

TEMA 3. COMPRAVENTA

Este contrato, está regulado por los artículos del 2248 al 2326 del Código Civil; es un contrato comprendido entre los que el Código considera como traslativos de dominio, por transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho.

Nociones generales

Venta es el cambio de una cosa por dinero; por su parte, compra es el cambio de dinero por una cosa, y como toda venta involucra una compra y viceversa, a la operación en conjunto se le llama compraventa.

La compraventa tiene su antecedente en la permuta o trueque, que es la dación de una cosa por otra y que al aparecer la moneda

evolucionó en la compraventa; la permuta aún existe en los grandes cambios del comercio.

El Código Civil de 1928 consigna la permuta, cuando uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra, y también cuando la cosa vendida es parte en dinero y parte con el valor de otra cosa; si este valor es superior al dinero, estamos ante una permuta, si es igual o inferior, es compraventa.

Función económica

La función económica de la compraventa radica en ser un instrumento que permite la circulación de la riqueza; en el fondo no es más que un cambio que además puede realizarse por otras operaciones jurídicas.

Función jurídica

Esta función jurídica estriba en que por medio de ella se transmite la propiedad de cosas y derechos, en forma onerosa y derivada.

La propiedad se adquiere: por la compraventa, por la accesión, la prescripción adquisitiva, la herencia, la adjudicación, mediante sentencia, por decreto de expropiación y por un contrato de mutuo, permuta o donación; además, por la renta vitalicia cuando para su constitución se hace entrega de una cosa, la sociedad y la asociación respecto a la aportación de los bienes de los socios. Así, la

compraventa de cosa ajena es nula por no cumplir con su función jurídica, ya que no transmite el dominio.

Definición

Compraventa es el contrato por virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro llamado comprador, a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero (artículo 2248 Código Civil).

Naturaleza

El concepto moderno de compraventa, con naturaleza de acto jurídico trasmisor de la propiedad, no ha sido igual a través del tiempo, como se advierte al estudiar la institución en el derecho romano, en el antiguo derecho civil francés, en el Código de Napoleón, en los códigos mexicanos de 1870 y 1884, en el derecho alemán y finalmente en el derecho argentino.

Nociones históricas

Derecho romano. En Roma los contratos sólo eran fuente de obligaciones; la propiedad no se transmitía por medio de ellos, ya que para los romanos la compraventa era: “el contrato consensual, sinalagmático y de buena fe, por el que el vendedor se obligaba a procurar al comprador una cosa, asegurándole su posesión útil y

duradera, y a cambio de la cual el comprador pagaba un precio cierto y en dinero". La propiedad se adquiriría por la *usucapion* (posesión prolongada), la *mancipatio* (mediante el *librepens*² y la presencia de cinco testigos), la *traditio* (entrega material del enajenante al adquirente) y la *in iure cessio* (abandono del propietario al adquirente ante el magistrado).

Las obligaciones del vendedor eran: entregar la cosa, garantizar la posesión pacífica y responder en caso de evicción y vicios ocultos. La obligación del comprador era pagar un precio cierto y en dinero.

Antiguo derecho civil francés. Para este derecho y bajo la influencia del derecho romano, la compraventa no era un contrato traslativo de dominio, sin embargo la doctrina de esa época lo preceptuaba como negocio traslativo de dominio, y es aquí en donde empieza su evolución hacia el concepto moderno.

Código de Napoleón (1804). Según este código, la venta es un convenio por el cual uno se obliga a entregar una cosa y el otro a pagarla. Esta definición no alude a la transmisión de dominio, y al establecer en otros preceptos las mismas obligaciones del vendedor y comprador que el derecho romano, por otro lado, podría concluirse que no es contrato traslativo de dominio; sin embargo,

² Significa "portador de la balanza".

analizando los antecedentes legislativos de esos preceptos, y otros artículos del mismo código, se deduce que es un contrato traslativo de dominio, ya que en dichos antecedentes se establecía en el artículo 1138 que el adquiriente deviene propietario y el vendedor deja de serlo, aun cuando el vendedor no haya entregado la cosa o el adquiriente no haya pagado, o como establece el artículo 1583 de ese código, que la venta es perfecta y la propiedad pasará al comprador, desde que se convino en la cosa y el precio.

Código Civil de 1870. Este código señala en su artículo 2939, que: “La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero”. Por su interpretación literal se puede decir que no es un contrato traslativo de dominio, pues la primera parte alude a una cesión de acciones y la segunda a la entrega de una cosa, por un precio, sin obligarse a transmitir la propiedad.

Sin embargo, analizando la exposición de motivos que dio lugar a la norma, se advierte que la intención del legislador fue la de crear un contrato traslativo de dominio, al disponer que la venta de cosa ajena es nula por no transmitir la propiedad de la cosa, luego la venta de cosa propia sí la transmite. Aseveración que se corrobora con diversos preceptos de este ordenamiento, como lo son los artículos 2946 y 2950 que establecen que los contratos son eficaces para transmitir el dominio de los bienes, o el que preceptúa

que la venta es perfecta por el solo convenio de las partes, no obstante que ni la cosa ni el precio se hayan entregado, y la cosa pertenece al comprador y el precio al vendedor.

Código Civil de 1884. Siguiendo la tesis del ordenamiento de 1870, y según lo que establecen sus artículos, también para este Código la compraventa es un contrato traslativo de dominio.

Otros códigos: alemán y argentino. El código civil alemán establece en el artículo 433 que en virtud del contrato de venta, el vendedor de una cosa está obligado a efectuar la entrega de ella al comprador y a procurarle su propiedad. El vendedor está obligado a procurar la cosa al comprador libre de defectos tanto de su calidad como en relación con sus derechos. Cabe precisar, que el comprador está obligado a pagar el precio convenido y a recibir la cosa vendida. Y para procurarle la propiedad se requiere que el propietario haga la aclaración en la Oficina de la Propiedad, en caso de inmuebles, o la tradición de la cosa, en caso de muebles. De lo anterior se advierte que en el derecho alemán, la compraventa es un negocio en virtud del cual, el vendedor no transmite la propiedad, ésta se transmite mediante declaración o entrega.

Finalmente, el código civil argentino establece en el artículo 1323 que habrá compra y venta cuando “una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, esta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero”. Así, para que opere la transmisión de la propiedad es necesario la entre-

ga de la cosa, ya que el artículo 577 de ese código dispone que: “Antes de la tradición³ de la cosa no podrá adquirirse sobre ella ningún derecho real”.

