

879309

28
24j.

UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE



FACULTAD DE DERECHO

Con Estudios Incorporados
a la
UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO



Clave 879309

COMPRAVENTA CON PACTO DE NO
VENDER A PERSONA DETERMINADA

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

José Trinidad/Martínez Soto

Asesor: LIC. FRANCISCO ALEJANDRO LARA RODRIGUEZ

Celaya, Gto.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Septiembre 1997



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.

A MIS PADRES:

SRA. MARGARITA BOTO ARCE

SR. LUIS MARTINEZ PALOALTO

Mis primeros maestros.

Quienes me brindaron su apoyo,
abnegación y cariño.

A MIS HERMANOS:

JOSE ALFREDO, ELIZABETH, MARGARITA,

SAMANTA, JOSE LUIS, LEONEL Y J. JESUS.

Con amistad y cariño

Con el cariño que le profesó,

A: GUADALUPE RAMIREZ LOPEZ,

a quien debo la felicidad presente.

Gracias por ser la mayor de mis
motivaciones.

CON RECONOCIMIENTO Y RESPETO PARA:

LIC. LUIS USABIAGA REYNOSO

LIC. LUZ MA. RODRIGUEZ DE USABIAGA

Quienes me enseñaron los primeros pasos
en esta noble profesión.

LIC. JOSE MIGUEL GARCIA GARCIA

PROFESORA. JENY SOTO NAVA DE GARCIA

LIC. P. ALEJANDRO LARA RODRIGUEZ

CON ESTIMACION Y RESPETO:

A mi Universidad Lasallista Benavente.

A mis compañeros de generación.

A mis catedráticos.

A todos mis amigos.

I N D I C E

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCCION | |
| CAPITULO PRIMERO | |
| 1.- CONCEPTOS GENERALES | 1 |
| 1.1.- Concepto de Contrato | 1 |
| 1.2.- Concepto de dominio y propiedad | 5 |
| 1.3.- Clasificación de los contratos | 14 |
| 1.4.- Efectos de los contratos | 18 |
| 1.5.- Agolamiento natural de los contratos | 22 |
| CAPITULO SEGUNDO | |
| 2.- CONTRATO DE COMPRAVENTA | 25 |
| 2.1.- Definición | 25 |
| 2.2.- Naturaleza Jurídica | 29 |
| 2.3.- Características | 32 |
| 2.3.1.- Traslativo de Dominio | 32 |
| 2.3.2.- Principal | 33 |
| 2.3.3.- Oneroso | 34 |
| 2.3.4.- Conmutativo | 34 |
| 2.3.5.- Bilateral | 36 |
| 2.3.6.- Instantáneo | 37 |
| 2.3.7.- Consensual | 38 |
| 2.3.8.- Formal | 41 |

CAPITULO TERCERO

3.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA 46

- 3.1.- Elementos Esenciales 46
 - 3.1.1.- Consentimiento 46
 - 3.1.2.- Objeto 50
 - 3.1.2.1.- Directo 50
 - 3.1.2.2.- Indirecto 51
- 3.2.- Elementos de Validez 54
 - 3.2.1.- Capacidad 55
 - 3.2.2.- Ausencia de Vicios en el Consentimiento. 62
 - 3.2.3.- Objeto Lícito 69
 - 3.2.4.- Forma 71

CAPITULO CUARTO

4.- EFECTOS DE LA COMPRAVENTA 74

- 4.1.- Obligaciones del Vendedor 74
- 4.2.- Obligaciones del Comprador 84
- 4.3.- Obligaciones de Terceros 90

CAPITULO QUINTO

5.- VENTA CON PACTO DE NO VENDER A PARSONA DETERMINADA ... 96

- 5.1.- Relación Vendedor-Comprador 100
- 5.2.- Incumplimiento del pacto 101

CONCLUSIONES 105

BIBLIOGRAFIA 110

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

Desde los inicios de la sociedad, el intercambio de bienes se hizo necesario, el que se fue expandiendo de los miembros de una sociedad hasta los de sociedades diferentes.

En un principio el intercambio de bienes, como en la actualidad, hizo a través del contrato, el que aún cuando no era considerado como tal, tenía ya una gran importancia.

Como el intercambio de la riqueza y/o bienes se va haciendo cada vez más necesario, se han ido buscando formas e instituciones que garanticen una seguridad en dicho intercambio, hasta llegar a nuestros días, en que la compraventa figura como el más eficaz de los contratos para tal efecto.

La compraventa en un principio, fue considerada simplemente como un contrato traslativo de uso y no como actualmente lo conocemos, traslativo de dominio.

La evolución que a través del tiempo ha sufrido la compraventa, se ha dado gracias a que el hombre no se ha conformado en tener la posesión de los bienes, sino que necesita que le garanticen dicha posesión a través de la

propiedad.

Dentro de la evolución del contrato de compraventa, encontramos que aún cuando hablamos de compraventa, en la especie, puede ser dotado de características muy particulares, las que permitidas por la ley y acogidas por las partes, dan un ambiente de seguridad satisfaciendo las necesidades de las partes que cada vez son más exigentes.

Tales características especiales, son actualmente conocidas como modalidad, y que en la compraventa las más conocidas son: La venta en abonos o a plazos, la venta con reserva de dominio, la venta por acervo, la venta con pacto de no vender a persona determinada, etc.

En el presente trabajo, se trata de hacer un análisis más profundo respecto de una de las modalidades de la compraventa, a saber, el incluir el pacto de no vender a persona determinada, el que en la actualidad, en que el mundo necesita de más libertad para realizar una expansión económica mayor, la modalidad cita es contradictoria con la esencia de la compraventa misma.

Así mismo, el presente estudio, hará un análisis alrededor de las características generales y especiales del mencionado contrato, para así determinar, si la característica esencial de la compraventa no se pierde con la modalidad cita.

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTOS GENERALES

1.1 CONCEPTO DE CONTRATO

La concepción etimológica del vocablo contrato proviene del latín contractus que significa contraer, estrechar, unir, contrato o pacto. Esta voz deriva del contrato, que entre otras acepciones tiene la de juntar o reunir.

Gramaticalmente puede definirse como acuerdos o convenios entre partes o personas que se obligan a materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas. El que sea un negocio jurídico bilateral, el contrato significa, que las declaraciones y manifestaciones de contenido volitivo necesarias para su formación no son declaraciones unilaterales autónomas, pero sí fragmentos del negocio bilateral, lo que permite distinguir el contrato de los negocios jurídicos unilaterales, inclusive aunque se conviene en sus efectos permaneciendo autónomos estructuralmente.

Contrato es todo acuerdo de voluntades por medio de las cuales los interesados se obligan. El contrato así concebido se convertirá en la institución central, en la piedra angular, no solo del derecho civil, sino de todo el ordenamiento jurídico. El ordenamiento jurídico es contemplado desde esta perspectiva, como una trama de contratos que los particulares celebran. El derecho es el reino del contrato, de manera que donde acaba el contrato acaba también el derecho y comienza el reino de la arbitrariedad y de la fuerza. Las limitaciones a la libertad de contratar serán consideradas como atentados a la libertad de la persona.

Esta última concepción moderna del contrato tiene su más fundada raíz y fundamento en una serie de presupuestos ideológicos y sociológicos que conviene tener en cuenta y no perder de vista.

El primero de estos presupuestos es el económico, propio de una economía liberal fundada en el lema del "LAISSEZ FAIRE" y en la idea de que las leyes del mercado y del egoísmo individual actuando en el propio interés son, los mejores motores de la felicidad y de la prosperidad de las naciones.

El segundo de los presupuestos ideológicos de la concepción moderna del contrato se encuentra en la idea

substancial igualdad de las partes contratantes. El contrato es el mejor medio de arreglo de los intereses privados porque es una obra común de los contratantes, que se encuentran en igual situación y en el mismo plano económico.

El tercero de los presupuestos ideológicos y socio-económicos se encuentra en una época que rinde culto como ya hemos señalado a las ideas de la preponderancia de la libertad individual y que en definitiva es una época de predominio burgués sobre la economía.

Puede decirse que esta concepción del contrato es un instrumento idóneo para un señorío de la burguesía sobre el mercado de capitales y de trabajo y en definitiva, para un señorío sobre la economía considerada en su conjunto.

En nuestro derecho, el contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; en una especie del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones o derechos reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, otra negativa, modificarlos o extinguirlos.

Dentro de la terminología jurídica se ha hecho

una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones.

En lo que se refiere a derechos no patrimoniales, como son los políticos, los públicos, subjetivos, los de potestad y los del estado civil, el contrato no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de estos derechos no patrimoniales, y por esto se dice que el matrimonio no es un contrato, o bien, es un contrato sui generis, o un acto del estado civil en su aspecto fundamental, y un contrato sólo en sus efectos patrimoniales.

En los derechos y obligaciones que engendra o transmite el contrato, no sólo hay derechos personales, sino también reales. Existen contratos que originan exclusivamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales, y pueden haber contratos que exclusivamente tengan por objeto dar nacimiento a derechos reales. En todos los contratos traslativos de dominio, se da nacimiento a derechos personales y reales. Desde luego, la compraventa, como cualquier otro contrato traslativo de dominio, por definición, transfiere la propiedad del enajenante al adquirente, y al

transferir la propiedad, da nacimiento a un derecho real: el derecho de dominio en favor del comprador, del permutante, del donatario, etc. Pero también la compraventa engendra derechos personales, porque tienen los contratantes obligaciones de dar, de hacer y de no hacer: obligaciones de entregar la cosa, de garantizar una posesión pacífica y útil de la misma, de responder de los vicios o defectos ocultos, y de la evicción; y respecto al comprador, pagar el precio, entregarlo en el momento, tiempo y forma convenida, etc. Aquí se trata exclusivamente de obligaciones, es decir de derechos personales.

1.2 DOMINIO Y PROPIEDAD

Una gran parte de los tratadistas, sin distinción de escuelas, corrientes o países a los que pertenecen, emiten su explicación acerca del origen de la palabra DOMINIO, y es la que la deriva del verbo latino *DOMO, AS, ARE*, que significa sujetar, dominar o domar. Pero no es ésta la única teoría, sino que existe también la que deriva de la palabra latina *DOMINIUM, DOMINUS*, que procede a su vez de *DOMUS*, que se utilizaba para designar a todo lo que pertenecía al dueño de la casa. Y desde luego, según se toma una u otra

procedencia, será distinto el enfoque sobre la palabra y su concepción, siendo esta diferencia lo que divide a determinada parte de la doctrina jurídica.

Otra cuestión que fracciona la opinión de los juristas es, si existe diferencia alguna entre las palabras DOMINIO Y PROPIEDAD, que se usan comúnmente como sinónimos, ya que se ha desplazado a la primera en la mayoría de los Códigos. Si admitimos la tesis que deriva la palabra DOMINIO del Latín DOMINIUM, resulta obvio que dominio y propiedad no han de conceptuarse como una sola cosa, y a lo que apoyaban tratadistas Españoles Clásicos aduciendo que propiedad era un término más restringido, pues expresaba el derecho sin el usufructo. Otros tantos autores, dan más extensión a la palabra Propiedad que a la de Dominio, estimando que ala primera se le debe dar un sentido genérico y a la segunda uno específico.

En oposición a esas sutilezas jurídicas, que pretenden introducir diferencias que aún la ley no reconoce, por estar estas confusas en el desenvolvimiento histórico de las instituciones, surgen autores con ideas modernas, como es el caso de Gastán, que sostiene que entre las palabras dominio y propiedad no existe diferencia alguna, ni de extensión ni de contenido, por lo que debe eliminarse la disputa bizantina alrededor de un asunto que carece de contenido jurídico y legal.

Aunando en el mismo sentido, doctrinistas Franceses forjadores del derecho positivo, que tanta influencia han ejercido y ejercen sobre nuestros códigos, no establecen distinción alguna, y por tanto consideran absolutamente como sinónimos a los términos Dominio y Propiedad. En el derecho Alemán ni siquiera se menciona, más que a título histórico, la palabra dominio, la que se substituye por la más comprensiva de propiedad. De igual forma, en el derecho Romano, inicios del nuestro, al referirnos a los derechos de dominio, los intitulan derechos de propiedad o propiedad solamente.

En el Derecho Argentino, ha desaparecido prácticamente el término dominio y sustituido por el de propiedad, como mas comprensivo. Más sin embargo, los autores siguen empleando una u otra voz, asignándole distinta acepción. Así, Lafaille dice que, la pureza del léxico jurídico impone reservar la palabra dominio para el derecho real...(1). Lo cierto es que, tanto este tratadista como muchos más, utilizan la palabra propiedad para referirse al dominio, aplicándole análogo concepto.

Así mismo, podemos decir, que las diferencias que se han establecido entre los términos propiedad y dominio, no son más que distinciones meramente gramaticales, toda vez que las establecen basándose en que sus alcances están circunscritos a determinados bienes o derechos. Al respecto, al

dominio lo circunscriben a derechos que se materializan en bienes muebles e inmuebles, porque como se dice, el término dominio no podría emplearse correctamente para designar y substituir al de propiedad en lo que se conoce como Propiedad Literaria, Industrial, Marcas y Patentes, etc. Aunando en ello, le asignan al término propiedad un sentido muy extenso, abarcando todos los derechos patrimoniales reales y personales; en tanto que al dominio lo reducen a derechos reales. Lo cierto en ello, es que Gramaticalmente no es posible substituir el término propiedad en todos los casos por el de dominio, pero sí podemos substituir al segundo por el primero; y por lo tanto, para el caso que nos ocupa, el término dominio y propiedad son diferentes en cuanto a su forma (gramatical) pero iguales en cuanto al fondo (jurídico), por lo que para el desarrollo del presente trabajo, se tiene a bien utilizarlos indistintamente (como sinónimos) para designar el mismo concepto.

