE CREDITO ASI COMO DE RESCISION DE LOS CONTRATOS RESPECTIVOS SIN NECESIDAD DE DECLARACION JUDICIAL, LAS SIGUIENTES: - - - - -

II.- SI EL TRABAJADOR DEJA DE CUBRIR, POR CAUSAS IMPUTABLES A EL, DOS PAGOS CONSECUTIVOS, O TRES NO CONSECUTIVOS EN EL CURSO DE UN AÑO, DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACION AL CREDITO, O LOS PAGOS CORRESPONDIENTES AL 1% DE SU SALARIO PARA LOS GASTOS DE ADMINISTRACION, OPERACION Y MANTENIMIENTO DEL CONJUNTO HABITACIONAL, SALVO EN EL CASO DE LAS PRORROGAS A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA QUINTA DE ESTE CAPITULO. - - - - -

SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, EL INFONAVIT REQUERIRA AL TRABAJADOR EL PAGO DE LAS AMORTIZACIONES ORIGINALES, MAS INTERESES MORATORIOS EN LOS TERMINOS QUE HAN QUEDADO PRECISADOS EN LAS ESTIPULACIONES NUMERO CUATRO Y CINCO DE LA CLAUSULA TERCERA DE ESTE CAPITULO. - - - - -

INFONAVIT

2).- SI EL TRABAJADOR NO HABITA, ENAJENA, GRAVA, ARRIENDA O POR CUALQUIER OTRO TITULO TRANSFIERE EL USO O ALGUN OTRO DERECHO REAL SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.-----

3).- SI EL TRABAJADOR ALTERA O MODIFICA SUSTANCIALMENTE LA CONSTRUCCION SIN EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL INFONAVIT, DADO POR ESCRITO, O CONSTRUYE O CERCA LOS BIENES COMUNES PARA SU EXCLUSIVO PROVECHO, O DESTINA LA VIVIENDA TOTAL O PARCIALMENTE A UN FIN DISTINTO AL DE HABITACION FAMILIAR.-----

4).- SI EL TRABAJADOR NO DA AVISO POR ESCRITO AL INFONAVIT, EN EL CASO DE QUE CAMBIE DE PATRON O DEJE DE PERCIBIR SU SALARIO POR CUALQUIER CAUSA, DENTRO DE LOS 15 DIAS SIGUIENTES A AQUEL EN QUE SE DE EL HECHO.-----

5).- SI DURANTE LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO APARECE QUE EL TRABAJADOR PROPORCIONO DATOS FALSOS PARA LA OBTENCION DEL CREDITO QUE SE FORMALIZA EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.-----

6).- SI EL TRABAJADOR NO PAGARE POR DOS BIMESTRES CONSECUTIVOS EL IMPUESTO PREDIAL O LOS DERECHOS POR SERVICIO DE AGUA DE LA VIVIENDA, MATERIA DE ESTA OPERACION, O NO PAGARE CUALQUIER OTRO ADEUDO FISCAL A CARGO DEL INMUEBLE, OBLIGANDOSE A EXHIBIR LOS COMPROBANTES DE PAGO CUANDO SE LOS REQUIERA EL INFONAVIT.-----

7).- SI EL TRABAJADOR INCUMPLE CUALQUIER OTRA DE LAS OBLIGACIONES QUE CONTRAE EN ESTE ACTO Y QUE SE CONTIENEN EN EL PRESENTE INSTRUMENTO, ASI COMO CUALQUIER OTRA CAUSA SEÑALADA EN LA LEY Y REGLAMENTOS DEL INFONAVIT.-----

NOVENA.- EL TRABAJADOR QUEDA OBLIGADO, DURANTE LA VIGENCIA DEL CREDITO QUE POR ESTE INSTRUMENTO SE FORMALIZA, A NO ENAJENAR, GRAVAR, CEDER LOS DERECHOS O TRANSMITIR EL DOMINIO DEL INMUEBLE MATERIA DE ESTA OPERACION A PERSONA ALGUNA, SALVO PREVIA CONFORMIDAD DEL INFONAVIT, DADA POR ESCRITO. EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL TRABAJADOR A LA PRESENTE ESTIPULACION, TRAERA COMO CONSECUENCIA LA RESCISION DE LOS CONTRATOS DE COMPRA-VENTA Y DE OTORGAMIENTO DE CREDITO FORMALIZADOS EN ESTE INSTRUMENTO, EN LOS TERMINOS PREVISTOS EN LA CLAUSULA OCTAVA QUE ANTECEDE.-----

INFONAVIT

LOS NOTARIOS O QUIENES HAGAN SUS VECES Y DEMAS FEDATARIOS PUBLICOS DEBERAN VIGILAR, EN LAS OPERACIONES EN QUE INTERVENDAN, EL CUMPLIMIENTO DE LA ESTIPULACION CONTENIDA EN ESTA CLAUSULA. - - - - -

H I P O T E C A

UNICA.- EL TRABAJADOR, PARA GARANTIZAR EL PAGO DEL CREDITO QUE RECONOCE DEBER, EN LOS TERMINOS QUE HAN QUEDADO PRECISADOS EN LA CLAUSULA PRIMERA QUE ANTECEDE, CORRESPONDIENTE AL CAPITULO DE "OTORGAMIENTO DE CREDITO", HIPOTECA EN PRIMER GRADO A FAVOR DEL INFONAVIT LA VIVIENDA Y LAS PARTES ALICUOTAS DEL LOTE DE TERRENO Y DEMAS BIENES COMUNES A QUE SE HACE REFERENCIA EN LA CLAUSULA PRIMERA DEL CAPITULO DE "COMPRAVENTA" DE ESTE INSTRUMENTO, ACEPTANDOLAS ESTE ULTIMO EN GARANTIA. - - - - -