Clasificación

La compraventa es un contrato: 1. *Principal*, 2. *Bilateral*, 3. *Oneroso* por su esencia, 4. generalmente *Conmutativo*, excepcionalmente aleatorio, 5. *Consensual*, 6. En ocasiones *Formal* y *Real* y 7. Puede ser de *tracto sucesivo*.

1. *Principal*, por existir y subsistir por sí mismo; 2. *Bilateral*, porque las obligaciones de las partes son recíprocas; 3. *Oneroso*, porque las obligaciones de las partes producen provechos y gravámenes para ambos contratantes. Es oneroso por esencia ya que no puede ser en otra forma; el oneroso por naturaleza, es el que puede no ser oneroso, tal es el caso del mandato en la actualidad, que por naturaleza es oneroso, pero que puede ser gratuito; 4. *Conmutativo*, porque desde el momento de su celebración las prestaciones son ciertas y se puede apreciar si reportarán beneficios o pérdidas. Es excepcionalmente aleatorio, como la compra de esperanza, que puede reportar beneficio o la pérdida del precio; 5. *Consensual*, ya que por regla general se perfecciona por el simple consentimiento de las partes; 6. Es *formal* cuando recae sobre inmue-

³ En la búsqueda de diversos ordenamientos del derecho argentino, se encontró que efectivamente aparece el vocablo “tradición” lo que en el derecho positivo mexicano sería transmisión.

bles, si su valor es menor de \$500.00,⁴ podrá hacerse en escrito privado; si su valor es mayor, la venta deberá hacerse en escritura pública; puede ser *real*, como cuando se enajenan títulos de crédito (Derecho mercantil) y 7. Puede también ser de *tracto sucesivo*, como la venta por suministro, ya que impone una serie de obligaciones reiteradas por cierto tiempo.

Diversas especies

Las principales son:

1. *Civil y mercantil*; 2. *Voluntaria y necesaria*; 3. *Pública y privada*; 4. *Judicial y extrajudicial*, y 5. *Común y especial*.

1. *Civil y mercantil*. El Código Civil no las distingue, el de Comercio sí establece disposiciones para caracterizar la compraventa mercantil. Para distinguirlas hay tres criterios:

a) Criterio subjetivo, cuando se celebra entre comerciantes, siendo la compraventa su *modus vivendi*.

b) Criterio objetivo, cuando se celebra sobre cosas mercantiles, enumeradas por el Código de Comercio, como serían las acciones, títulos de crédito, u obligaciones, mercantiles.

⁴ Esta disposición actualmente (noviembre 2006) señala que son 365 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, artículos 2317 y 2320 del Código Civil del Distrito Federal.

c) Criterio de especulación mercantil, cuando se compra para revender.

El tercer criterio es el más claro, pero la solución del problema nos la da la combinación de las tres.

2. *Voluntaria y necesaria o forzosa.* Voluntaria cuando las partes la celebran libremente. Forzosa, cuando se lleva a cabo bajo el imperio de una necesidad o de una obligación jurídica, como la venta de la cosa indivisa, hecha bajo la exigencia de uno de los copropietarios; o la venta efectuada en subasta pública, como resultado de una obligación incumplida o la expropiación por causa de utilidad pública.

3. *Pública y privada.* La primera es la efectuada en almoneda. Privada cuando no se encuentra en las condiciones de la pública.

4. *Judicial y extrajudicial.* Es judicial cuando se efectúa con la intervención de los tribunales, en remate público. Es extrajudicial la realizada sin intervención de los tribunales.

5. *Común y especial.* La primera es la regida por el Código Civil. La especial es la reglamentada por un estatuto particular, ya en razón del vendedor, ya en razón del comprador, como la compraventa concertada por el Estado que tiene una reglamentación privativa; ya en razón de la cosa vendida, como el caso de la venta de energía eléctrica; ya en razón de la forma, como la

venta de título de crédito que requiere la entrega del documento enajenado.

Teoría relativa a los requisitos de existencia y condiciones de validez de la compraventa

Respecto a los requisitos de existencia y de validez de la compraventa, la doctrina se divide en dos:

1. Hay autores como Planiol que no distinguen los requisitos de existencia con las condiciones de validez, pues los colocan todos dentro de la denominación de “elementos del contrato de compraventa”, como son el consentimiento, la cosa, el precio y la capacidad.

2. Existen, por el contrario, otros autores que distinguen los requisitos de existencia de las condiciones de validez.

Se estima que la segunda teoría es la correcta, ya que la ausencia de los primeros determina la inexistencia del acto, en tanto que la falta de los segundos produce la nulidad relativa o absoluta del acto.

Requisitos de existencia

Estos son, aplicando los principios relativos a todos los contratos:

a) Consentimiento, y b) Objeto materia del contrato.

Aplicando los principios especiales de la compraventa:

a) El consentimiento debe concordar en que se trata de una transmisión de dominio;

b) El objeto, que debe ser la cosa y el precio materia de la compraventa.

Consentimiento

Definición. Es el acuerdo de voluntades entre vendedor y comprador para celebrar el contrato de compraventa, con su efecto traslativo de dominio y recayendo sobre cosa determinada, fijando un precio cierto y en dinero.

Para su estudio se analizará el consentimiento:

1. Respecto al efecto traslativo de dominio, la no concordancia de las partes en este punto produce la inexistencia del contrato.

2. En cuanto a la cosa a transmitir y al precio a pagar, su no coincidencia produce la inexistencia.

3. Respecto a las modalidades, la falta de acuerdo produce la inexistencia.

4. Respecto a la forma, su falta cuando se exige, produce la nulidad relativa.

5. Respecto a las cláusulas supletorias, su no concordancia determina que se tengan por no puestas; respecto a las naturales, su no consignación determina que se tengan por puestas.

1. *Respecto a la celebración del contrato de compraventa con su efecto traslativo de dominio.* El consentimiento debe coincidir en que la propiedad de la cosa o derecho, materia de la compraventa, pasará del patrimonio del vendedor al del comprador, y que se transmitirá en virtud de la compraventa, pues si no hay concordancia en que esa transmisión se hará por ese negocio, no existirá consentimiento; como es el caso, en que una de las partes crea que la transmisión se hará por compraventa y la otra crea que se hará por donación, en este supuesto el contrato es inexistente. La venta con reserva de dominio no es una excepción en la que no exista transmisión de dominio, sino que está supeditada al cumplimiento de una condición suspensiva. Además, basta ese acuerdo de voluntades para que la transmisión se realice, aunque no se haya entregado la cosa ni se haya pagado el precio.

2. *En cuanto a la cosa o derecho y al precio.* El consentimiento debe coincidir sobre el objeto y el precio, pues si hay error en la cosa o en el precio, no habrá consentimiento concordante, luego, el contrato será inexistente.