CONCEPTOS DE PROPIEDAD

Desde los inicios del derecho, se hacía necesario definir y conceptualizar los términos e instituciones jurídicas que se utilizaban, y es así, que desde esa primera pauta acerca de tal necesidad, Ulpiano nos heredó su definición

de dominio diciendo que, " es la propiedad que ejercemos sobre una cosa determinada". Continuando en una primera fase de evolución se llegó a la conocida formula, aceptada casi por unanimidad: "DOMINIUM ES IUS UTENDI ACTQUE ABUTENDI RE SUA QUATENUS IURIS RATIO PATITUR".

En una constante evolución del derecho, fueron surgiendo infinidad de definiciones, y es así, que al llegar a tiempos más modernos sobresalieron las siguientes:

Pothier, jefe de la escuela civilista francesa, define a este derecho, expresando: "se dice pleno dominio aquel en que la facultad de disponer de la cosa, y de vindicarla, habiendo sido dejada, se junta con la facultad de percibir toda la utilidad de la cosa". Demolombe lo define como "el poder soberano y absoluto que pertenece a una persona sobre un bien cualquiera corporal o incorporal, haciéndolo propio". Para Savigny "es la extensión de la libertad individual o derecho a percibir la mayor suma de utilidades que produzca una cosa"(2).

La Constitución Federal de nuestro país y las leyes de fondo en materia civil de otros tantos países más, se dedican a fijar otras definiciones y conceptos. Entre ellas mencionamos la de nuestra Constitución Federal, que en su artículo 27 expresa: "la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada, las modalidades que

dicte el interés público". La declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, en su artículo 17 declaró que, "la propiedad es un derecho inviolable y sagrado". El Código Napoleónico proclama "el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, salvo las limitaciones impuestas por las leyes o reglamentos".

A partir de las bases del Código Napoleónico, se promulgaron en muchos países Códigos que siguieron sus lineamientos, como es el caso del Código Civil Español, que determina que la propiedad "es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que determinan las leyes". El Holandés prescribe como propiedad "el derecho de gozar y disponer de una cosa, de la manera más absoluta, siempre que no se infrinjan leyes, órdenes emanadas de la autoridad competente. Por su parte el Código Civil Argentino define: "es inherente a la propiedad, el derecho de poseer a la cosa, de disponer o de servirse de ella, de usarla y gozarla, según la voluntad del propietario. El puede desnaturalizarla, desagradarla o destruirla; tiene el derecho de accesión, de reivindicarla, de constituir sobre ella derechos reales, de percibir todos los frutos, de prohibir que otro se sirva de ella, o perciba sus frutos; y de disponer de ellas por actos entre vivos". Al respecto, el Código civil para el Estado de Guanajuato en su artículo 828 expresa: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer ella con las limitaciones y

modalidades que fijen las leyes".

Una vez definida la propiedad por nuestro Código Civil para el estado de Guanajuato, cabe hacer referencia al contenido del derecho de propiedad (dominio), en decir a los derechos que intrínsecamente comprende ese concepto. Según una opinión generalizada, podemos admitir que el dominio o propiedad comprende los siguientes derechos:

a) IUS POSSIDENDI (derecho de Poseer) Se refiere a la posesión efectiva, a la detentación física del bien, y por medio de ella al dominio.

b) IUS UTENDI (derecho de usar), es decir, el empleo de la cosa.

c) IUS FRUENDI (derecho de gozar), refiriéndose al disfrute del objeto o su aprovechamiento, trátase de frutos naturales, industriales o civiles con tal que no se altere la substancia del mismo.

d) IUS ABUTENDI (derecho de abusar) se refiere a disponer de la cosa en el sentido material, pudiendo consumirla; o en el sentido jurídico, enajenarla o gravarla.

Es claro, que este derecho no puede ser

absoluto, por tanto, en la actualidad como desde los romanos, se establecieron a la propiedad algunas limitaciones, en función precisamente del interés social. A saber, nuestra legislación civil establece que, "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes". En el uso de su derecho, el propietario puede deslindar su propiedad, cerrándola parcial o totalmente, siempre que no menoscabe el derecho de tercero.

Si bien es cierto, en un tiempo se consideró que el derecho de propiedad era absoluto, exclusivo y perpetuo, más sin embargo, en la actualidad es preciso reconocer que tal derecho se encuentra enmarcado y condicionado por una serie de limitaciones que le confieren un carácter sustancialmente diverso.

La legislación civil, en efecto, habla de limitaciones y modalidades que, de una u otra manera, constriñen el derecho antes absoluto del propietario para disponer y gozar de la cosa. Estas restricciones enmarcan un esquema más o menos complejo en protección del interés de otros propietarios o bien del interés general o público. Así, con el derecho de servidumbre no se puede impedir el paso a terceras personas en caso necesario. De igual forma, al intentar una edificación, el propietario del predio tiene la obligación de observar la reglamentación que la ley administrativa imponga en

función de intereses de seguridad pública, de vialidad, de ornato, etc. Del mismo modo, el dueño del predio tampoco puede hacer excavaciones o construcciones que pongan en peligro el sostén del predio vecino, a pesar de que las obras se realicen precisamente dentro de su inmueble. Por consiguiente, el dueño del predio vecino tendrá a su favor las acciones correspondientes para evitar que la realización de las obras produzcan consecuencias perjudiciales para su propiedad.

De un modo más evidente, en el derecho mexicano, las limitaciones impuestas en beneficio del orden o la utilidad pública se hacen presentes en el procedimiento de expropiación. En relación a ella, el Estado interviene en la propiedad particular ocupándola en beneficio del interés general, e incluso, destruyéndola, si ello resulta indispensable a ese objetivo.

Al respecto, la legislación Argentina expresa que los derechos que importa la propiedad no pueden ser restringidos porque tuviera por resultado privar a un tercero de alguna ventaja, comodidad o placer, o traerle algunos inconvenientes, con tal que no ataque su derecho de propiedad. Como podemos ver, al igual que en otras legislaciones, se trata de dejar a salvo el espíritu rigurosamente individualista que alimenta la idea de la propiedad privada, pues como se dice, solamente el derecho igual del prójimo se opone al derecho

absolutista del dominio. Ni la ventaja, ni la comodidad, ni el placer de un vecino son argumentos que atienden la rigidez de la norma.

La rigidez del derecho de propiedad, es lo que garantiza el respeto de terceros y existencia del mismo derecho; y es tan así, que el derecho de propiedad se ha caracterizado por ser un derecho EXCLUSIVO, entendiéndose por ello, que el propietario es el único que se puede servir de la cosa, excluyendo a terceros del uso o goce, o disposición de la cosa, y de tomar a este respecto todas las medidas que estime convenientes. Es decir, que dos personas no pueden tener cada cual en el todo el dominio de una cosa.

1.3 CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS

La amplitud de los criterios para clasificar a los contratos, a dado pauta a que surjan innumerables clasificaciones de los mismos en el derecho en general, y por tanto, importa estudiar primero las clasificaciones adoptadas por nuestro código civil.

Nuestro Código Civil, divide los contratos bajo

un criterio estrictamente jurídico, a saber: En UNILATERALES cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada; y BILATERALES cuando las partes se obligan recíprocamente. Son bilaterales en un sentido amplio, cuando simplemente una y otra parte se obligan, y son sinalagmáticos o bilaterales en un sentido propio o estricto cuando las obligaciones que nacen a cargo de una y otra parte tienen entre sí una interdependencia recíproca.

También se clasifica a los contratos bajo un criterio preponderantemente económico, en ONEROSOS, cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y GRATUITOS, cuando el provecho es solamente para una de las partes.

A su vez el contrato ONEROSO se subdivide en: COMMUTATIVO, cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste; y en ALEATORIOS, 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.

No es una clasificación exhaustiva la de los contratos unilaterales y bilaterales, por cuanto que no puede decirse que por fuerza los contratos son unilaterales o

bilaterales en sentido estricto, dado que hay contratos en que nacen obligaciones a cargo de las dos partes, pero que, sin embargo, no son ni unilaterales (pues no se obliga a una sola de las partes), ni sinalagmáticos (porque no hay interdependencia recíproca entre la obligación de una de las partes y la de la otra), como por ejemplo en el mandato retribuido, en el depósito remunerado y en la fianza retribuida. Además, el contrato de hipoteca queda totalmente fuera de esta serie, ya que como se indicó antes no genera obligaciones, sino sólo crea el derecho real.

Además de estas clasificaciones generales que expresamente contempla nuestra legislación positiva, se encuentran en ésta también elementos para otras clasificaciones que revisten cierta importancia:

1.- CONTRATOS NOMINADOS: Son los estructurados expresamente en el Código Civil, como son: Compraventa, arrendamiento, permuta, etc.

2.- CONTRATOS INNOMINADOS O ATÍPICOS: Que no están especialmente regulados en el Código Civil, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tenga más analogía, de los reglamentados en el Código Civil.

3.- CONTRATOS CONSENSUALES: Los que no requieren de formalidades determinadas para su validez, es decir, que se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes.

4.- CONTRATOS FORMALES: Son aquellos que la ley exige determinada forma para su perfeccionamiento y validez.

5.- CONTRATOS REALES: Son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa, como ocurre con la prenda.

6.- CONTRATOS CONSENSUALES EN OPOSICION A LOS REALES: Como ya se dijo, son los que se perfeccionan con el simple consentimiento de las partes en el objeto y en el precio, aún cuando la primera no hay sido entregada y el segundo pagado.

Por otro lado, estudiosos del derecho, como ya ha dicho, han hecho sus propias clasificaciones de las que destacan las siguientes:

1.- CONTRATOS TRASLATIVOS DE DOMINIO: (compraventa, permuta, donación y mutuo).

2.- CONTRATOS TRASLATIVOS DE USO Y DISFRUTE: (Arrendamiento y comodato).

3.- CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS O DE GESTION: (Prestación de servicios profesionales, Contrato de obra a precio alzado, de Transporte y Mandato).

4.- CONTRATOS ASOCIATIVOS O DE GESTION COLECTIVA: (Asociación Civil, Sociedad Civil y Aparcería).

5.- CONTRATOS DE CUSTODIA: (Depósito y en cierto sentido el Hospedaje).

6.- CONTRATOS ALEATORIOS o DE SUERTE: (Juego y Apuesta, Renta Vitalicia, Compra de esperanza).

7.- CONTRATOS DE GARANTIA: (Fianza, Prenda, Hipoteca).

8.- AFIRMACION Y ESCLARECIMIENTO DE DERECHOS: (Transacción y Compromiso Arbitral).

1.4 EFECTOS DE LOS CONTRATOS

Los contratos son medios jurídicos de adquirir o transferir derechos por medio de acuerdos entre quienes los

celebran o realizan.

El primer efecto de los contratos es obligar a las partes entre quienes han pactado a cumplir lo que en ellos han estipulado o convenido. Este efecto, que la ley reconoce, nace de fuente más honda que la ley civil, halla su origen en la ley moral y aún en la ley divina que impone a los hombres manifestarse con verdad, cumplir, por consiguiente, sus compromisos, y no dañar a otro en su persona ni en sus bienes, lo que significará el cumplimiento de los contratos.

Estas obligaciones nacidas de los contratos asignan la misma fuerza que tienen las normas legales y se expresan en estos términos: forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma.

Hay autores que sostienen que esto es la AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD INDIVIDUAL elevada a la categoría de precepto legal. Y otros, que sostienen que ella debe debilitarse en atención a otros principios sociológicos y estatistas. Los contratos obligan por lo ya expresado, y la ley no hace más que reconocer el imperio de otras normas.

El segundo efecto es que los contratos obligan a las partes que han intervenido en ellos pero no perjudican ni benefician a terceros. Esto es esencial en los derechos

personales que sólo son exigibles por los titulares de ellos, y únicamente se los puede exigir a las personas sometidas a los mismos.

Cuando se habla de partes no se consideran éstas en forma restrictiva, es decir, únicamente a las personas entre quienes han pasado los contratos, sino que abarca también a los herederos y a los sucesores universales. Los primeros, por representar las personas de sus causantes, y los segundos, porque la ley los asimila como titulares de parte alícuota del patrimonio del causante. En el derecho francés se comprenden los legatarios de parte alícuota, pero ellos para nuestra ley civil son sucesores singulares.

Los sucesores a título singular, a quienes se ha transmitido una cosa, son extraños a las relaciones contractuales de su causante, no pueden ser obligados a cumplir las obligaciones de éste, pero aquellas cargas reales que gravan la cosa antes que la adquirieran los obligan, y sólo responden por ellas con la cosa misma; porque a él le ha sido transmitida. Es decir, con todos los derechos y cargas que tenía sobre ella el enajenante; y siendo ello así, el sucesor particular, aún siendo un tercero respecto al contrato, puede prevalerse de los contratos hechos por su autor; conviene, sin embargo, tener presente cuales son los accesorios de la cosa que como tales considera la ley o el contrato y que están

comprendidos en una cesión expresa o tácita. Es interesante recordar también que cuando el tercero ha adquirido a título gratuito una cosa de quien no tenía derecho a transmitirla, y el propietario la reivindica, está obligado a restituirla; le es pues, en este caso oponible el contrato. El legislador asimila la situación del propietario a la de quien ha perdido o le ha sido robada la cosa y, además, porque considera más justa la protección jurídica de quien es despojado sin derecho que la de quien se enriquece sin causa.

tercer efecto se refiere a la extinción de las obligaciones contraídas por las partes, y comprende no solamente las expresamente estipuladas, sino también todas las consecuencias que virtualmente estuvieren comprendidas en él, esto es, todas aquellas que la intención de las partes hubieran tenido en vista al celebrar el contrato, o las que fueren una consecuencia inmediata y necesaria del mismo.

El cuarto efecto, pero propio de los contratos bilaterales, es que una de las partes no puede demandar a la otra su cumplimiento si ella no lo hubiese cumplido, u ofreciese cumplirlo, o demostrar que sus obligaciones eran a plazo. Esta norma es universal en derecho, se consigna en casi todas las legislaciones, y es un principio elemental de justicia conmutativa.