QUITERREZ RA. DEL ROSARIO, COMO CONYUGE DEL TRABAJADOR, Y ESTE POR SU PROPIO DERECHO, ACEPTA HIPOTECAR LOS DERECHOS QUE TIENE O PUDIERE TENER SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO, CON MOTIVO DE SUS CAPITULACIONES MATRIMONIALES. CONVIENEN LAS PARTES EN QUE LA HIPOTECA ESTARA VIGENTE POR UN PLAZO DE TREINTA AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE INSTRUMENTO, PERDIENDOSE ESTA PREVIAMENTE SI EL TRABAJADOR TERMINA DE CUBRIR AL INFONAVIT EL CREDITO A QUE SE REFIERE LA CLAUSULA PRIMERA, ANTES DEL MENCIONADO TERMINO. - - - - -

ESTIPULACIONES COMUNES

UNICA.- PARA LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A LAS LEYES Y TRIBUNALES DEL FUERO QUE CORRESPONDA A LA UBICACION DEL INMUEBLE, CON RENUNCIA EXPRESA DE CUALQUIER OTRO FUERO QUE PUIGIERE CORRESPONDERLES POR RAZON DE SU DOMICILIO O DE LA UBICACION DEL INMUEBLE. - - - - -

P E R S O N A L I D A D

EL LICENCIADO CARLOS NIETO PEREZ ARCE, ACREDITA SU PERSONALIDAD CON EL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 32,676 TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS DE FECHA 26 VEINTISEIS DE ABRIL DE 1998 MIL NOVECIENTOS NOVENTA, OTORGADO ANTE LA FE DEL LICENCIADO ENRIQUE ZUBIRIA

INFONAVIT

MAQUED, NOTARIO PUBLICO NUMERO 25 VEINTICINCO DE LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL Y DECLARAN QUE EL PODER QUE LE HA SIDO OTORGADO NO HA SIDO REVOCADO NI LIMITADO EN FORMA ALBUNA. - - - - -

G E N E R A L E S

POR SUS GENERALES, EL APODERADO DEL INFONAVIT DECLARA SER: - - - - -
EL LICENCIADO CARLOS NIETO PEREZ ARCE, DE NACIONALIDAD MEXICANA, MAYOR DE EDAD, CASADO, ORIGINARIO DE CULIACAN, SINALOA, CON DOMICILIO EN PLAN DE SAN LUIS NUMERO 183, COLONIA COECILLO, LEON GUANAJUATO Y CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES NIPC-338184. - - - - -

EL SEÑOR CASTAÑON SANTANA JUAN FRANCISCO, DE NACIONALIDAD MEXICANA, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO EN EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE Y REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES CASJ-448123. - - - - -

ESTANDO DE ACUERDO LAS PARTES Y ENTERADAS DEL VALOR Y ALCANCE DEL CONTENIDO DE ESTE INSTRUMENTO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD EN LA CIUDAD DE DELAYA, GUANAJUATO, A LOS 9 DIAS DE SEPTIEMBRE DE 1993. - - - - -

I N F O N A V I T

RUBRICA

LIC. CARLOS NIETO PEREZ ARCE

RUBRICA

CASTAÑON SANTANA JUAN FRANCISCO
TRABAJADOR

RUBRICA

BUTIERREZ MA. DEL ROSARIO
CONYUGE

T E S T I G O S

RUBRICA

LIC. SALVADOR BONIALEZ GARCIA

RUBRICA

LIC. RAMON MEDINA CONEJO

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

AUTORES CONSULTADOS:

- AGUILAR CARVAJAL Leopoldo, Contratos Civiles, Ed. Hagan, México, 1964.
- AZUA REYES Sergio T., Teoria General de las Obligaciones, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1990.
- DE PINA VARA Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contratos en Particular, 7a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1992.
- FLORES GOMEZ GONZALEZ, Fernando. Introduccion al Estudio del Derecho y Derecho Civil, 7a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1993.
- BUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 8a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1991.
- PLANIOL Marcel y RIPERT Georges, Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoria General de los Contratos, Contratos Especiales, Traducción de José M. Cajica Jr., Tomo V, 2a. edición, Cardenas Editor y Distribuidor, México, 1991.
- ROJINANA VILEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 18a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1987.
- SANCHEZ MEDAL Ramón, De los Contratos Civiles, Teoria General del Contrato, Contratos en Especial, 3a. edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1976.
- TREVINO GARCIA Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo I, 4a. edición, Ed. Font., S.A., Guadalajara, Jal., 1982.
- ZAMORA Y VALENCIA Miguel Angel, Contratos Civiles, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1988.

OBRAS CONSULTADAS:

- Código Civil para el Distrito Federal, Comentado, De las Obligaciones, Tomo IV, 2a. edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas/UNAM, Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa, México, 1993.
- Código Civil para el Distrito Federal, Comentado, De los Contratos, Tomo V, 2a. edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas/UNAM, Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa, México, 1993.
- Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Tomo II, 4a. edición, Editado por Reader's Digest México, S.A., 1975.

LEYES Y CODIGOS CONSULTADOS:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley Federal del Trabajo.
- Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado.
- Ley del Issste.
- Ley del Infonavit.
- Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato.
- Ley de Vivienda del Estado de Guanajuato.
- Código de Comercio.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Guanajuato.

MATERIAL COMPLEMENTARIO:

- Contrato de Compraventa que otorga el Infonavit.