Objeto

El objeto inmediato de la compraventa es doble, por una parte la cosa o el derecho por vender y, por otra, el precio por pagar;

la obligación fundamental del vendedor es la transmisión de la propiedad de la cosa o derecho, luego su objeto inmediato es esa cosa o derecho; la obligación fundamental del comprador es pagar un precio cierto y en dinero, luego el objeto inmediato es el precio; entonces, son objeto de la compraventa la cosa o derecho, y el precio.

LA COSA O EL DERECHO

De conformidad con el derecho positivo mexicano, son objeto de la compraventa todas las cosas y derechos que satisfagan los requisitos estipulados por la ley; así, pueden venderse y comprarse muebles, inmuebles, derechos reales, derechos personales.

Requisitos de la cosa para poder ser objeto del contrato de compraventa

Son los exigidos para el contrato en general, sólo que aplicados al objeto de la compraventa.

Son tres los requisitos exigidos para que el objeto pueda ser materia de la compraventa:

- I. Que la cosa objeto del contrato o del derecho exista o pueda existir en la naturaleza;
- II. Que sea determinada o determinable en cuanto a su especie, y
- III. Que esté en el comercio.

I. Que la cosa materia de la compraventa exista o pueda existir

A) que la cosa exista en la naturaleza. El primer requisito que debe llenar la cosa para ser objeto de la compraventa es que exista en la naturaleza; pues para que un objeto pueda ser materia de contrato se requiere su existencia.

Sanción. Por regla general, cuando en la compraventa no existe la cosa, el contrato es inexistente (el Código de 1884 decía que era nulo absoluto, esto se debía a que confundía esa clase de nulidad con la inexistencia).

Sin embargo, existen las siguientes excepciones a este principio, que son: tanto la compra de esperanza, como la compra de cosa esperada.

Acción de restitución

Como se mencionó, si la compraventa recae sobre cosa que no existe el contrato es inexistente, y ni el comprador ni el vendedor podrán exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de ella; si alguno lo hace, el otro opondrá excepción de inexistencia; pero cuando se haya adelantado el precio o parte de éste al vendedor, el comprador tendrá la acción de restitución, pues si se recibe algo a que no se tiene derecho, se tiene la obligación de restituirlo (artículo 1883 y 1884 del Código Civil).

Causas que pueden determinar la falta de la cosa

Estas pueden ser:

- a) Que nunca haya existido, y
- b) Que posteriormente se hubiese perdido en este supuesto la pérdida puede ser total, parcial o simple deterioro. Cada una de esas cuestiones provoca situaciones diversas, que se analizarán a continuación.

1. Pérdida total de la cosa antes de la celebración del contrato

Si la cosa se ha perdido totalmente (esta pérdida se presenta por caso fortuito o fuerza mayor; es decir, por un acontecimiento natural o humano inevitable); si esa pérdida fue antes de la celebración del contrato, éste no podrá celebrarse, pues de hacerlo sería inexistente por falta de objeto.

Si el vendedor supo de la pérdida de la cosa, y la oculta, al celebrar el contrato obró de mala fe, por tanto será responsable de pagar daños y perjuicios, ya que en términos del artículo 1910 del Código Civil, quien obrando ilícitamente o contra las buenas costumbres cause daño a otro, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

Luego, la mala fe del vendedor es una culpa extracontractual que tiene su fuente en un hecho ilícito. Los daños y perjuicios se

graduarán de acuerdo con los gastos hechos por el comprador y las pérdidas sufridas por el cumplimiento del contrato.

Si el vendedor ignoraba la pérdida de la cosa, como el contrato es inexistente, no producirá efecto jurídico alguno.

2. Pérdida parcial de la cosa antes de la celebración del contrato de compraventa

Respecto a este problema se presentan dos cuestiones:

a) La compraventa de cosa que hubiere perecido en parte o se hubiere deteriorado antes de la celebración del contrato, existe o es inexistente, y

b) Si la compraventa existe, es válida o es nula.

El primer problema se resuelve diciendo que existe la compraventa, ya que no le faltaría ninguno de los elementos esenciales.

Resuelto el primer problema, con relación al segundo se plantean dos situaciones:

a) Cuando el comprador sabía de esa pérdida parcial o deterioro al celebrar el contrato.

b) Cuando no lo sabía.

Si lo sabía, la venta es válida, ya que se entiende entonces que el comprador consintió en adquirir la cosa como se encontraba, de manera que no existe en este caso ninguna acción de resolución del contrato ni de disminución del precio contra el vendedor.

Si no lo sabía, la venta estaría afectada de nulidad, ya sea por error en el consentimiento, ya sea por dolo o mala fe si el vendedor lo sabía; error por tener una idea inexacta de la cosa, si tampoco lo sabía el vendedor, y dolo o mala fe si ese error se produjo por maniobras del vendedor. Otra solución sería admitir la resolución del contrato por incumplimiento de la obligación principal del vendedor, de entregar la cosa vendida.

El Código Civil de 1884 resolvía el problema diciendo que si la cosa vendida se hubiera perdido parcialmente o se hubiere deteriorado, el comprador podría optar por rescindir el contrato o por aceptar la venta con reducción proporcional del precio. Estas soluciones, aun cuando no están consagradas en el Código vigente con esa claridad, es la aceptada, ya que así se desprende de la interpretación de varios artículos del Código.

3. Pérdida total, pérdida parcial o deterioro de la cosa después de la celebración del contrato de compraventa

En este caso la compraventa no está afectada de ninguna ineficacia jurídica, pues al celebrarse el contrato reunió todos los elementos de existencia y de validez; el problema que se presenta es deter-

minar quién sufre la pérdida. En este supuesto, quien la sufre es el comprador, pues la cosa se pierde para su dueño, en términos generales.

Aplicando los principios generales de las obligaciones de dar, en la compraventa, se tiene lo siguiente: Si tuvo culpa el vendedor, responderá por el valor de la cosa más el pago de daños y perjuicios. Si sólo se deteriora, el comprador puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios o recibir la cosa en el estado en que se encuentre con la reducción del precio y el pago de daños y perjuicios. Si no tiene culpa el vendedor, el comprador pierde la cosa. Si por culpa del comprador se deteriora, la deberá recibir en el estado en que se halle. Si se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la pérdida la sufre su dueño (artículo 2017 del Código Civil).

Ahora bien, del artículo 1826 del Código Civil se desprende que las cosas futuras pueden ser objeto de contrato, a pesar de no existir en la naturaleza si puede ser objeto de compraventa, con tal de que pueda existir. Se exceptúa de lo anterior, por disposición de la ley, la herencia futura.