1.5 AGOTAMIENTO NATURAL DE LOS CONTRATOS

Messineo dice que el contrato puede dejar de existir por efectos de su agotamiento, o modo completamente normal por el que termina el negocio jurídico bilateral.

En los contratos de tracto sucesivo, los efectos se producen periódicamente; un ejemplo nos proporciona el de suministro que contempla la doctrina moderna, aún cuando éste no ha sido reglamentado por Código alguno.

Es indudable que la ejecución del contrato válido es el comportamiento o la conducta necesarios y definitivos, esto es, no revocables y sin posibilidad de arrepentimiento lo que determina el cumplimiento del negocio jurídico, y que causa estado; de tal manera que no es posible reducirlo a la nada, salvo que el contrato esté destinado a caer; es decir, que el contrato deja de existir por haberse cumplido, por haberse realizado el objeto que fué materia del contrato.

Por lo general, los efectos del contrato son inmediatos. Conviene saber, que de no existir una condición suspensiva o un término inicial son simultáneos al perfeccionamiento del negocio jurídico bilateral.

Las personas que intervienen en un contrato se llaman partes, y que los efectos de aquél se producen respecto de ellas, si bien, excepcionalmente, se pueden producir efectos respecto de terceros. Quiere esto decir, afirman Demolombe, Huc, Planiol y muchos autores que los contratos producen sus efectos ante todo entre las partes contratantes.

Ahora bien; en ocasiones, las personas que no son partes en el contrato, pero que han intervenido en su otorgamiento, se equiparan a las partes contratantes.

BIBLIOGRAFIA CAPITULO I

- (1) LAFAILLE Cit. Por Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXIII, Edit. Driskill. S.A., Buenos Aires Argentina, Pag. 370
- (2) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo XXIII, Edit. Driskill, S.A., Buenos Aires Argentina, Pag. 328

CAPITULO SEGUNDO

CONTRATO DE COMPRAVENTA

2.1.- DEFINICION

Podemos referirnos a la compraventa como un contrato traslativo de dominio; con una importancia tal en nuestro derecho, que ha sido y es motivo de muchos estudios y profundizaciones a tal grado que, algunos juristas ubican a éste contrato en un plano especial y que inclusive lo han llegado a señalar como el más importante.

El Código Civil para el Estado de Guanajuato en su artículo 1741 define a la compraventa como un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o de un derecho obligándose ésta última a pagarle por ella un precio cierto y en dinero. Como podemos observar, la característica principal de éste contrato es transferir la propiedad y/o dominio de una cosa o un derecho cierto y determinado o determinable; como es el caso de la compraventa en especie en el cual el objeto del contrato no es actualmente determinado, sino que se determinará al momento de cumplir con

la obligación del vendedor.

De el concepto de compraventa, desprendemos la necesidad de cubrir varios requisitos que se hacen indispensables, para diferenciar a éste contrato de otros que le son muy afines, y entre los cuales distinguimos:

a) Entre los mismos distinguimos el que debe transmitir la propiedad del objeto materia del contrato. En este contrato, el objeto principal que se persigue, es transmitir la propiedad de una cosa o derecho materia del mismo, es decir, tiene una función traslativa. En este caso, el vendedor a través de éste contrato, deja de ser titular de los derechos o dominio sobre la cosa, para subrogarse en tales derechos el comprador.

En la compraventa, la función traslativa se realiza en el acto mismo del acuerdo de voluntades, es decir, cuando las partes se ponen de acuerdo en la cosa y el precio, toda vez que en nuestro derecho respecto de la compraventa se adopta la tendencia del consensualismo, cuyos efectos jurídicos producen a su celebración la transmisión de la propiedad de la cosa o de un derecho aunque no se haya entregado (artículo 1742 del Código Civil para el estado de Guanajuato), admitiendo este principio solo una excepción consistente en que el objeto no se encuentre determinado, ya que en este caso la propiedad se

transmitirá hasta que sea determinado.

b) También distinguimos como parte importante al objeto, el cual debe cumplir o ser acorde a disposiciones de interés general, pues de lo contrario el contrato será jurídicamente inexistente, y para lo cual señalamos que:

-El Objeto de la compraventa debe estar en el comercio, es decir, que dicho objeto no sea de los prohibidos por la ley para su libre circulación y que sea susceptible de apropiación particular; esto es, que pueda ingresar al patrimonio de los particulares.

-El Objeto también, deber ser determinado o, en otros términos, debe ser identificado con toda precisión, pues de lo contrario no puede ser posible que exista un acuerdo de voluntades sobre algo no identificado. Al respecto el artículo 1753 del Código Civil para el Estado de Guanajuato establece que, "no habrá cosa vendida cuando las partes no la determinen o no establezcan las bases para determinarla. La cosa es determinada cuando es cierta, y cuando fuere incierta si su especie y cantidad hubieren sido determinadas".

Dentro de lo que es el objeto de la compraventa, las cosas enajenables o vendibles se clasifican como corporales e incorporeales. Dentro de las corporales encontramos a los muebles e inmuebles; y dentro de los incorporeales, o conocidos también como derechos, encontramos derechos personales

(créditos, prenda, acciones) y derechos reales (hipotecas, servidumbres, etc.).

c) Otro de los requisitos de la compraventa es la existencia de una contraprestación, es decir, un precio que se paga por la transmisión de la propiedad de la cosa, y que según el artículo 1741 de nuestro Código Civil, debe ser cierto y en dinero. En este caso al referirnos a que el precio debe ser cierto, queremos entender como tal un precio real, verdadero y determinado; esto es, que al celebrarse el contrato se debe fijar de una manera precisa, o al menos, se den las bases necesarias para fijarlo. Además el precio, dice el artículo antes citado, debe ser en dinero; es decir, la cantidad en numerario que el comprador entrega al vendedor a cambio de la cosa. La característica de que el precio se cubra en dinero, es la más importante en cuanto a la compraventa se refiere, para diferenciarla de la permuta, que es el contrato con el que tiene más similitud. No obstante que nuestro Código Civil, en su artículo 1741, exige como requisito que el precio se cubra en dinero para que haya compraventa. Admite que dicha contraprestación esté constituida parte en dinero y parte con el valor de otra cosa. En tal caso, en su artículo 1743, declara expresamente que "el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de la otra cosa y de permuta si la parte de numerario fuese menor".

En otros conceptos de compraventa, remarcan que el objeto de, la misma es la obligación de transferir la propiedad, es decir, que a futuro se transmite la propiedad y lo que se adquiere con ello, es la obligación de transmitir y de entregar la posesión del objeto materia del contrato. Al respecto algunos autores expresan contraria pero acertadamente que, la compraventa se perfecciona por el simple acuerdo de las partes en la cosa y el precio, y que por tanto desde ese momento, el comprador es dueño de la cosa, corriendo para sí los riesgos que la cosa sufiere aún cuando no esté en su poder, y que en el supuesto de que la cosa no haya sido entregada el vendedor queda como simple depositario.

2.2 NATURALEZA JURIDICA

La naturaleza jurídica de la compraventa, la encontramos en los tiempos más antiguos cuando se realizaban transacciones a través del trueque, que no es otra cosa que un mero contrato de permuta. La compraventa surgió como tal, diferenciándose de la permuta, con la aparición de la moneda, pues con ello, "se fué precisando con mayor claridad el valor económico de las contraprestaciones, ya que la concepción primitiva de los valores asignados a los bienes daba a los

contratantes sólo una aproximación en las contraprestaciones"(3).

La compraventa es pues, el medio más idóneo para llevar a cabo la circulación de bienes y servicios, ya que en la actualidad es incalculable el número de contratos que se realizan diariamente, de ahí la gran importancia que reviste a este contrato, puesto que desde el punto de vista económico y jurídico, como lo advierte el jurista Joel Chirinos, "la compraventa resulta ser el medio más eficaz y práctico por el cual se intercambia la riqueza"(4).

La compraventa es el contrato más importante de los de su clase, por ser el prototipo de los traslativos de dominio, y además porque es el medio más eficaz para adquirir la propiedad, ya que indudablemente se trata del más importante y frecuente de todos los negocios jurídicos y constituye la fuente más copiosa de obligaciones. A punto tal que, como anotan Colin y Capitant, se ha dicho con razón que "si bien no todo el mundo vende, puede decirse con verdad que todo el mundo compra"(5).

Como ya se ha dicho, la compraventa constituye el prototipo de los contratos traslativos de dominio, y es tal su importancia, que su reglamentación es aplicable a la permuta, con excepción de lo relativo al precio; de igual forma

se aplica también, salvo algunas modificaciones, a la donación, al mutuo, la sociedad y la transacción.

Este contrato, ha existido desde la época romana, aún cuando no ha tenido el mismo efecto económico jurídico, pues si bien, actualmente es el medio primordial para la circulación de bienes y por ende adquirir su propiedad; En tanto que en la antigüedad, específicamente en Roma, la compraventa no fué traslativa de dominio, sino que sólo se entregaba la posesión pacífica y útil al comprador, quien pagaba el precio: es decir, por virtud de la compraventa el vendedor se obligaba a entregar la cosa, y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de tercero respecto de esa posesión y de los vicios ocultos de la cosa. En el derecho romano, la compraventa podía también recaer sobre bienes ajenos, en el sentido de que la obligación del vendedor no consistía en transmitir el dominio, sino sólo la posesión, y que por consiguiente, la venta era válida en tanto garantizaba ésta al comprador, pero es claro que si posteriormente el dueño de la cosa reivindicaba ésta, como el vendedor no había cumplido con la obligación de garantizar, desde este punto de vista era responsable por el incumplimiento de su obligación específica, consistente en mantener al comprador en el uso y goce de la cosa. Este contrato por sí solo, no era traslativo de dominio, pues tenía un simple efecto obligatorio pero no traslativo,

sino que se hacía necesario recurrir a ciertas figuras jurídicas que según los tiempos se llamaban Mancipatio, In Jure Cessio o Traditio, para que en unión del contrato, se operase la traslación de la propiedad.

Otro de los medios de consolidar el dominio, en este entonces era la Usucapión, con la cual partiendo de la compraventa o de cualquier otro contrato de los que actualmente son traslativos de dominio, otorgaba al adquirente, a través del tiempo, la propiedad. En resumen, el efecto de la compraventa, desde ese punto de vista, era conceder una posesión apta para adquirir el dominio por prescripción; es decir, constituía una posesión eficaz, para que a través del tiempo se convirtiera en dominium.

2.3 CARACTERISTICAS (CLASIFICACION DE LA COMPRAVENTA)

2.3.1 CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO

La función traslativa es la característica esencial de la compraventa, la que se deduce de la propia definición que tanto la doctrina como el Código Civil del Estado, el cual, en su artículo 1741 expresamente dice: "La

compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o de un derecho..."(6). Para el caso, el término propiedad y dominio se utiliza con significado igual, es decir, como sinónimos.

Es traslativo de dominio en cuanto que es su principal función u objeto directo de la compraventa, pues de no ser así, estaríamos hablando de contratos traslativos de uso, de disfrute o de cualquier otro tipo.

2.3.2 CONTRATO PRINCIPAL

La compraventa es un contrato principal, ya que tiene una existencia autónoma, independiente, que existe por sí solo; es decir, que para la existencia jurídica de la compraventa no se requiere de la preexistencia de ningún otro contrato o acto jurídico.

2.3.3 CONTRATO ONEROSO

Cuando hacemos referencia a que algún acto es oneroso, inmediatamente suponemos que ese acto conlleva un gravamen, una carga o una obligación; es decir, que la obtención de un provecho se realiza mediante el cumplimiento o imposición de una carga. En el caso de la compraventa, ésta es onerosa, toda vez que el provecho que recibe el vendedor cuando se le paga el precio reporta el gravamen de transmitir la propiedad de la cosa y, a la inversa, el provecho que recibe el comprador al transmitírsele la propiedad de la cosa, acarrea también la carga de pagar el precio. Por tanto, asumiendo postura concluimos que, la compraventa es onerosa, "ya que otorga provechos y gravámenes recíprocos"(7).

2.3.4 CONTRATO CONMUTATIVO

Es conmutativo el contrato de compraventa, en razón de que el comprador y vendedor desde el momento en que celebran el contrato conocen las ventajas y desventajas que inciden en su patrimonio, es decir, cambian o substituyen una cosa por otra. De aquí, que la doctrina hace referencia a que

las cosas o situaciones jurídicas deban ser ciertas y determinadas, para así poder clasificar su cambio como un acto conmutativo, pues de lo contrario, estaríamos hablando de un acto aleatorio donde las partes no saben lo que reciben como contraprestación, debido a que estas no se han precisado ni se han determinado. En efecto, la compraventa es conmutativa aún cuando existen sus excepciones, "porque la cuantía de las prestaciones es cierta y determinada desde el momento de la celebración del contrato"(8).

Excepcionalmente, la compraventa es aleatoria y no conmutativa, ya que en estos casos, la prestación que debe recibir el comprador no es cierta ni determinada, sino que depende de un hecho futuro e incierto. No obstante las irregularidades y contradicciones que con respecto a estos contratos se presentan en la doctrina, nuestro código civil del Estado de Guanajuato, en sus artículos 1807 y del 2285 al 2288, regula la compraventa de cosa futura y de esperanza respectivamente; en los cuales, las partes expresamente introducen la modalidad en que el comprador tome para sí el riesgo de que los frutos lleguen o no a existir, o bien, que los productos inciertos de un hecho no puedan estimarse en dinero(9). En estos contratos o modalidades de la compraventa, hasta que se dé el hecho o acontecimiento se sabrá cual es la prestación que recibirá el comprador, es decir, que hasta entonces se determinará, dejará de ser incierta y pasará a ser

cierta. o definitivamente no existirá.

2.3.5 CONTRATO BILATERAL

El contrato de compraventa es bilateral, porque en su formación intervienen dos partes y entrañan obligaciones recíprocas para ambas. Esta bilateralidad se considera, puesto que persiguen fines contrarios las partes: el comprador busca obtener una cosa; el vendedor, logra una prestación en dinero.