Diversos casos de compraventa de cosas futuras

Son tres los casos que se presentan:

1. Cuando la compraventa no se subordina a la existencia necesaria de la cosa.

2. Cuando la compraventa se somete a la circunstancia de que la cosa llegue necesariamente a existir.

3. Cuando la compraventa versa sobre una cosa que necesariamente ha de existir.

1. Cuando la compraventa no se subordina a la existencia necesaria de la cosa

Es el caso de la compra de esperanza: el artículo 2792 del Código Civil señala que se llama así al contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero.

El precio no se devuelve aun cuando los frutos o productos no lleguen a existir.

Por su parte, el 2309 del Código Civil, establece que si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza. Por ejemplo: Juan compra a Pedro la cosecha que obtendrá este año, se produzca o no.

2. Cuando la compraventa se somete a la circunstancia de que la cosa llegue necesariamente a existir

Este es un supuesto de compraventa sujeta a condición suspensiva; si la cosa no se produce, las obligaciones no se producirán y ni vendedor ni comprador estarán obligados; como sucede en el caso de compra de cosa esperada, que si llega a existir, entonces se producen obligaciones recíprocas; si no llega, ninguno está obligado por ser una consecuencia natural del propio contrato. Por ejemplo: Juan compra a Pedro su cosecha de este año, siempre y cuando se produzca.

3. Cuando el contrato de compraventa versa sobre una cosa que ha de existir necesariamente

Esta es una compraventa sujeta a término, y cumplido éste, ambas partes deberán cumplir las prestaciones prometidas, si la cosa llega a producirse, si no, el vendedor quedará obligado al pago de daños y perjuicios. Por ejemplo: Juan compra a un fabricante de zapatos mil pares para ser entregados dentro de seis meses, al cumplirse el término, el fabricante debe entregar los zapatos y el comprador el precio, si no los entrega, incurrirá en responsabilidad civil.

II. Que la cosa sea determinada o determinable en cuanto a su especie

El segundo requisito de la cosa, para ser objeto de compraventa, es que sea determinada o determinable en cuanto a su especie.

La determinación en cuanto a su especie quiere decir caracterización en cuanto a la calidad y cantidad; por tanto, todo contrato de compraventa debe contar con las especificaciones de las circunstancias que individualicen las cosas, como sería el caso, tratándose de un inmueble, de señalar entre otras cuestiones su ubicación, superficie, linderos y orientación.

No es indispensable la determinación de la cosa al celebrarse el contrato, bastará dar la base para que pueda determinarse, es decir, que sea determinable; por ello son posibles:

a) el contrato de compraventa sobre cosas en género, dando las bases que esos géneros lleguen a determinarse en especie,

b) el contrato de compraventa sobre objeto alternativo, cuando puede cumplirse con la obligación mediante la entrega de una u otra cosa, fijadas de antemano, y

c) aquel de ventas por suministro, dando en su celebración las bases para su determinación, por no poder determinarse en el momento de su celebración, como sucede con la venta de energía eléctrica.

Sanción. En los tres supuestos anteriores, si el objeto no llega a determinarse, la compraventa es inexistente, pues recaería sobre un objeto que no podría ser materia de ese contrato, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1825 del Código Civil.

III. *La cosa debe estar en el comercio*

Esto quiere decir que las cosas sean susceptibles de apropiación particular.

Cosas que no pueden ser materia de compraventa por estar fuera del comercio. Regla general.

En términos del artículo 747 del Código Civil, pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio. Pueden ser excluidas del comercio:

- a) Por su naturaleza,
- b) Por disposición de la ley, y
- c) Por estar prohibida su enajenación.

A) Cosas que no pueden ser objeto de compraventa por estar excluidas del comercio por su naturaleza

Tal y como lo dispone el artículo 749 del Código Civil, están fuera del comercio por su naturaleza aquellas cosas que no pueden ser poseídas exclusivamente por un individuo, como son el aire, el mar y la luz natural, sin embargo, transformándolas o limitándolas sí pueden ser apropiadas y ser materia de la compraventa, como el agua de mar en ampolletas.

B) Cosas que están fuera del comercio por disposición de la ley de conformidad con el mismo precepto legal

Son aquellas que la ley declara irreductibles a propiedad particular (artículo 749).

Las leyes que las excluyen del comercio son:

1. *El Código Sanitario.*⁵ Este ordenamiento excluye del comercio:

a) En cuanto a comestibles, los que no reúnan las condiciones de sanidad necesarias; como los productos provenientes de animales muertos por enfermedad, susceptible de transmitirse al hombre (artículo 176).

b) En cuanto a medicamentos, los no autorizados, como los que no indiquen la fórmula de preparación.

c) En cuanto a drogas enervantes, su uso y comercialización se encontraban bajo la supervisión de la entonces Secretaría de Salubridad y Asistencia; algunas otras que no tenían utilización médica, estaban absolutamente prohibidas.

⁵ Correspondiente a su texto vigente a partir de abril de 1955 al 31 de marzo de 1973, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de 10. de marzo de 1955.

2. *Las Leyes de caza⁶ y pesca,⁷* prohibiendo o vedando la caza y la pesca para proteger las especies y aprovechar mejor su explotación, o para conservar una especie que está desapareciendo; como la veda durante el desove de los peces o el celo de los mamíferos.

3. *La Ley forestal⁸* prohibiendo, la tala de árboles en terrenos nacionales, baldíos o de propiedad particular, cuando éstos no reúnan determinados requisitos de desarrollo. Permitiéndose la tala mediante decreto del Ejecutivo y siguiendo planes nacionales para no provocar su extinción.

4. *La Constitución Federal y las leyes relativas a bienes de la Federación.⁹*

Estos ordenamientos sustraen ciertos bienes del comercio por motivos de defensa nacional, por razones de distribución equitativa, de explotación nacional o por consideraciones culturales: como son, entre otros, mar territorial, lagos, lagunas y esteros nacionales; paseos (lugar o sitio público para pasearse), carreteras; obras de defensa; obras históricas.

⁶ Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 5 de enero de 1952, vigente hasta el 3 de julio de 2002.

⁷ Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 16 de enero de 1950, vigente hasta el 25 de mayo de 1972.

⁸ Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 10 de enero de 1948, vigente hasta el 16 de enero de 1962.

⁹ Como es la *Ley General de Bienes Nacionales*, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 3 de julio de 1942, vigente hasta el 30 de enero de 1969.

Estos bienes no son los propios de la Federación, sino los sujetos a una finalidad.

Sanción. La compraventa de cosa excluida del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley es inexistente, por ser objeto que no puede ser materia de ese contrato.

C) Cosas que no pueden ser materia de compraventa por estar prohibida su enajenación

Éstas, a pesar de estar en el comercio, son inalienables y son:

1. *Los bienes que forman parte del patrimonio de la familia.* El patrimonio familiar es aquel que se registra como tal, es susceptible de apropiación pero no de enajenación una vez constituido en patrimonio familiar, que es el mínimo necesario para la habitación o subsistencia de una familia, luego, son objeto del patrimonio de la familia: la casa habitación y, en algunos casos, una parcela cultivable (artículo 723, fracción II¹⁰ del Código Civil). Estos bienes, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 727 del Código Civil, no pueden ser afectados por embargos o gravámenes, ya que la idea, al formarlos, es constituirse en un seguro para la familia; está limitado para evitar que con fines fraudulentos se afecte todo un patrimonio.

¹⁰ El artículo 723 del Código Civil fue reformado mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 25 de mayo de 2000.

2. *Bienes destinados a un servicio público.* No pueden ser objeto de compraventa por estar asignados a ese servicio, sin embargo, desafectados si están nuevamente en el comercio (artículo 770 del Código Civil).

3. *Derechos sobre bienes agrarios y parcela ejidal.* Los derechos agrarios como el uso de aguas, explotación de bosques y la parcela ejidal, no pueden venderse ni gravarse con derechos reales que impliquen pérdida o disminución de su utilidad (artículo 138 del Código Agrario),¹¹ esto era para proteger al indígena de la explotación de los latifundistas y para actualizar el principio de que la tierra es de quien la cultiva.

Sanción. La compraventa de cosa inalienable se sanciona con nulidad absoluta, por ir contra el tenor de una ley prohibitiva o de orden público, por lo que produce efectos provisionales, que son destruidos retroactivamente cuando pronuncia el juez la nulidad, pudiendo prevalerse de ella todo interesado y no siendo ni confirmable ni prescriptible (artículo 2226 del Código Civil).

EL PRECIO

Concepto

Precio es la cantidad cierta y en dinero que paga el comprador al vendedor a cambio de la cosa o derecho enajenado.

¹¹ Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 27 de abril de 1943, vigente hasta el 31 de mayo de 1971.

El artículo 2248 del Código Civil dispone que habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Características

1. Debe ser cierto y
2. Debe ser en dinero.

El precio cierto es el fijado, el indubitable, determinado o determinable; precio cierto además es el real y sinceramente convenido, no el que simulen total o parcialmente.

Fijación del precio

Se puede fijar:

- A) Por las partes contratantes o
- B) Por un tercero.

A) Por las partes contratantes

Es la forma usual para fijar el precio, pudiendo hacerlo libremente, salvo las siguientes excepciones:

- a) cuando la ley lo determina o da las bases para fijarlo y
- b) la prevista en los artículos 2256 y 17 del Código Civil.

Cuando la ley por sí misma lo fija o bien da las bases para ello, puede fijar límites al precio, superior o inferior, estableciendo tarifas.

Las previstas por los artículos 2256 y 17 del Código Civil.

El artículo 2256 dispone que: “el precio de frutos y cereales vendidos a plazo a personas no comerciantes y para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieren en el lugar, en el periodo corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha”. Respecto a este artículo no puede haber pacto en contrario.

Por su parte, el artículo 17 señala que, cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción (acción redhibitoria) por vicios ocultos, equitativa de su obligación (acción *quanti minoris* –rebaja proporcional del precio–) más el pago de los correspondientes daños y perjuicios, derecho que dura un año.

Este artículo evita la lesión y habla de la rescisión que sólo puede ser de un contrato válido. Al respecto se estima que la lesión es causa de nulidad, pues no puede ser válido un contrato que ha nacido viciado; luego, el artículo 17 no tiene razón y cuando se invoca se pide la nulidad por la lesión en él consignada.

B) Por un tercero

Tercero es el ajeno a una relación jurídica, éste interviene en la fijación del precio cuando las partes convienen en ello.

Función jurídica del tercero. Hay varias opiniones:

1. Que el tercero es árbitro.
2. Que es perito.
3. Que es mandatario.

Teoría del tercero como árbitro. Árbitro es un juez privado fijado por las partes en litigio; luego, el tercero que fija el precio no lo es, ya que no resuelve controversia entre las partes; además, la fijación del precio no es un laudo (sentencia del árbitro), sino un acto jurídico contractual.

Teoría del tercero como perito. Perito es un experto, un técnico que interviene en los procesos para rendir una prueba, la pericial; el perito actúa emitiendo un dictamen para dar elementos al juez al momento de resolver; luego, el tercero no es perito pues no interviene en un proceso rindiendo una prueba; al fijar el precio no emite una opinión, realiza un acto jurídico que las partes no pueden rechazar, salvo de común acuerdo.

Teoría del tercero como mandatario. Siendo el mandato un contrato por el cual el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del

mandante los actos jurídicos que éste le encarga, y siendo acto jurídico la manifestación de voluntad que crea, modifica, transmite o extingue obligaciones y derechos, y que produce efectos porque así lo determina la ley, se puede afirmar que el tercero es mandatario, ya que al fijar el precio realiza un acto jurídico que le encomiendan las partes y que es uno de los elementos del contrato de compraventa, creador de derechos y obligaciones para las partes.

¿Pueden las partes rechazar el precio fijado por un tercero?

La regla general es que no puede rechazarse el precio fijado por un tercero; sin embargo, esta regla tiene las siguientes excepciones:

- a) Cuando se rechaza de común acuerdo (artículo 2252 del Código Civil).
- b) Cuando el tercero, al fijarlo, sufre algún vicio de la voluntad, ya que en esas condiciones el acto sería nulo.
- c) Cuando el tercero se ha apartado de la base para la fijación dada por las partes; esto confirma que se trata de un mandato, ya que le dan instrucciones de las que no puede apartarse a este tercero para fijarlo.

Momento en que se perfecciona el contrato

Se perfecciona, cuando el precio es fijado por un tercero.

Es importante determinarlo ya que entre la celebración de la compraventa y la fijación del precio puede transcurrir tiempo, lapso en el que la cosa puede perderse, sobrevenir un cambio en la legislación relativa o cambiar las partes de capacidad. Para resolver lo anterior hay dos teorías.

1. Aquella que establece que el contrato de compraventa se perfecciona desde que las partes designan al tercero para que éste fije el precio, ya que aunque su monto no está determinado, se han dado las bases para determinarlo, al encomendar su fijación a un tercero. Esta tesis descansa en los artículos 2252 y 2253 del Código Civil que establecen que: el precio fijado por tercero no puede rechazarse por las partes; y que si el tercero no quiere o no puede señalar precio, el contrato quedará sin efecto, salvo pacto en contrario. Si la compraventa no existiera desde su celebración, estos artículos carecerían de sentido.