“Es contrato bilateral aquel en que resultan obligaciones para ambos contratantes”(10). En otros términos, el contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente(11). En el mismo orden de ideas, Quintanilla García califica el contrato como bilateral, basándose en un "nexo lógico al que denomina reciprocidad y que consiste en la interdependencia entre las prestaciones"; es decir, cada parte al mismo tiempo es deudora y acreedora; al caso, el vendedor es acreedor del precio y deudor de la cosa, en tanto que el comprador es acreedor de la cosa y deudor del precio; así pues esa reciprocidad entre las prestaciones constituye el aspecto medular de ésta clasificación (12).

2.3.6 CONTRATO INSTANTANEO

La compraventa es un contrato instantáneo cuando sus efectos se agotan en un solo acto, es decir, que se producen todos sus efectos en el mismo acto de la celebración del contrato, en un solo acto temporal. Al respecto y como ejemplo, nos referimos a la compraventa pura y simple, a la compraventa al contado, la cual en el acto de acuerdo de voluntades, el vendedor entrega física y jurídicamente la cosa, y el comprador la recibe, a la vez que paga la totalidad del precio.

En contraste con la característica de instantáneo de la compraventa, esta puede ser también de tracto sucesivo, cuando los efectos del contrato se van produciendo en razón del tiempo, a través de éste. En el tracto sucesivo, las partes convienen en diferir el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato. Como ejemplo, tenemos la venta en abonos, en la que las partes acuerdan que el precio se pagará en parcialidades, también conocidos como abonos, distribuidos en un determinado tiempo. En tal caso, nuestro código civil (artículos 1808 y 1810) declara expresamente que la venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes. Así también declara que, "puede pactarse válidamente que el deudor se reserva la propiedad de la cosa hasta que su precio haya sido

pagado"(13). Esta modalidad de la compraventa, en la actualidad ha cobrado gran importancia, toda vez que se ha convertido en la modalidad por excelencia para lograr aumentar las ventas, como puede ser automóviles o inclusive hasta una casa.

2.3.7 CONTRATO CONSENSUAL

La compraventa es un contrato consensual, puesto que no se requiere formalidad alguna para la validez de éste contrato; es decir, que para la existencia de la venta es suficiente que las partes se pongan de acuerdo en la cosa y el precio, pues por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho (14).

En este tipo de contrato, basta que las partes contratantes otorguen su consentimiento para que dicho contrato quede perfeccionado, admitiendo para tal efecto, las distintas formas de manifestación de voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso. En el consentimiento tácito, se admite que por hechos indubitables la compraventa se forme y constituya. Generalmente en aquellos casos en que se toma la cosa y se

deposita el precio. En cuanto al consentimiento expreso, se acepta que verbalmente, la compraventa pueda celebrarse, por señas o por escrito si así se prefiere, sin que sea menester esta formalidad. Al respecto, nuestro código civil declara expresamente que tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aún cuando no se le haya entregado y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

Sobre la naturaleza consensual de la compraventa la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado:

C O M P R A V E N T A

"Este contrato se perfecciona por el consentimiento de las partes respecto del precio y de la cosa, y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio satisfecho. La traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario; y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa, y

comprobar que la ha satisfecho debidamente".

(JURISPRUDENCIA 243. PAGINA 473. ACTUALIZACION 1975.)

La doctrina en la actualidad, al igual que las normas que la regulan, a establecido en la compraventa una variante con respecto a los inmuebles; toda vez que debido a la falta de confianza que se ha venido generando, a medida que se observan con más frecuencia conductas fraudulentas y, por lo cual, se hace necesario que se constituya un medio que pruebe la venta realizada. En respuesta, nuestro código civil (en sus artículos 1814, 1815 y 1816) establece que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble, que deberá constar en escritura pública (15).

En efecto, el que la compraventa se constituya en escritura pública, otorga mayor seguridad al comprador en cuanto al cumplimiento de las obligaciones por parte del vendedor; sin que esto implique que la inobservancia de esta disposición deje en total inseguridad al comprador, puesto que como se ha dicho, la venta ya es perfecta entre las partes, ya existe el contrato, y por tanto la obligación de cumplir con lo pactado. El hecho de que la venta de inmuebles se exija sea en escritura pública, es con la intención de constituir una prueba de dicho acto, por lo que al no constituirse ésta, no dejará de existir la venta, sino que solo está afectada de nulidad

relativa, para el efecto de oponerla a terceros.

Además se exige, que para oponer la venta a terceros, ésta deberá estar registrada en el Registro Público de la Propiedad; el cual tiene como función hacer públicas las ventas de inmuebles y de los derechos reales que les afecten, impidiendo así, que un mismo bien se venda simultáneamente a diferentes personas, o se haga por personas que no tienen capacidad o derecho a ello. Al respecto, nuestro código civil en su artículo 1816, declara expresamente que "la venta de bienes raíces no producirá efectos contra terceros sino después de registrada en los términos prescritos en éste código"; y los cuales se refieren a que se inscribirán en el registro los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio sobre inmuebles (16). Por consiguiente, los documentos que conforme a la ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicio a tercero, el cual sí podrá aprovecharse de ellos en cuanto le fueren favorables (17).

2.3.8 CONTRATO FORMAL

Cuando nos referimos a que la compraventa es

formal, hacemos alusión a los requisitos externos que ésta debe llevar, es decir, "a las prescripciones de la ley que se refieren a los términos y expresiones que deben observarse al tiempo de la formación de cualquier acto jurídico"(18).

En contraposición a lo expresado que la compraventa es consensual, ésta a la vez puede ser formal, pues como se dijo, se hace necesario otorgar mayor seguridad jurídica al adquirente y, por tanto, cuando recae sobre bienes inmuebles se requiere de una formalidad específica para que tenga plena validez. La inobservancia de la forma trae aparejada una nulidad de tipo relativo. De acuerdo con el artículo 1815 del código civil par el Estado de Guanajuato, "la venta de un inmueble deberá constar en escritura pública". De igual forma, se desprende de los artículos 1808, 1810 y 1817 del mismo ordenamiento, que la venta en abonos y/o con reserva de dominio respecto de bienes muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable, deberá hacerse en escritura privada, firmada por las partes en triplicado y ratificadas las firmas ante fedatario público.

La H. Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado en relación a la inobservancia de la forma lo siguiente:

"La escritura pública ante Notario exigida por la ley no implica una solemnidad cuya falta tenga como

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

(JURISPRUDENCIA 11. PAGINA 388. ACTUALIZACION 1975.)

BIBLIOGRAFIA CAPITULO II

- (3) CHIRINOS CASTILLO Joel, Contratos Civiles, 1ª Ed., Edit. Porrúa S.A., México 1986, Pág. 37
- (4) IDEM
- (5) REZZONICO Luis María, Cit. Por, ROJINA VILLEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 4ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1970, Pág. 44
- (6) ESTADO DE GUANAJUATO, Código Civil, Art. 1741
- (7) TREVIÑO GARCIA Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo I, 4ª Ed., Edit. Font S.A., México 1982, Pág. 108
- (8) IDEM
- (9) CHIRINOS CASTILLO, Ob. Cit. Pág. 43
- (10) BORJA SORIANO Manuel, Teoría General de la Obligaciones, Tomo I, 2ª Ed., Edit. Porrúa S.A., México 1953, Pág. 131
- (11) GUANAJUATO, Ob. Cit. Art. 1323
- (12) QUINTANILLA GARCIA Miguel Angel, Derecho de las Obligaciones, 2ª Ed., Edit. Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1981, Pág. 22
- (13) GUANAJUATO, Ob. Cit. Art. 1810
- (14) TREVIÑO GARCIA, Ob. Cit. Pág. 109
- (15) GUANAJUATO Ob. Cit. Art. 1815
- (16) GUANAJUATO, Ob. Cit. Art. 2495
- (17) IBIDEM, Art. 1497

- (18) GUIZA ALDAY Francisco Javier, Diccionario de Legislación y Jurisprudencia Concordado, Edit. Orlando Cárdenas Editor, S.A., México 1996, Pág 351.

CAPITULO TERCERO

ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

3.1 ELEMENTOS ESENCIALES

En la compraventa como en cualquier otro contrato, existen dos clases de elementos: de existencia, que son el consentimiento y el objeto; y de validez, los que se trataran con posterioridad.

No resulta imprudente recordar que si falta un elemento de existencia no existe el contrato; es decir, que la ausencia de cualquiera de los elementos de existencia, se sanciona con la inexistencia del acto; en cambio, la falta de elementos de validez, acarrea sólo la nulidad del mismo.

3.1.1 CONSENTIMIENTO

El estudio se enfoca al primer elemento de

existencia del contrato, el consentimiento, el que ha de entenderse para este estudio en dos sentidos: como voluntad del deudor para obligarse y como concurso o acuerdo de voluntades.

El consentimiento en su primera acepción, o sea, como voluntad para obligarse, exige que en el deudor haya:

a) UNA VOLUNTAD REAL, que no existe en el infante, en el ebrio, hipnotizado, drogado y en el demente. Si bien, los tribunales suelen considerar estos casos como vicios del consentimiento;

b) Que la voluntad sea SERIA Y PRECISA, ya que una simple promesa por simple juego o broma, o con fines didácticos, o un consentimiento simulado, no constituye la voluntad de obligarse;

c) Que dicha voluntad se EXTERIORICE, sea en forma expresa o tácita;

d) Que esa voluntad tenga un determinado contenido, requisito que dió origen a dos doctrinas: La Francesa, que dá preferencia a la voluntad interna, aunque exige la exteriorización de ésta; y la Alemana, que atiende fundamentalmente a la voluntad declarada. En nuestro derecho prevalece el sistema de la voluntad interna, tanto por la

importancia que concede a los vicios del consentimiento, como por su preferente indagación de la intención de los contratantes para interpretar un contrato. Sin embargo, admite el sistema de la voluntad declarada, para en el caso que no exista conflicto en la interpretación del contrato.

En su segunda acepción, esto es, como acuerdo de voluntades, no existe cuando no hay coincidencia en las dos voluntades; lo que ocurre principalmente en los casos del llamado error-obstáculo, que corresponde al error sobre el objeto o cosa del contrato, o error sobre el tipo de contrato que se celebra. Sin embargo, no toda deficiencia en el consentimiento hace inexistente el contrato, pues hay vicios del mismo que afectan sólo la validez de un contrato existente, según acontece en el error-nulidad o error-vicio, y defectos que ni siquiera lesionan su validez.

Para llegar al acuerdo de voluntades, existen por lo regular negociaciones o tratos previos entre las partes que discuten las cláusulas y los elementos del contrato hasta ponerse, como dice su nombre, de acuerdo. En esta etapa precontractual debe de actuarse de buena fé, ya que si se llegara a probar que dichos tratos preliminares fueron con el propósito de engañar a la otra parte e impedir que contratara con otra persona, podría incurrirse en un acto ilícito que engendra responsabilidad.

El consentimiento, podemos definirlo como el acuerdo de dos o más voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, exteriorizado en forma expresa o tácita (19).

En el mismo orden de ideas, Gutiérrez y González expresan que el consentimiento es, "el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción de efectos de derecho y es necesario que ese acuerdo tenga una manifestación exterior"(20). El concepto anterior, el propio autor lo amplía para efectos de contemplar al contrato y al convenio, en lo que se refiere a que ese acuerdo de voluntades tiende a crear, transferir, conservar, modificar o extinguir efectos de derecho.

Para el contrato de compraventa específicamente, se define al consentimiento como el acuerdo de voluntades que tiene por objeto transmitir el dominio de una cosa o de un derecho a cambio de un precio cierto y en dinero (21). Si analizamos este concepto, vemos que se desprende que la voluntad del vendedor va encaminada a transmitir la propiedad de una cosa o un derecho, y la voluntad del comprador a pagar por la transmisión de la propiedad de la misma cosa o derecho, un precio cierto y en dinero. En el consentimiento, las manifestaciones de voluntad deben ser acordes, pues de lo contrario, como expresa Treviño García, "el consentimiento no

se ha formado y el contrato es inexistente" (22).

3.1.2 OBJETO

El segundo elemento de existencia de la compraventa es el objeto, el cual presenta gran importancia debido a su doble acepción, pues generalmente se estudia como objeto de la compraventa a la cosa y al precio, y de igual forma se analizan los casos de inexistencia por falta de uno u otro; pero estos elementos conforman en realidad sólo el objeto indirecto del contrato y de las obligaciones nacidas del mismo, siendo que el objeto directo no es algo material o físico, sino que se conforma por la intención y voluntad de crear consecuencias de derecho.

3.1.2.1 OBJETO DIRECTO

El objeto, como otro elemento de esencia, debido a una necesidad técnica, debemos distinguirlo entre el objeto directo y el objeto indirecto del contrato. El primero consiste

en transmitir el dominio de una cosa o derecho por parte del vendedor y en pagar un precio cierto y en dinero por parte del comprador; es decir, consiste en la creación de obligaciones, transmitir el dominio y pagar el precio.

Al igual que por falta de consentimiento, por falta de objeto directo el contrato será también inexistente; esto es, cuando no existe la voluntad de transmitir la propiedad de la cosa o derecho por un precio; o bien, cuando no existe la cosa o el precio, y por lo cual, carecerá de objeto directo el contrato y será inexistente.

3.1.2.2 OBJETO INDIRECTO

Por lo que se refiere al objeto indirecto del contrato, podemos decir que constituye la parte material del contrato, toda vez que se constituye por la cosa y el precio materia del mismo. La ausencia de alguno de estos elementos, afecta también de inexistencia al contrato, ya sea porque no existe la cosa o porque no haya precio. De igual forma, Rojina Villegas expresa que, "puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa o faltar el precio, y en este caso el contrato

es inexistente por la falta de alguno de los objetos indirectos" (23).

Pueden ser objeto de un contrato las cosas presentes futuras, no pudiendo serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento.