Según esta teoría, la compraventa cuyo precio será fijado por un tercero es un contrato sujeto a condición suspensiva: que no se rechace el precio de común acuerdo y que el precio llegue a fijarse.

2. La segunda teoría sostiene, que el contrato se perfecciona hasta que el precio es fijado por un tercero, pues mientras no lo haga, el precio no es cierto y determinado. Esta teoría se basa en el artículo 2249 del Código Civil, el cual establece que la venta es perfecta y obligatoria cuando se ha convenido en la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el precio satisfecho.

La corriente que es aceptada es la primera, ya que el caso de rechazar el precio es excepcional, solo que no se considera como contrato condicional por ese hecho, pues no depende de un acontecimiento futuro e incierto su perfeccionamiento; además, el artículo que sustenta la segunda teoría es la regla general, exceptuada con los artículos que sustentan la primera tesis.

Pérdida de la cosa, entre el momento de celebración de la compraventa y el de la fijación del precio

Según la primera tesis, la cosa se pierde para el comprador, que es su dueño, salvo culpa del vendedor. Según la segunda teoría, se pierde para el vendedor, pues mientras no se fija el precio no se ha perfeccionado el contrato y sigue éste siendo su propietario.

Cambio de la legislación, entre el momento de la celebración de la compraventa y el de la fijación del precio

Según la primera teoría se regirá por la legislación anterior; en cuanto a la segunda tesis, caerá bajo la nueva legislación por no existir previamente contrato.

Cambio de capacidad de las partes

Si una o ambas partes son incapaces al celebrarse el contrato, para la primera teoría la compraventa sería nula y sería válida si lo celebraran capaces que luego perdieran su capacidad; según la segunda tesis, si al fijarse el precio ya son capaces, la venta será válida, en tanto que si en ese momento son incapaces, la venta será nula.

Las partes pueden convenir en que el precio sea el que corre en el mercado en día o lugar determinado.

Ello lo autoriza la ley por medio del artículo 2251 del Código citado.

Precio establecido por la ley o por actos administrativos apoyados en ésta

En ocasiones la ley, directamente o facultando a órganos del Estado, establece el precio (tarifas) o da normas para fijarlo; su objeto es salvaguardar la economía nacional o proteger a los particulares contra los acaparadores o empresas poderosas. Las tarifas fijadas por el poder legislativo son leyes por ser disposiciones generales garantizadas por sanciones; las fijadas por órganos administrativos son reglamentos, disposiciones también generales y garantizadas por sanciones. El precio fijado puede ser máximo, mínimo o fijo.

Precio en dinero

Dinero es la moneda circulante con poder liberatorio ilimitado. La característica de que el precio debe ser en dinero sufre una excepción: cuando el precio es parte en dinero y parte con el valor de otra cosa; cuando este valor es inferior o igual al precio, se está en el caso de una compraventa; si el numerario fuere inferior, se trata de una permuta (artículo 2250 del Código Civil).

Cuando el precio es en moneda extranjera, algunos tratadistas sostienen que el contrato es de permuta, por no ser moneda

del curso legal, sin embargo, por tener un tipo de cambio y por tener poder liberatorio ilimitado en las transacciones internacionales, se estima que se trata de una compraventa y no de una permuta.

Cuando el precio es pagado con títulos de crédito se está ante una compraventa, pues las partes han convenido en esa forma de pago, ya que según la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, los títulos de crédito son sustitutivos de la moneda; pero si están sujetos al buen cobro, la compraventa será condicional, "Salvo buen cobro". Sobre este punto, si en una compraventa se pagó con letras de cambio y éstas no se cobran por insolvencia, sólo se podrá ejercitar la acción cambiaria, si no se considerara liberatoria se podría rescindir el contrato.

Sanción. Cuando el precio no es cierto o no es en dinero, el contrato es inexistente por faltarle uno de los elementos necesarios de la compraventa.

Relaciones entre el precio y el valor de la cosa

Por ser un contrato bilateral, oneroso y conmutativo, debe existir equivalencia entre el precio y el valor de la cosa, de lo contrario se incurriría en lesión.

REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA

Son aquellos en defecto de los cuales el contrato existe pero viciado, afectado de nulidad.

Enumeración

Aplicando lo que sobre todos los contratos establece el Código respectivo, los requisitos de validez de la compraventa son:

1. Capacidad legal de las partes
2. Consentimiento exento de vicios
3. Objeto, motivo o fin lícito
4. Manifestación del consentimiento en la forma establecida por la ley.

Capacidad legal de las partes para celebrar el contrato de compraventa

Las disposiciones sobre capacidad para celebrar la compraventa pueden agruparse en:

- a) Disposiciones que establecen requisitos para celebrar la compraventa.
- b) Disposiciones que preceptúan prohibiciones para vender.
- c) Disposiciones que estatuyen prohibiciones para comprar.

Las disposiciones que establecen requisitos para celebrar el contrato de compraventa, se encuentran contenidas en los artículos 2274, 2275¹² y 2279 del Código Civil que disponen:

¹² El artículo 2275 fue derogado por Decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 31 de diciembre de 1974.

El 2274 indica que los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias.

El diverso artículo 27 constitucional establece que los extranjeros sólo podrán adquirir inmuebles fuera de la zona prohibida, previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, conviniendo en considerarse nacionales respecto a esos bienes.

Sanción. La compraventa de inmuebles hecha directamente por extranjeros o por conducto de un tercero, sin cumplir lo anterior, será nula por estatuirlo así el artículo 2282 del Código Civil y será nula absolutamente, según el artículo 8o. de la Ley Orgánica de la fracción I del artículo 27 constitucional, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de enero de 1926.¹³

El artículo 2275¹⁴ dispone que los consortes no pueden celebrar entre sí compraventa sino con autorización judicial para la mujer.

Sanción. La violación al artículo anterior produce la nulidad relativa del contrato, ya que es norma protectora para la esposa, no precepto imperativo o de orden público.

¹³ Esta ley fue abrogada por la Ley de Inversión Extranjera, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de 27 de diciembre de 1993.

¹⁴ Derogado por Decreto publicado el 31 de diciembre de 1974

Sistemas a este respecto de los Códigos de 1870 y 1884

El Código de 1870 autorizaba la compraventa entre consortes casados bajo separación de bienes; igual sistema adoptaba el de 1884.

En términos de los artículos 2279 en relación con los numerales 973 y 974, todos del Código Civil, los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, ello significa que el partícipe renuncie al derecho del tanto; a este efecto el copropietario que enajene, notificará a los demás por medio de notario o judicialmente la venta que tuviere convenida para que dentro de ocho días el partícipe haga uso del derecho del tanto. Si varios copropietarios quieren hacer uso de ese derecho, será preferido el que represente mayor parte, siendo iguales, por suerte, salvo pacto en contrario (artículo 974 del Código Civil). Caso similar es el derecho del tanto del arrendatario, cuando ha vivido en la casa más de cinco años y ha hecho mejoras materiales.

Sanción. La violación a la disposición anterior produce la nulidad relativa del acto. Sobre este tema ha existido discusión, pues algunos sostienen que la nulidad es absoluta, ya que el artículo 973 del Código Civil establece que mientras no haya notificación la venta no producirá efecto legal alguno, pero como esa venta en cualquier momento puede ratificarla el copropietario perjudicado, sólo podrá ser nula relativamente.

Disposiciones que preceptúan prohibiciones para vender

Estas son:

a) Sobre cosa cuya enajenación está prohibida. Su violación se sanciona con nulidad absoluta.

b) Las cosas que no son propiedad del vendedor, pues la venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe. La nulidad que la violación a este precepto produce es relativa, ya que puede convalidarse la venta si el vendedor antes de la evicción adquiere la propiedad legítima (artículo 2269 del Código Civil).

c) Los hijos sujetos a patria potestad sólo pueden vender a sus padres los bienes adquiridos por su trabajo, no los adquiridos por cualquier otro título. Su violación produce nulidad relativa (artículo 2278 del Código Civil).

Sanciones. La violación a los preceptos anteriores producen la nulidad absoluta en el primer caso, por ser una disposición de orden público, y relativa, en los dos siguientes, por proteger sólo a particulares.

Disposiciones que estatuyen prohibiciones para comprar

Estas son:

a) Artículo 2276, Los magistrados, jueces, ministerio público, defensores oficiales, abogados, procuradores y peritos no podrán

comprar los bienes objeto del juicio en el que intervengan, ni ser cesionarios de ellos.

Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de acciones hereditarias cuando son coherederos las personas mencionadas, o cuando se trate de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad (artículo 2777). La sanción por su incumplimiento es la nulidad absoluta.

b) El artículo 2280 prohíbe 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 fueron nombrados en caso de intestado,
- 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.

Asimismo, de conformidad con el artículo 2281, los peritos y corredores en cuya venta hayan intervenido tampoco pueden comprar los bienes en cuya venta hayan intervenido, porque, su violación produce la nulidad relativa por proteger intereses particulares.

De lo anterior se desprende, que los preceptos relativos a la capacidad para vender o comprar no se sancionan igual, ya que en ocasiones se violan preceptos de orden público y en ocasiones preceptos protectores de intereses particulares.

Forma del contrato de compraventa

La compraventa no requiere para su validez de formalidad alguna, salvo si recae sobre inmuebles (artículo 2316 del Código Civil), luego, por regla general es un contrato consensual, por excepción es formal o real.

Por lo que hace a la compraventa sobre muebles es consensual, esta regla sufre las siguientes excepciones:

1. Cuando las partes convienen en establecer alguna formalidad, como escritura pública o privada, a la entrega de la cosa.
2. Cuando se trate de venta de títulos de crédito al portador, cuya transmisión sólo opera con la entrega de la cosa, en este caso es un contrato real.
3. Cuando la misma cosa se vende a distintas personas, si es mueble, prevalecerá la primera venta, si no puede verificarse la periodicidad, prevalecerá la hecha a quien tiene en su poder la cosa; la posesión es supletoria del documento probatorio de propiedad.

La compraventa sobre inmuebles es siempre un contrato formal, pero esta forma varía, según el monto de la operación. El artículo 2317 del Código Civil señala, que si el valor de un inmueble es hasta de \$500.00, podrá hacerse en escrito privado; por su parte, el artículo 2320 señala que si el valor del inmueble excede de la citada cantidad, su venta se hará en escritura pública.

En el Código de 1928, originalmente no se señalaba el monto de \$500.00 sino de \$5,000.00, pero por reforma del artículo 54 de la Ley de Notariado publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de febrero de 1946, en su artículo 14 transitorio, modificó los diversos 2317 y 2320¹⁵ del Código Civil que establecía que el valor fuere hasta de \$5,000.00. Para la venta de un inmueble hasta por \$5,000.00 se requería un escrito que podía ser público o privado, o endoso en el certificado correspondiente que debía expedir el Registro Público de la Propiedad. Si era una escritura privada la firmaban el comprador y el vendedor ante dos testigos, de ese documento se formaban dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público, en donde se depositaba, previa ratificación de firmas ante un juez de Paz y luego ante el registrador, el que haría una nueva inscripción a favor del comprador; esto último era redundante pero exigido.

¹⁵ Los artículos 2317 y 2320 se reformaron mediante Decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de 7 de enero de 1988, y ahora señalan un monto equivalente a 365 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Tratándose de bienes ya inscritos, cuando la venta era de contado, se podía transmitir el dominio por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador expedía a favor de la persona a cuyo favor estaba inscrito el bien, presentando después ese documento para ratificar las firmas ante el registrador, el que hacía una inscripción a favor del comprador; ésta última forma fue una innovación del Código de 1928.

El registro de un contrato no es una formalidad ni un requisito de validez para los mismos a que se ha hecho alusión, sin embargo, es conveniente su inscripción para que tenga efectos contra terceros, ya que es un medio de publicidad y oponibilidad.

Cuando el valor del contrato es superior a \$500.00, la forma del contrato debe ser siempre en escritura pública ante notario público.

Pues bien, la escritura pública es el instrumento redactado por el notario sobre el acto sometido a su autorización, firmado por los otorgantes y los testigos y firmada y signada por el notario.

Los requisitos internos de la escritura pública son los esenciales que contiene el negocio jurídico; los externos son:

a) Papel timbrado, márgenes, signos gráficos, cifras y tachaduras, enmiendas o interlineados.

b) Idioma, fecha y lugar de otorgamiento.

- c) Notario autorizado y su competencia.
- d) Expresión del concepto en que intervienen los otorgantes, y en su caso, justificación de su representación.
- e) Juicio de conocimiento y capacidad.
- f) Testificación, cuando se requiera.
- g) Firma y autorización.

La escritura pública consta de varias partes:

- a) Comparecencia
- b) Exposición
- c) Parte dispositiva
- d) Otorgamiento, y
- e) Autorización

Sanción. La compraventa celebrada sin satisfacer las formalidades establecidas por la ley se sanciona con nulidad relativa.