Quando se pactan cosas futuras como objeto del contrato, aunque no existan en el momento en que se celebra entre las partes contratantes, estaríamos realmente hablando de cosas que han de existir posteriormente. El contrato de cosa futura es de naturaleza condicional.

La cosa objeto del contrato debe reunir las siguientes características:

- Que exista en la Naturaleza,
- Que sea determinable en cuanto a su especie,
- Que esté en el comercio,
- Que sea lícito.

La determinación de la cosa en cuanto a la especie, así como su posible determinabilidad tienden a delimitar el contenido de las prestaciones debidas. El Código Civil para el Estado de Guanajuato, se refiere a la determinación de la especie, dejando a un lado la determinación

del género. La determinación no precisa ser absoluta.

Nuestro Código Civil, no contiene precepto que resuelva sobre la posibilidad o no de la determinación de la cosa por medio de un tercero o por una sola de las partes, pero el silencio del legislador debe interpretarse en el sentido de que la naturaleza misma del contrato se opone a cualquier determinación que no se derive conjuntamente de las partes. No es argumento válido, en sentido contrario, la circunstancia de que dicho cuerpo legal autorice la fijación del precio por un tercero (salvo caso de divergencia entre las partes), quien obra como mandatario, es decir, que fija el precio según instrucciones recibidas de las partes, por lo cual haya que decir que éstas son en realidad quienes lo fijan.

El citado Código, en su artículo 1313, señala que la cosa objeto del contrato debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie, posibilidad, licitud y estar en el comercio.

Un hecho imposible, según el citado Código en su artículo 1316, es el que no puede existir porque es incompatible con las leyes de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo precisamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

No se considera imposible según el cuerpo legal citado en su artículo 1317, el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en su lugar. En este caso, la posibilidad se refiere tanto a la física como a la jurídica.

El hecho imposible no puede ser objeto de contrato. Ahora bien, generalmente se reconoce que solamente la imposibilidad objetiva o absoluta impide el válido nacimiento de la obligación, pues la imposibilidad subjetiva no produce más que la responsabilidad del deudor por el interés equivalente pecuniario de la obligación.

El multicitado Código Civil en su artículo 1318, considera ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

3.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ

En un contrato, no basta que se presenten los elementos que determinan su existencia, sino que se hace necesario también de otros más que permitan alcanzar su validez y producir sus efectos jurídicos normales.

El estudio de los requisitos de validez en el contrato, se hace conforme al artículo 1282 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, el que dispone:

El contrato puede ser invalidado:

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

3.2.1 CAPACIDAD

La capacidad jurídica es la aptitud para adquirir derechos y obligaciones, y poder ejercer esos derechos y cumplir con esas obligaciones. Este concepto implica dos grados; uno que corresponden a la capacidad de goce (pasiva), como la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones; y el segundo a la capacidad de ejercicio (activa), como la aptitud para ejercer esos derechos y cumplir con esas obligaciones. Consecuentemente las incapacidades jurídicas de goce y de ejercicio afectarán, la validez del acto jurídico, ya sea con una nulidad de tipo absoluto o de tipo relativo.

Se puede hablar de la capacidad referida en especial a los contratos, como la capacidad de ejercicio para contratar, es decir, a la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por sí misma un contrato. Habrá incapacidad para obrar o de ejercicio a propósito de los contratos, cuando una persona no pueda celebrar por sí misma un contrato, sin que esto implique que no esté en aptitud de hacerlo a través de un representante.

La capacidad de contratar es una sub-especie de la capacidad de ejercicio, consistente en la aptitud reconocida por la ley a una persona para estipular por sí el contrato sin necesidad de substitución o de asistencia de otras personas. Carecen de tal aptitud legal los incapacitados, esto es, las personas con incapacidad natural y legal, que son: los menores de 18 años de edad, los dementes, los sordomudos, analfabetos, los ebrios consuetudinarios y los drogadictos.

Hay menores, como los emancipados, que tienen una semi-capacidad para contratar, pues si bien, aún requieren de una formalidad habilitante, que es la autorización judicial para celebrar contratos traslativos de dominio o de hipoteca sobre bienes raíces. De igual forma, tienen semi-capacidad para contratar los menores, cuando lo hacen respecto de bienes que han adquirido con el producto de su trabajo, ya que también requieren de autorización judicial para enajenar o gravar sus

bienes inmuebles.

Acerca de la capacidad para contratar, es de advertir que la regla general es que "son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

La incapacidad (de ejercicio) en una o ambas partes que han celebrado un contrato, es causa de invalidez de éste, y dá origen a una acción de nulidad relativa, de la cual, por tanto, no podría valerse cualquier interesado, sino sólo la otra parte en provecho propio. Si bien, podría convalidarse por confirmación o por prescripción el mencionado contrato.

Cuando en la celebración de un contrato interviene un tercero, la función de éste puede ser muy diversa: mediador, si simplemente aproxima o pone en contacto a las partes; nuncio, si sólo transmite la voluntad de las partes; o representante, si es quien celebra el contrato por cuenta y en nombre de una de las partes. En los dos primeros casos, ni el mediador ni el nuncio requieren de capacidad para contratar, pero las partes en sí deben ser capaces para contratar para que el contrato sea válido. En cambio, en caso del representante, éste sí necesita tener capacidad para contratar, porque es éste quien manifiesta su voluntad, la cual produce sus efectos jurídicos con relación al representado, quien no siempre necesita ser capaz de contratar.

Específicamente para el contrato de compraventa, uno de los puntos importantes en lo que se refiere a la capacidad, es la libre disposición de la cosa o derecho materia del contrato. A ésta capacidad, algunos autores la señalan como legitimación, basándose en que para vender, antes que ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales, es necesario que el vendedor esté legitimado para disponer de la cosa; es decir, que tenga la libre disposición del bien o derecho materia del contrato.

Dentro de lo que llamamos capacidad, en ciertos casos es necesario reunir mayores requisitos de los que originalmente se exigen, como no estar dentro de alguna de las limitaciones o prohibiciones para vender y comprar, que tanto la Constitución federal como el Código Civil de nuestro estado contemplan, y que son:

ARTICULO 27, CONSTITUCIONAL:

a) El Estado podrá conceder a los extranjeros el derecho para adquirir el dominio sobre tierras, aguas y sus accesiones, siempre que convenga ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en

caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los bienes que hubiere adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

b) Las Asociaciones religiosas, Sociedades de beneficencia pública, Corporaciones, sociedades mercantiles por acciones, bancos y Corporaciones, tendrán capacidad para adquirir, poseer y administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, inmediata o directamente destinados a él, con los requisitos y limitaciones que establezcan sus leyes reglamentarias.

c) Las Sociedades Agrícolas no podrán tener en propiedad tierras, en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces la pequeña propiedad, o en su defecto, que no excedan en relación a cada socio los límites de la pequeña propiedad.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO:

a) En su artículo 489 establece: "Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes muebles preciosos que correspondan al

hijo, sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa la autorización del juez competente.

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

La misma venta, según el artículo 617, será nula, si no se realiza judicialmente en subasta pública. El juez podrá dispensar la subasta, en el caso de que se trate de muebles preciosos y que se acredite que existe mayor utilidad para el menor o incapacitado

"Los tutores no podrán vender valores comerciales, industriales, títulos de rentas, acciones, frutos y ganados pertenecientes al incapacitado, por menor valor del que se cotice en plaza el día de la venta..."

c) Como se desprende del numeral 1773, los consortes no pueden realizar entre ellos, contratos de compraventa, cuando su matrimonio esté bajo el régimen de Sociedad Conyugal.

d) Establece el Artículo 1774 que, "los magistrados, 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."

e) Se desprende, del numeral 1777 que, los propietarios de cosa indivisa para vender su parte respectiva a extraños, deberán sujetarse a lo que el mismo código establece respecto del derecho del tanto.

f) Dice el artículo 1776: los hijos sujetos a patria potestad, pueden vender a sus padres solamente los bienes que adquieran por su trabajo, pero en tratándose de bienes inmuebles, se requiere además de autorización judicial.

g) Artículo 1778: "No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- I. Los tutores y curadores;
- II. Los Mandatarios;
- III. Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestamentarios;
- IV. Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
- V. Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia, y

VI. Los empleados públicos."

h) Así también, dispone el artículo 1779, "los peritos y corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido."

i) Dispone el artículo 2548, que en el caso de que un heredero de parte de los bienes, quiera vender a un extraño su derecho hereditario, deberá sujetarse también, a lo que el citado código dispone respecto del derecho del tanto.

3.2.2 AUSENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO

Es indispensable aclarar, que las voluntades que integran el consentimiento deben estar totalmente libres de vicio alguno, esto es, que ninguna de las voluntades que intervienen en la formación del consentimiento estén viciadas, pues basta que una sola de ellas lo esté, para que el consentimiento resulte igualmente viciado.

Se puede entender por vicio, la imperfección o deficiencia que sufre en éste caso, en consentimiento. Aunado a esto, Gutiérrez y González por su parte, expresa que por

vicio se entiende: "La realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución"(24).

Aunque exista el consentimiento en el contrato de compraventa, puede ser éste deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es, por un vicio que afecte la inteligencia (error o dolo) o por un vicio que afecte la voluntad (violencia) o por un vicio que afecte a una u otra facultad (lesión). La presencia de cualquiera de estos vicios puede invalidar al contrato, afectándolo de nulidad relativa.

La ley sanciona como vicios del consentimiento a los siguientes:

- Error
- Dolo
- Mala fé
- Violencia

Y en efecto, el Código Civil para el Estado de Guanajuato en su artículo 1300 expresa: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia u obtenido por dolo o mala fé".

ERROR.- Se entiende por error la opinión subjetiva contraria a la realidad o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada.

Para Gutiérrez y González. "el error es una creencia sobre algo del mundo exterior o interior físico, que está en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad (25). Como se puede observar, el error requiere de la existencia de un conocimiento, falso, equivocado, pero un conocimiento después de todo.

Hay tres clases de errores posibles de cometer en un contrato: El error obstáculo o error impediante, cuando recae sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad de la cosa, que hacen inexistente el consentimiento, y por tanto, el contrato; el error nulidad o error vicio, que hace anulable el contrato; y el error indiferente, que no afecta a la validez del contrato.

DOLO. En ocasiones al celebrar un acto jurídico, una de las partes está en error, no porque haya caído fortuitamente en él, sino porque fué llevada o inducida a ese error por la otra parte, o bien, por una persona ajena al acto jurídico a celebrar. En este caso, se habla de dolo en el acto (contrato), y se le imputa a la persona que induce o lleva a la otra a caer en el error.

La definición legal de dolo dada por el código civil para el Estado de Guanajuato, se refiere a éste como:

"cualquier sugestión o artificio que se empleé para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes".

Se distingue el dolo incidental del dolo principal, así como también se establece diferencia entre dolo bueno (que consiste más bien en una pequeña astucia, que solo exagera las cualidades o el valor de una cosa, sin que esto tenga trascendencia jurídica, ya que sólo engendra un error indiferente), y el dolo malo (que tiene efectos jurídicos, por afectar directamente las cualidades esenciales de la cosa). Acerca del dolo bueno, hay que tener presente que si bien no afecta a la validez del contrato, puede constituir en ocasiones frente a terceros un elemento para integrar entre comerciantes la competencia desleal, a virtud de una publicidad falaz que denigra directamente los artículos competidores.

Dolo Principal.- Recae sobre la causa o motivo determinante de la voluntad de los contratantes, esto es, cuando induce a éstos a celebrar un contrato que de otra manera no hubiera celebrado, y engendra, por consiguiente, un error-vicio o error-nulidad.

Dolo Incidental.- Recae sobre aspectos o circunstancias que hacen que un contratante, quien ya tenía la intención de contratar, lo haga en condiciones menos favorables o más onerosas, como en el caso de error-indiferente.

MALA FE.- En ocasiones, al celebrar un contrato, una de las partes está enterada del error en que ya se encuentra la otra parte, y así sabiendo o conociendo el error fortuito en que se encuentra la otra parte, la que sabe el error no se lo hace saber y la deja llevar adelante el acto jurídico, ya manteniéndose indiferente o haciéndose disimulada del error, o bien, a realizar maquinaciones para mantener en el error a su contraparte.

La mala fé consiste, según nuestro código civil en su artículo 1303, que expresa en su parte final: "... Y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido". Esto supone, que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante, conociéndolo, lo disimula, o sea, se aprovecha del error en que se encuentra su contraparte.

Como se desprende de los numerales 1304 y 1305 del citado ordenamiento legal, la mala fé de una de las partes o proveniente de un tercero, sabiéndolo alguna de ellas, anula en contrato si ha sido la causa determinante del acto jurídico celebrado. Se dice, que la mala fé sólo puede provenir de una de las partes, y en este caso, la parte que la sufre, puede invocar la nulidad del acto. En el supuesto de que ambas partes se conduzcan con mala fé, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamar indemnización alguna.

VIOLENCIA.- El jurista Gutiérrez y González, define a ésta como: "El miedo originado por la amenaza de sufrir un daño personal, patrimonial moral o pecuniario, y que lleva a dar la voluntad para realizar un acto jurídico"(26).

Nuestro código al referirse a la violencia en su artículo 1307 dice: "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes, de sus parientes colaterales dentro del segundo grado o de cualquier otra persona con la cual se encuentre unido al contratante por íntimos y estrechos lazos de afecto.

La violencia puede ser física o moral, más cualquiera de ellas produce los mismos efectos de nulidad del contrato celebrado. En éste caso, la violencia puede provenir de uno de los contratantes, o bien, de un tercero interesado o no en el contrato, contra el otro contratante o un tercero.

La sanción de nulidad, que por el vicio de violencia determina la ley, no se hace en base al daño físico, moral o psicológico provocado o anunciado; sino a la falta de acuerdo entre las partes, toda vez que si una de ellas es obligada a realizar el contrato, entonces no existe

consentimiento, ya que éste se forma por la libre voluntad de contratar de las partes. Así mismo, Von Tuhr, expresa que, el vicio de violencia se sanciona no por el miedo en sí que produce en el ánimo del contratante cuya voluntad por este medio se obtiene, sino como lo recalca, lo que se sanciona es la falta de libertad del contratante para determinar su voluntad (27).

La nulidad de un acto viciado por violencia, puede ser invocada por quien sufrió el vicio aún cuando del acto resulten beneficios a sus intereses, pues aún en este supuesto, sigue protegida su libre voluntad.

LESION.- A diferencia de nuestro estado, la legislación civil para el Distrito Federal reglamenta la lesión como un vicio del consentimiento, adoptando la tesis del vicio objetivo y del vicio subjetivo.

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 rescisión del contrato, y de ser ésta imposible, la reducción equitativa de su obligación.

En el sentido amplio de la palabra, no invalida

el contrato, pues frecuentemente en todos los contratos hay una parte que se aprovecha en cierto sentido de la otra, y además, es casi imposible que las prestaciones sean siempre iguales; pero en el mismo sentido amplio, hablando de una desproporción en el valor de las prestaciones recíprocas, una parte recibe una prestación muy inferior a la que ella a su vez proporciona a la otra parte.

3.2.3.- OBJETO LICITO

Con anterioridad, se anotó el significado de lo que es el objeto y se dijo que en nuestro Código Civil, en su artículo 1312, lo considera como: "la cosa que el obligado debe dar, y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer". De igual forma se expuso que para la existencia de este elemento, se hace necesario, cuando la prestación consiste en la entrega de una cosa, que la misma exista en la naturaleza, sea determinada o determinable, y esté en el comercio; como se desprende del numeral 1313 de nuestro Código Civil.

Además de las características mencionadas con anterioridad, el objeto debe ser lícito, entendiéndose por éste, sólo al que consiste en prestaciones de hacer o no hacer

(prestar hechos o realizar abstenciones), haciendo a un lado las cosas, pues sólo la conducta humana puede recibir esta calificación; sin embargo, cabe la posibilidad de que la compraventa recaiga sobre una cosa ilícita, en cuanto que está fuera del comercio y/o está prohibida su enajenación. Al respecto, el Jurista Rojina Villegas expresa que, "las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas, pero su enajenación o adquisición, como formas de conducta, como procederes, si pueden estar prohibidas o permitidos (28).

La licitud en el objeto, no es un elemento de existencia, sino sólo un elemento de validez que exige la ley, ya que no obstante que el objeto sea ilícito, no deja de ser un objeto posible de contrato, independientemente de las consecuencias que de esa ilicitud deriven; y que estas sólo traen aparejada una nulidad del contrato, es decir, que el contrato es existente porque cubrió sus elementos esenciales, pero que por causas expuestas, es anulable, dejándolo sin efectos.

Refiriéndose a la cosa lícita, Manresa expresa: Del fondo ético que inspira a todo nuestro derecho positivo, infiriéndose que la primera condición que ha de concurrir en la cosa para que pueda ser objeto de contrato de compra y venta es la de ser lícita, pues si la legislación civil dice que pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del

comercio de los hombres, es indudable que su manera de decir hace relación al comercio que el Estado como órgano superior del derecho, reconoce eficacia, y claro es que no ha de reconocer tal eficacia, como no sea en el orden penal y represivo, más que al que recae sobre objeto lícito (29).

Nuestro Código Civil, en su artículo 1315 expresa que, el hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: Posible y Lícito. Por lo que se refiere a la posibilidad del objeto, ésta se expuso en el punto referente al objeto como elemento esencial del contrato. Ahora bien, en lo referente a la licitud del objeto, a contrario sensu, el citado ordenamiento entiende por ello, como todo lo que va conforme a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Como se dijo, se desprende el concepto de licitud a contrario sensu, del artículo 1318 que dispone:

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

3.2.4.- FORMA

En lo que a la forma se refiere, el contrato de

compraventa es consensual para bienes muebles y formal para bienes inmuebles, como claramente se desprende del artículo 1814 de nuestro Código Civil, el que expresa:

"El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un bien inmueble".

Y ya tratándose de bienes inmuebles, el citado ordenamiento en su numeral 1815 dispone que, "la venta de un inmueble deberá constar en escritura pública".

Atendiendo a este requisito de validez, se estudió con mayor claridad en el capítulo segundo en sus puntos 2.3.7 y 2.3.8, que se refiere a las características de la compraventa.

BIBLIOGRAFIA CAPITULO III

- (19) SANCHEZ MEDAL Ramón, De los Contratos Civiles, 3ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1986, Pág. 15
- (20) GUTIERREZ Y GONZALEZ Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 10ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1995, Pág. 245
- (21) TREVIÑO GARCIA, Ob. Cit., Pág 10
- (22) TREVIÑO GARCIA, Ob. Cit., Pág 111
- (23) ROJINA VILLEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 4ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1970, Pág. 65
- (24) GUTTIERREZ Y GONZALEZ, Ob. Cit., Pág 325
- (25) GUTTIERREZ Y GONZALEZ, Ob. Cit., Pág 327
- (26) GUTTIERREZ Y GONZALEZ, Ob. Cit., Pág 362
- (27) VON TUHR Cit. Por GUTTIERREZ Y GONZALEZ, Ob. Cit. Pág 362
- (28) ROJINA VILLEGAS, Ob. Cit., Pág 76
- (29) MANRESA Cit. Por ROJINA VILLEGAS, Ob. Cit., Pág 76

CAPITULO CUARTO

EFFECTOS DE LA COMPRAVENTA

Como se dijo al hacer la clasificación del contrato de compraventa, ésta es de carácter bilateral, y por ende, genera obligaciones para ambas partes, es decir, al vendedor y al comprador, y que estudiaremos en el siguiente orden:

4.1.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Las obligaciones del vendedor, como lo dispone nuestro Código Civil son:

a)- ENTREGAR AL COMPRADOR LA COSA VENDIDA.

Como se consigna en el artículo 1781 Fracción I de nuestro Código, el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa materia del contrato, la que puede ser real, jurídica o virtual, entendiéndose en los siguientes términos: La entrega

real consiste en la entrega material (transmisión física) de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho. Por otro lado, la entrega jurídica se entiende que existe cuando, sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador. Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Al entregar al comprador la cosa vendida; además, deben acatarse las distintas reglas sobre la entrega de la cosa, como son, el estado o forma de la cosa, el lugar y momento en que ésta debe hacerse.

En cuanto a la forma o estado en que debe entregarse la cosa, se entiende, que debe ser exactamente la cosa designada en el contrato, ya que a la vez, el comprador no puede ser obligado a recibir otra cosa, aún cuando sea de mayor valor; es decir, que para que el vendedor se libere de su obligación, necesita entregar la cosa pactada. Además, de que el vendedor debe entregar la cosa vendida, ésta debe estar en el estado en que se encontraba al perfeccionarse el contrato, incluyendo además todos los frutos, rendimientos, acciones y títulos de la misma cosa o derecho a partir también, del perfeccionamiento del contrato.

Cuando se trata de la venta de un inmueble en la que se han designado los linderos, el vendedor está obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprende, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

En cuanto al lugar en que debe hacerse la entrega de la cosa, el vendedor debe hacerla en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió. En tratándose de inmuebles, la entrega debe hacerse en el lugar de su ubicación.

En cuanto al momento en que debe entregarse la cosa, el vendedor está obligado a hacerlo, si no hay plazo convenido para ello, simultáneamente al momento en que reciba el pago del precio. La entrega, debe realizarse en una sola exhibición, salvo pacto en contrario, y absolviendo para sí el vendedor, todos los gastos de entrega.

Hemos dicho que el vendedor tiene la obligación de entregar la cosa vendida, pero a la vez, nuestro Código Civil, en sus numerales 1784 y 1785, establece excepciones de dicha obligación, aludiendo que, el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no ha pagado el precio, salvo convenio en contrario. Cuando se haya establecido un plazo para efectuar el pago, si el vendedor descubre que el

comprador se halla en estado de insolvencia, de tal suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le otorgue fianza de pagar en el plazo convenido.

b)- Otra obligación del vendedor es, GARANTIZAR LAS CALIDADES DE LA COSA VENDIDA.

Esta obligación, tiene como fundamento el deber del vendedor de procurar al comprador no sólo la propiedad de la cosa, sino una posesión útil de la misma. Se funda también en el deber que impone la buena fe a todo contratante de informar al otro de aquellos hechos o circunstancias que pudieran determinarlo a desistir del contrato (30).

El vendedor está obligado a responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada. Se entiende por tales aquellas circunstancias no manifiestas, anteriores a la venta, que hacen impropia la cosa para los usos a que normalmente se le debe destinar y que, de haber sido conocidos hubiera determinado que el comprador no celebrara la venta o bien, que hubiese pagado un precio menor. Por consiguiente, es necesario que los vicios sean anteriores a la venta, que hagan impropia la cosa para un uso, y que de haber sido conocidos no se hubiese celebrado el contrato o se hubiese pagado un precio inferior (31).

El artículo 1634 de nuestro Código Civil vigente dispone que: "En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia para los usos a que se le destina, o que disminuya de tal modo este uso, que de haberlo conocido el adquirente no hubiera hecha la adquisición o habría pagado menos precio por la cosa.

Si se llegasen a presentar los vicios o defectos ocultos, como lo dispone el artículo 1636 de nuestro Código Civil, puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por el hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos; es decir, que en el supuesto el adquirente tiene dos acciones para reclamar los vicios ocultos, la acción rescisoria y la acción cuantí minoris, estimatoria o compensatoria.

En nuestra legislación Civil vigente (Código Civil para el Estado de Guanajuato), encontramos reglas sobre el particular, como las consagradas en los artículos del 1635 al 1653, y de las cuales se desprenden las siguientes:

-El enajenante no es responsable de los vicios que estén manifiestos, ni tampoco de los que no lo están, si el adquirente es un perito que, por razón de su oficio, pueda fácilmente conocerlos; Tampoco será responsable de los vicios

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

79

que se presenten con posterioridad a la celebración del contrato.

-Si la cosa pereciere o mudare de naturaleza a consecuencia de los vicios que tenía, y eran conocidos del enajenante, éste deberá sufrir la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios. En el supuesto, de que el enajenante no conociera tales vicios, solamente deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el adquirente los haya pagado.

-Las acciones mencionadas con anterioridad (rescisoria y cuanti minoris) prescriben a los 6 meses contados a partir de la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto por los artículos 1630 y 1631 del ya citado ordenamiento, para el caso especial, en tratándose de inmuebles, y estos se encuentren gravados con alguna carga o servidumbre no aparente, de la cual no se haga mención en la escritura, en cuyo caso se le concede el plazo de un año para ejercitar las acciones de rescisión o indemnización.

c) Por último, entre las obligaciones del vendedor, encontramos que, **ESTA OBLIGADO A PRESTAR LA EVICCIÓN.**

En principio, se llama saneamiento a la suma de dinero que debe pagarse para compensar la evicción (32).

Dispone nuestro Código Civil, en su artículo 1611 que, habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privada del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún hecho anterior a la adquisición. Por consiguiente, la evicción supone las condiciones siguientes:

- Que haya habido una enajenación,
- Que se desposea al adquirente en todo o en parte de la cosa enajenada,
- Que dicha desposesión sea en virtud de una sentencia ejecutoriada,
- Que la sentencia ejecutoriada reconozca el mejor derecho de un tercero anterior a la enajenación.

El vendedor esta obligado a responder frente al comprador por la evicción del objeto aunque no haya pacto al respecto. El Saneamiento para el caso de evicción es una cláusula de las consideradas naturales en todos los contratos onerosos traslativos de dominio.

Para que proceda el saneamiento para el caso de evicción, es necesario que el adquirente notifique al enajenante de la acción intentada por el tercero que reclame derechos preferentes sobre el objeto materia de la compraventa y salga en su defensa. La notificación debe llevarse a cabo al que enajenó, como lo dispone el numeral 1616 de nuestro Código

civil, mediante la denuncia, luego que el adquirente sea emplazado del pleito de evicción, ante el juez que conozca de la causa principal.

Declarada la evicción, el saneamiento deberá cuantificarse tomando en consideración la buena o mala fe del enajenante. Si el que enajenó hubiere procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

- El precio íntegro que recibió por la cosa;
- Los gastos causado en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente;
- Los causado en el pleito de evicción y en el de saneamiento;
- El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe (33).

Si el que enajenó hubiere procedido de mala fe, tendrá las obligaciones expresadas en el párrafo anterior, con las agravaciones siguientes:

- 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;
- Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;
- Pagará los daños y perjuicios (34).

A pesar de que en ocasiones la venta puede constituir un hecho ilícito, como la doble venta, la ley permite la renuncia de algunos derechos, como en este caso, al del saneamiento, y lo único que hace es reglamentarla. Si la renuncia se refiere lisa y llanamente al saneamiento para el caso de evicción, lo único que se tiene por renunciado son los accesorios, pero no al precio; pues como lo dispone nuestro Código Civil en su artículo 1615, cuando el adquirente ha renunciado al derecho para el caso de evicción llegado que sea éste, deberá el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa; Pero aún de ésta obligación quedará libre si el que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose a sus consecuencias; es decir, que cuando se quiera renunciar totalmente al saneamiento, el adquirente debe aceptar todos los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencias.

En el artículo 1632 de nuestro Código Civil, establece algunos casos en que el enajenante no responde del saneamiento por la evicción de la cosa vendida, y son los siguientes:

- Si así hubiere convenido;
- Cuando el adquirente ha renunciado al derecho al saneamiento con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose a sus consecuencias;
- Si conociendo el que adquiere el derecho del

que entabla la evicción la hubiere ocultado dolosamente al que enajena;

-Si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto;

-Si el adquirente no denuncia el pleito de evicción al que enajenó;

-Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros, sin consentimiento del que enajenó;

-Y si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente.

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

Si el inmueble que se enajenó se halla gravado, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamen, o la rescisión del contrato. En este caso, la acción para pedir la indemnización correspondiente al gravamen, o para exigir la rescisión, prescribirá en el término de un año, que se contará para la primera, desde el día en que se perfeccionó el contrato

y, para la segunda, desde el día en que el adquirente tenga noticia de la carga o servidumbre (artículos 1630 y 1631 del Código Civil).

Acerca de esta evicción, que se puede considerar como parcial, cabe advertir que lo que se exige para la procedencia de esta responsabilidad a cargo del vendedor es simplemente el hecho de que "no se haya hecho mención en la escritura" de la existencia de la carga o de la servidumbre, y no precisamente de que el comprador no haya tenido conocimiento efectivo de tales limitaciones al dominio, puesto que por la necesaria inscripción de estas últimas en el Registro Público de la Propiedad, debería haber tenido conocimiento de ellas el comprador (35).

4.2 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

La principal obligación del comprador es pagar el precio de la cosa vendida, obligación que se encuentra establecida en el artículo 1791 de nuestro Código Civil. "El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos". Como se observa, en cuanto a esta

obligación, rigen los mismos principios de exactitud que ya hemos estudiado para la entrega de la cosa; pero también, existen normas supletorias de la voluntad de las partes cuando no se estipula en qué tiempo, lugar y forma deberá pagarse el precio.

En lo que se refiere al tiempo en que debe pagarse el precio, si no existe convenio al respecto, se entiende que debe ser al contado y en el tiempo en que se entregue la cosa; pero, si existe duda sobre cual de los contratantes deberá hacer primero la entrega, ambos harán el depósito en manos de un tercero.

Si no se ha fijado plazo para el pago del precio y no se hubiere hecho éste cuando se entregó la cosa, puede exigirse el cumplimiento de tal obligación a los 30 treinta días a la interpelación que se haga, ya judicial o extrajudicial, ante notario o ante dos testigos(Artículo 1572).

Como se desprende del artículo 1748 de nuestro Código Civil, la demora en el pago del precio, constituirá la deudor, la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude, salvo convenio en contrario.

Dentro de la obligación de pagar el precio, cuando no se cumple el principio de exactitud en el tiempo,

debiene como accesoria, la obligación de pagar intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, a saber, en los casos siguientes:

-Cuando el comprador incurra en mora en el pago del precio;

-Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;

-Y si una vez concluido el plazo otorgado o transcurrido los 30 treinta días de la interpelación, el comprador incurre en mora.

En la ventas a plazo, sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquel, aunque entretanto perciba el fruto de la cosa. Pero, si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario (artículos 1795 1796 del Código Civil).

El precio deberá pagarse en el lugar convenido, y si no hubiere convenio al respecto, deberá hacerse en el lugar en que se entregó la cosa. O como lo dispone el artículo 1574 de nuestro Código Civil, por regla general, en el domicilio del deudor. En el supuesto, de que se hayan designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.

Por lo que se refiere a la forma de pagar el precio, como, se dijo, éste deberá hacerse en una sola exhibición, es decir, al contado, sin que pueda hacer pagos parciales, ni el acreedor obligado a recibirlos; sin embargo, puede existir pacto en contrario, como sucede en las ventas en abonos.

El precio, deberá ser satisfecho en moneda de curso legal para nuestro país, ya que es la forma como el deudor se libera de su obligación. Al respecto, Rojina Villegas expresa que, "por lo que se refiere a la exactitud en cuanto a la substancia, rige en esta materia el principio de que el vendedor no puede ser obligado a recibir cosa distinta del precio en dinero; pero éste puede sufrir, por las disposiciones de la ley monetaria, que son de interés público, alteraciones en su valor, es decir, la ley monetaria puede derogar el principio de exactitud en la substancia, al permitir, como lo dice la ley vigente, y se dispuso desde el año de 1905, que todo pago en dinero se hará conforme a la moneda circulante y no a la convenida; que son nulos de pleno derecho los pactos en que el deudor se obligue a pagar determinada especie de moneda, pues siempre tendrá el derecho de pagar en la moneda que tenga curso legal el día del pago.

Lógicamente esto nos conduce a declarar que no hay exactitud en la substancia por lo que se refiere a la

calidad de la moneda, y que puede haber una alteración de cuantía cuando, como ocurre en México, la moneda va constantemente perdiendo su valor intrínseco porque la liga sea cada vez inferior (36).

Como segunda obligación del comprador, señalamos la de RECIBIR LA COSA.

Actualmente el recibir la cosa por el comprador, no se considera propiamente como una obligación, puesto que si el comprador no la recibe, tal circunstancia traerá como consecuencia, no la rescisión del contrato, sino sólo el descargar al vendedor del cuidado ordinario de conservar la cosa, respondiendo únicamente del dolo o culpa grave. Anteriormente, cuando el vendedor tenía la obligación del cuidado ordinario de conservar la cosa, la ley establecía como causa de rescindir el contrato la mora del comprador en recibir la cosa, y por ello se consideraba como una obligación, teniendo como base, los daños y perjuicios que se le ocasionaban al vendedor, ya sea por el cuidado que debía darle a la cosa o por el mantener con ello ocupadas sus bodegas. Al respecto, Josseland advierte que, "no es solamente una obligación para el vendedor, la de entregar la cosa vendida, es también un derecho para él el de efectuar la entrega, el de imponer al comprador la toma de dicha cosa; como es por otra parte un derecho para todo deudor el de liberarse en la época convenida" (37).

El Código Civil vigente para nuestro Estado, no contiene ni la obligación de recibir la cosa, ni el derecho del vendedor para resolver de plano el contrato cuando el comprador no reciba, y sólo hay disposición de que cuando incurra en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas o vasijas en donde se contenga lo vendido; es decir, ya no es en la actualidad, como anteriormente se dijo, obligación del comprador y, por tanto ya no da lugar a una acción rescisoria del contrato, ni menos a una resolución de pleno derecho, sino sólo trae como consecuencia jurídica, el descargar al vendedor del cuidado ordinario de conservar la cosa, quedando únicamente como depositario que sólo responde de la culpa grave.

El precepto que impone al comprador la obligación de pagar el alquiler de las bodegas y vasijas, y que nos aclara la situación, literalmente dice:

ARTICULO 1790.- "Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la falta grave."

Una obligación común, tanto para el vendedor como para el comprador, es la de pagar la mitad de los gastos de escrituración y registro, establecida en el artículo 1760 de nuestro Código Civil, y que a la letra dice: "Los contratantes

pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo pacto en contrario."

En dichos gastos, deben distinguirse los notariales de la escritura, así como los que demande la inscripción en el registro Público de la Propiedad, toda vez, que tratándose de otros gastos, cada una de las partes pagará en su totalidad, los que legalmente se le designen, ya sea en alguna ley reglamentaria o supletoria.

El citado artículo es supletorio de la voluntad de las partes, por lo que las partes pueden convenir diferentes proporciones a las indicadas en el expresado artículo, así como que todos los gastos sean cubiertos por uno de los contratantes; sólo cuando no convengan nada al respecto, tendrá aplicación lo dispuesto en el mencionado precepto. La costumbre tanto en las ventas mercantiles como en las civiles, es la de que el comprador pague totalmente los gastos de escritura y registro.

4.3 OBLIGACIONES DE TERCERO

Desde el punto de vista formal es tercero

respecto de un negocio jurídico cualquier extraño a él; pero también a la relación jurídica constituida, modificada o extinguida por el negocio. Esto quiere decir que quien coopera a darle vida es sujeto de la relación jurídica y por consiguiente está llamado a sentir los efectos del negocio jurídico, en su consecuencia es parte de él, como lo es también quien subentra en la relación jurídica aunque no haya dado vida al negocio fuente de la misma. No es suficiente decir que es tercero aquel que no es parte negocial: En ocasiones el causahabiente de alguna de las partes debe ser considerado tercero; y también el acreedor, que por lo general es tercero y se asimila a la parte cuando no puede desconocer los efectos del contrato que estipuló su deudor. En efecto, el causahabiente no puede considerarse como tercero cuando el contrato celebrado por su causante le beneficia; pero será tenido por tercero cuando le perjudica. Y es que el causante no puede comprometer a su causahabiente futuro estipulando un negocio (38).

Si un negocio aparente perjudica a un tercero; podrá éste, en principio, hacer valer la simulación, para descubrir la nulidad negocial.

Por lo general y en virtud del principio llamado de relatividad de los negocios jurídicos sólo excepcionalmente produce efectos respecto de terceros; es decir, que ni les

favorece ni les perjudica, salvo en ciertos casos previstos por la norma jurídica.

La relatividad en los efectos del contrato consiste en que éste sólo aprovecha o perjudica directamente a las partes y sólo también para ellas crea derechos y obligaciones, conforme al principio romano "res inter alios acta, aliis neque prodesse, neque nocere potest". A este particular, es necesario también, tener presente el concepto de parte en un contrato, tanto en su sentido formal como en su sentido material.

Parte en un contrato, es la persona o personas que han emitido su voluntad en la póllicitación o en la aceptación que constituye el acuerdo de voluntades de ese contrato y que a la vez son titulares del interés o de la relación jurídica material de dicho contrato.

Por excepción y sólo cuando la ley así lo establece directamente, es parte en un contrato la persona titular del interés o de la relación jurídica material de ese contrato (parte en sentido material), aunque no haya sido ella la autora de una de las voluntades que formó el consentimiento de dicho contrato (parte en sentido formal).

Precisando así el concepto de tercero y parte en

un contrato, puede formularse una regla general en esta materia en dos sentidos: Sólo a las partes aprovecha o perjudica el contrato; y, por contrapartida, todos los demás que no sean parte en un contrato, es decir, todos los extraños a dicho contrato, no se benefician ni se perjudican directamente, pues ni les obliga ni les otorga derechos ese contrato.

En vista de lo anterior, el concepto de parte en un contrato no se identifica con el concepto de persona, sino que coincide con el concepto de centro de intereses en el propio contrato (39).

Una vez precisado quienes son parte y quienes son terceros en un contrato, es también importante distinguir entre efectos directos y efectos reflejos del contrato. Los efectos directos son aquellos a los que a se ha hecho referencia al hablar de las partes en un contrato, en tanto que los efectos reflejo son los que derivan, sobre todo, de los contratos con efectos reales y aún también las relaciones o situaciones jurídicas creadas por el contrato en el caso de ciertos contratos obligatorios; esto es, que los efectos reflejo si afectan a los terceros en un contrato, pero en una forma tal, que sólo tienen que respetar las transmisiones o constituciones de derechos reales derivados de los contratos. A estos efectos reflejos corresponde la oponibilidad a terceros de los efectos del contrato (40). En estos efectos reflejo del

contrato u oponibilidad a los terceros del mismo contrato se advierte, sobre todo, en los casos de enajenación o constitución de los mismos derechos reales por virtud de diversos contratos en favor de distintas personas no cotitulares.

Si deducimos, que por regla general el contrato sólo aprovecha o perjudica directamente a las que fueron partes, a la vez en sentido formal y en sentido material en ese contrato, los terceros, también por regla general, no les aprovecha ni les perjudica directamente el contrato, toda vez que, el contrato sólo establece derechos y obligaciones entre las partes, no con los terceros; y por consiguiente, es inútil hablar de obligaciones de terceros con respecto a un contrato, pues como se ha dicho, éstas no existen, sino que sólo tienen el deber jurídico (la necesidad de observar voluntariamente una conducta, conforme a lo que prescribe una norma de derecho, ya en favor de la colectividad, ya en favor de persona determinada (41).), y no la obligación propiamente dicha, de respetar las transmisiones o constituciones de derechos reales derivados de los contratos.

BIBLIOGRAFIA CAPITULO IV

- (30) SANCHEZ MEDAL, Ob. Cit., Pág 146
- (31) ROJINA VILLEGAS, Ob. Cit., Pág 120
- (32) AGUILAR CARBAJAL Leopoldo, Contratos Civiles, 2ª Ed.,
Edit. Porrúa, S.A., México 1977, Pág 101
- (33) GUANAJUATO, Ob. Cit, Art. 1618
- (34) GUANAJUATO, Ob. Cit, Art. 1619
- (35) PLANIOL Cit Por SANCHEZ MEDAL, Ob. Cit., Pág 148
- (36) ROJINA VILLEGAS, Ob. Cit., Pág 134
- (37) JOSSERAND Cit Por ROJINA VILLEGAS, Ob. Cit., Pág 137 .
- (38) MUROZ Luis, Derecho Civil Mexicano, Obligaciones y
Contratos, Tomo III, Edit. Modelo, México 1971, Pág. 234
- (39) TRABUCCHI, Cit. Por SANCHEZ MEDAL, Ob. Cit., Pág 71
- (40) MAZEAUD y MARTY, Cit. Por SANCHEZ MEDAL, Ob. Cit., Pág 74
- (41) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ob. Cit., Pág 39

CAPITULO QUINTO

VENTA CON PACTO DE NO VENDER A PERSONA DETERMINADA

Para Rojina Villegas "implica en realidad una modalidad excepcional en nuestro derecho, en donde existe la regla de que no pueden crearse incapacidades por contrato.

Nuestro derecho permite que sólo por la ley se originen incapacidades; es decir, incumbe exclusivamente a la norma conferir, restringir o negar en ciertos casos la capacidad de goce o de ejercicio. La regla general es la de que toda persona es capaz excepto cuando la ley diga lo contrario" (42). La incapacidad es una excepción que sólo la ley puede declarar y así lo dispone nuestro Código Civil, en su artículo 1286: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

En la presente modalidad, se crea una incapacidad especialísima, por cuanto que el comprador no puede vender a determinada persona.

Puede pactarse, conforme al artículo 1799 de nuestro Código Civil, 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.

Si se permite la validez de una cláusula general, para que el comprador no vendiera a persona alguna, independientemente de las consecuencias jurídicas y antieconómicas de esa cláusula, se estaría creando una incapacidad por cuanto al *ius abutendi* (43). Se restringe efectivamente el derecho de enajenar o disponer cuando el comprador no puede vender a determinada persona; pero nuestro derecho no equipara esta especial incapacidad con la legal. Quiere esto decir que la venta que se ejecute violando esa cláusula prohibitiva es válida, porque la nulidad en nuestro derecho sólo funciona en este caso, por violación de normas prohibitivas o de interés público, o porque el acto rija en contra de las buenas costumbres.

Se trata de un problema semejante al pacto de preferencia, que también encierra una prohibición por contrato. Cuando por contrato se origina una prohibición, o en otras palabras, una obligación de no hacer, la violación de esta cláusula no trae consigo la nulidad, como la origina la infracción de una norma prohibitiva. Simplemente el incumplimiento de esa obligación de no hacer, motivará la reparación de daños y perjuicios.

El Código no dice si ésta venta será nula o válida; pero podemos desprender la conclusión del sistema general observado en el mismo, del caso especial del pacto de preferencia y de las obligaciones de no hacer. En realidad, podemos decir que es un caso especial de obligaciones de no hacer el que encierra esta modalidad, pues la cláusula no es otra cosa que una prohibición de ejecutar un determinado acto jurídico, de la misma manera que dentro de una libertad contractual, puede pactarse que el comprador no hipoteque o que no ejecute determinado acto jurídico, siempre y cuando tenga un interés legítimo el vendedor. La cláusula de no hipotecar es válida si el precio no se ha cubierto, porque el vendedor si tiene interés legítimo en que la cosa no esté gravada; más sin embargo, en el caso de la cláusula que prohíbe vender a determinada persona, no existe interés legítimo del vendedor, cuando el contrato fué instantáneo; es decir, que una vez que el vendedor ha entregado la cosa y recibido el precio en tiempo, lugar, forma y substancia convenidos, el contrato podemos considerarlo agotado (agotamiento natural, como modo completamente normal por el que termina el negocio jurídico bilateral), pues deja de existir por haber terminado y cumplido, por haberse realizado el objeto que fué materia del contrato.

En la compraventa, el vendedor tiene interés jurídico legítimo en lo que se refiere a la entrega del precio,

en la forma y condiciones pactadas, así como en las conductas y cosas que signifiquen garantía del pago; esto es, en base al interés legítimo la cláusula de no vender a persona determinada e inclusive a persona alguna es válida si el precio no se ha cubierto, porque en este caso el vendedor si tiene interés legítimo en que la cosa no se venda, por la preferencia que sobre la misma tiene para el pago del precio.

El contenido de la cláusula que impone una restricción para ejecutar determinados actos jurídicos, o dicho de otra forma, las consecuencias de ese pacto prohibitivo y de la cláusula de no enajenar, son tres:

La Primera, que crea una incapacidad. Esta a su vez se desecha, porque como ha quedado establecido, nuestro derecho no faculta para crear incapacidades por contrato.

La Segunda, que es una norma prohibitiva con sanción de nulidad. Esta también se desecha, porque aun cuando el contrato es una norma jurídica individual no puede decidir sobre nulidad de actos, sino que es la ley, como norma jurídica general, la que establece los casos por los cuales se debe declarar la nulidad de algún acto.

Una Tercera, que reputa la cláusula de no enajenar a determinada persona constitutiva de una obligación

de no hacer.

5.1 RELACION VENDEDOR-COMPRADOR

Al respecto, diremos que la relación entre los contratantes es la misma que existe en una compraventa simple, con sus respectivos derechos y obligaciones, toda vez que el pacto de no vender a persona determinada, generadora de una obligación de no hacer, es para acto posterior al cumplimiento del objeto del contrato; es decir, que la mencionada obligación (accessoria) no va encaminada al cumplimiento del objeto del contrato propiamente dicho. La relación en esta modalidad de la compraventa se prolonga en el tiempo, sin que con ello estemos hablando de un contrato de tracto sucesivo. Tal obligación, en tanto el que adquiere no enajene, mantiene vigente el contrato que ya cumplió con su objeto, tanto directo como indirecto, y por lo cual, podemos afirmar que el contrato debe quedar agotado y con ello por dando por concluidas las relaciones contractuales entre las partes; por cumplidas las obligaciones y satisfechos sus derechos respectivos, pues como es sabido, van siempre encaminados al cumplimiento del objeto del contrato.

5.2 INCUMPLIMIENTO DEL PACTO

Como ya se ha comentado, cuando por contrato se origina una prohibición, o en otras palabras, una obligación de no hacer, la violación de esta cláusula no trae consigo la nulidad, como la origina la infracción de una norma jurídica general prohibitiva, sino simplemente motivará la reparación de daños y perjuicios.

Nuestro Código Civil no dice si la venta será nula cuando se ejecute violando el pacto de no vender a determinada persona, más sin embargo, la conclusión se desprende del mismo sistema general observado en las obligaciones de no hacer; ya que dicho pacto no es otra cosa que una obligación de no hacer, y por tanto, se deben aplicar las normas que el respecto establece el citado código.

La presente modalidad en la compraventa origina una obligación de no hacer (de no ejecutar determinado acto jurídico), cuyo incumplimiento no afecta en lo absoluto al nuevo contrato de venta, sino que su violación, en nuestro derecho, sólo impone la obligación de pagar daños y perjuicios al anterior vendedor. Al respecto establece el artículo 1516 de nuestro código civil, cuando dispone:

"El que estuviere obligado a no hacer alguna

cosa, quedará obligado al pago de daños y perjuicios en caso de contravención".

La obligación de no hacer, cuando se actualiza el supuesto del anteriormente citado artículo 1516, se transforma en una obligación de DAR; esto es, que cuando se incumple la obligación se hace necesario el cumplimiento forzado, que al caso, equivale a una indemnización compensatoria para reparar los daños y perjuicios causados por el incumplimiento, volviéndose por tanto, la obligación de no hacer en una obligación de dar.

En el supuesto, para que sean exigibles los daños y perjuicios y se transformen en una obligación de dar, a causa del incumplimiento de una obligación de no hacer, deben ser consecuencia inmediata y directa del hecho perjudicial, pues sólo así son resarcibles; ya que de lo contrario, no es posible que todas las consecuencias perjudiciales producto remoto de un hecho ajeno deban ser reparados por el causante, toda vez que los hechos pueden encadenarse hasta el infinito, unos como consecuencia del precedente, y así en forma sucesiva, que de no establecerse un límite a la cadena de causas, resultaría que el iniciador de un daño, causante a su vez de pérdidas más remotas, se vería en la necesidad de restaurar también estas.

También se dice que el daño causado debe ser cierto, esto es, que se halla causado o que necesariamente deberá producirse: no debe confundirse la certidumbre con la presencia del daño, pues hay daños futuros que son ciertos cuando forzosamente tendrán que provocarse (44). El artículo 1602 del multicitado código civil establece: "Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deban causarse".

BIBLIOGRAFIA CAPITULO V

- (42) ROJINA VILLEGAS Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 4ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1970 153
- (43) IDEM 153
- (44) BEJARANO SANCHEZ Manuel, Obligaciones Civiles, Edit. Harla, México 1980, Pág. 239

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Contrato es el acuerdo de voluntades tendientes a producir o transferir derechos y obligaciones entre las partes que en el intervienen. Esto es, un acto jurídico que produce consecuencias de derecho (producir y transferir derechos y obligaciones) queridas por las partes y que sólo a ellas les beneficia o afecta.

SEGUNDA.- La compraventa, contrato por excelencia de los traslativos de dominio, es el contrato por virtud del cual una de las partes llamada vendedor, transfiere la propiedad de una cosa o derecho a otra llamada comprador, quien a su vez se obliga a pagar por ella un precio cierto y en dinero.

TERCERA.- Después de haber estudiado teorías acerca de lo que es el dominio y la propiedad, sin que entre ellas se llegue a un acuerdo del alcance jurídico de cada uno de estos dos términos, en el presente estudio, es de adoptarse una tercera postura en la que el dominio y la propiedad son tomados como sinónimos y a los que se les dá el significado siguiente:

Dominio y/o Propiedad, es el poder que tienen el

propietario sobre una cosa, y que le permite hacer de ella lo que estime conveniente siempre y cuando no contravenga a la ley o afecte derechos de terceros. Esto es, que el dominio contiene un conjunto de facultades o derechos sobre la cosa, a saber: Derecho de usar (ius utendi), de disfrutar (ius fruendi), de usar consumiendo o abusar (ius abutendi), de disponer (ius disponendi) y de reivindicar la cosa (ius vindicandi).

CUARTA.- Es pues la compraventa, el medio más eficaz para adquirir la propiedad; por ser el medio más importante y frecuente de todos los negocios jurídicos, y constituye por tanto, la fuente más copiosa de obligaciones.

En la actualidad, la importancia de la compraventa radica en que, es considerado como el medio más idóneo para llevar a cabo la circulación de bienes y servicios; esto, por el incalculable número de contratos que se realizan diariamente. Desde el punto de vista económico y jurídico, la compraventa es el medio más idóneo, eficaz y práctico por el que se intercambia la riqueza.

QUINTA.- El pacto de no vender a persona determinada es una obligación accesoria, toda vez que no va encaminada al cumplimiento del objeto del contrato; es decir, no son ni de esencia ni de la naturaleza del contrato, sino que existen solamente cuando las partes acuerdan expresamente

incluirlas en el contrato.

El ya citado pacto, al incluirla en el contrato, no es otra cosa sino una obligación de no hacer, pues lo que realmente encierra esta obligación es la prohibición de ejecutar determinado acto jurídico.

SEXTA.- Es válido incluir el pacto de no vender a persona determinada en los contratos de compraventa, toda vez que la validez está dada por el mismo código civil de nuestra entidad, que en su artículo 1799 admite que, "puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona;...".

SEPTIMA.- En general, los contratos bajo esta modalidad, por sus características específicas, aunque admitidas por la legislación civil de nuestro Estado, son contradictorios a la teoría de la compraventa lisa y llana (simple) y por ende, a la del dominio, a saber:

En principio, la compraventa como contrato ideal para llevar a cabo la circulación de bienes y adquirir la propiedad, tiene como finalidad principal, transmitir el dominio (la propiedad), a través del cumplimiento de obligaciones que por el contrato se contraen; sin embargo, las obligaciones deben ir siempre dirigidas a garantizar el cumplimiento del objeto del contrato, que al caso es transmitir la propiedad. Esto es, que las obligaciones que por la

compraventa se contraen, deben ir encaminadas al cumplimiento de las prestaciones (entrega de la cosa y el precio) en tiempo, forma, medida y substancia pactados. En el caso de la modalidad cita, la obligación de no vender a persona determinada es para cumplimiento posterior al cumplimiento del objeto del contrato, cuando éste ha sido agotado.

En el mismo orden de ideas, me atrevo a decir que la citada modalidad es contraria a la teoría del dominio; toda vez que si se acepta a éste como el poder que tiene el propietario sobre una cosa, y que le permite hacer de ella lo que estime conveniente siempre y cuando no contravenga a la ley o afecte derecho de terceros; entonces el que por compraventa enajena, lo hace con todos los derechos, sin que le quede alguno para obligar al adquirente a abstenerse de vender a persona determinada. En consecuencia, el que por compraventa adquirió la propiedad de una cosa no está obligado a respetar el ya citado pacto por no contravenir éste a las disposiciones de alguna ley o afecte derechos del enajenante (vendedor) o tercero.

OCTAVA.- Por la legalidad y validez que la ley civil le dá a la multicitada modalidad de la compraventa, se maneja tanto en la doctrina como en la práctica, como una obligación de no hacer (de no ejecutar determinado acto jurídico), que cuando se infringe se convierte en una

obligación de dar: esto es, pagar una indemnización compensatoria para reparar los daños y perjuicios causados por el incumplimiento.

NOVENA.- El incumplimiento del pacto de no vender a persona determinada, no genera la nulidad de la venta; más sin embargo, de la misma legislación civil se desprende una sanción coercitiva de carácter patrimonial a efecto de que se observe y cumpla el pacto.

DECIMA.- La compraventa sujeta a esta modalidad, aún cuando sea al contado y entregada la cosa materia de la venta en el mismo acto, se convierte en un contrato de tracto sucesivo, que por la observancia del pacto de no vender a persona determinada se prolonga ilimitadamente en el tiempo en tanto el obligado no venda la cosa a que se refiere el pacto.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, Contratos civiles, 2ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1977.
- 2.- BEJARANO SANCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, Edit. Harla, México 1980.
- 3.- BORJA SORIANO, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Tomo I, 2ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1953.
- 4.- CHIRINOS CASTILLO, Joel, Contratos Civiles, Edit. SEI, S.A., México 1986.
- 5.- GUIZA ALDAY, Francisco Javier, Diccionario de Legislación y Jurisprudencia Concordado, Edit. Orlando Cárdenas Editor, S.A. DE C.V., México 1995.
- 6.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, 10ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1995.
- 7.- MUÑOZ, Luis, Derecho Civil Mexicano, Obligaciones y Contratos, Tomo III, Edit. Modelo, México 1971.
- 8.- MUÑOZ, Luis, La Compraventa, Edit. Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1976.
- 9.- MUÑOZ, Luis, Doctrina General del Contrato, 2ª Reimpresión, Edit. Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1992.
- 10.- QUINTANILLA GARCIA, Miguel Angel, Derecho de las Obligaciones, 2ª Ed., Edit. Cárdenas Editor y Distribuidor, México 1981.

- 11.- ROJINA VILLEGAS, Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV, 4ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1970.
- 12.- SANCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, 3ª Ed., Edit. Porrúa, S.A., México 1976.
- 13.- TREVIÑO GARCIA, Ricardo, Contratos Civiles y sus Generalidades, Tomo I, 4ª Ed., Edit. Font, S.A., México 1982.

LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Código Civil, para el Estado de Guanajuato, 6ª Ed. Edit. Porrúa, S.A., México 1995.

OTRAS FUENTES DE INFORMACION

- 1.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Tomo VII, Edit. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, Mexico 1984.
- 2.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo XXIII, Edit. Driskill, S.A., Buenos Aires, Argentina 1980.