Formalidad fiscal de la compraventa

Toda compraventa causa impuesto y debe consignarse por escrito público, privado o factura, tratándose de ventas hechas por no comerciantes. Si no se otorga por escrito se incurrirá en multa,

de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, igual sucedía si no se adherían las estampillas fiscales; todo documento que carecía de estampillas fiscales no hacía fe ni en juicio tampoco fuera de él, ni surtía efecto, ni podía registrarse ni admitirse por alguna autoridad, oficina, funcionario o empleado público. Esto último era criticable, por ello se reformó, ya que el impuesto omitido no determina la validez o invalidez del documento.

La inscripción en el Registro Público es necesaria, pues sin ella la venta no producirá efectos contra tercero (artículo 2322 del Código Civil).

Deben inscribirse los títulos por los que se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles. Si no se registran sólo producirán efectos para las partes. No es requisito de formalidad el registro.

OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Es pertinente destacar que, siendo la compraventa un contrato bilateral, produce obligaciones a cargo de ambos contratantes, y respecto al vendedor, tiene las siguientes obligaciones:

1. Transmitir la propiedad de la cosa o derecho vendidos,
2. Conservar la cosa hasta su entrega al comprador,
3. Entregar la cosa al comprador,
4. Responder de los vicios ocultos de la cosa,

5. Responder de la evicción de la cosa,
6. Pagar la mitad de los gastos de escritura y registro, y
7. Pagar el impuesto del timbre.

1. En relación con el primer punto, se señala que la transmisión de la propiedad es la esencia de la compraventa, pues es su consecuencia normal y opera por mero efecto de este contrato; sin embargo, este principio general sufre excepciones:

a) Cuando recae sobre cosas en género, en este caso la propiedad se transmitirá hasta que la cosa se haga cierta y determinada a lo que el vendedor debe atender.

b) La venta de cosa ajena, ante la revalidación; en esta hipótesis aunque se diga que la venta es nula relativamente, en realidad es inexistente ya que le falta la posibilidad jurídica de efectuar la transmisión, requisito esencial de la compraventa, lo que sucede es que desapareciendo la causa de la inexistencia, la venta se revalida y es válida retroactivamente.

c) En la venta con reserva de dominio, cuando así se ha pactado la transmisión, se efectúa hasta que el precio sea cubierto.

2. Por lo que hace al segundo aspecto, cuando la cosa vendida no se entrega al celebrar la compraventa, el vendedor debe conservarla hasta su entrega, convirtiéndose en deudor de la cosa y aplicándosele las reglas del depositario.

3. Respecto a la entrega de la cosa, ésta puede ser real, jurídica o virtual (artículo 2284 del Código Civil). Debe entregarse la cosa que se estipuló (salvo dación en pago) en el estado en que se encontraba al acordarse la operación; si no se pactó la calidad, se entenderá de mediana calidad; deberá entregar además los frutos civiles, naturales o industriales; debe entregarse de acuerdo con la forma convenida, real o material, jurídica o virtual; cuando la ley la considera en poder del comprador, aunque no lo esté materialmente, como cuando está depositada a su disposición (artículos 2284 a 2290 del Código Civil).

Respecto al lugar de la entrega, se atenderá a lo convenido y, a falta de acuerdo, el lugar en que se vendió (artículo 2291 del Código Civil).

Con relación a la fecha de entrega, si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trate de una obligación de dar, el acreedor podrá exigirlo, después de los 30 días siguientes a la interpelación judicial, extrajudicial, notarial o ante dos testigos. Si se duda qué se entrega primero, la cosa o el precio, ambas cosas se depositarán en manos de tercero.

Respecto a los gastos de la entrega, son por cuenta del vendedor y los de transporte o traslación a cargo del comprador, salvo convenio en contrario, tal como lo dispone el artículo 2285 del Código Civil.

Si la cosa no se entrega, o no se hace en la forma, lugar, tiempo y circunstancias estipuladas por las partes o por la ley, se podrá demandar el puntual cumplimiento o la rescisión del contrato, con el pago de daños y perjuicios en ambos casos.

4. Por lo que hace al punto cuatro antes enunciado, se señala que toda persona que enajene una cosa tiene obligación de responder de los vicios ocultos de la misma.

5. En relación con la responsiva de la evicción de la cosa, hay obligación de ello, es decir de responder la evicción de la cosa, que también compete a todo enajenante. En términos del artículo 2119 del Código Civil, habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado de todo o parte de ella por sentencia, en razón a algún derecho anterior a la adquisición. La evicción puede ser total o parcial, esta última puede ser por parte del bien o porque tenga algún gravamen.

6. El pago de la mitad de los pagos de escritura y de registro, está contemplado en el artículo 2263 del Código Civil, que dispone que salvo pacto en contrario, los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura. Esta es una disposición supletoria de la voluntad de las partes.

7. Finalmente, respecto a la obligación de pagar el impuesto del timbre, solidariamente responde el comprador del pago del mismo, tal como lo dispone el artículo 61 de la Ley General

del Timbre, al establecer que: “En los actos y documentos, el gravamen lo pagarán las personas que los efectúen o expidan, salvo que la ley disponga otra cosa. En los contratos, lo pagarán los contratistas”.

Por otro lado, el vendedor tiene derecho a retener la cosa cuando no se ha pagado el precio, salvo que se haya señalado plazo para hacerlo, sólo que aun cuando se haya señalado plazo, si se descubre que el comprador es insolvente, (con lo que el vendedor corre el riesgo de perder el precio), se podrá retener la cosa, salvo que otorgue fianza.

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Éstas son:

1. Pagar el precio convenido
2. Exigir al vendedor el otorgamiento del contrato de compra-venta por escrito con las estampillas correspondientes, cuando cause el impuesto del timbre
3. Pagar la mitad de los gastos de escritura y registro.
4. Obligación de recibir la cosa, no en su carácter de comprador, sino como acreedor de la obligación del vendedor, el que puede librarse haciendo consignación para obligar al comprador a recibir.

En relación con los anteriores puntos se puede decir lo siguiente:

1. *Pagar la mitad de los gastos de escritura y registro*: es una obligación correlativa a la del vendedor sobre la misma cuestión y la prevé artículo 2263 del Código Civil.

2. *El exigir el otorgamiento del contrato por escrito timbrado*, cuando cause este impuesto lo prevé el artículo 61 de la Ley General del Timbre.

3. *Pagar el precio convenido*: con relación a este punto hay que resolver, cuándo, dónde y cómo debe ser el pago. En principio deberá pagarlo en el tiempo, lugar y forma convenidos, a falta de estipulación el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa; en caso de duda respecto a quién hará primero la entrega, ambos harán depósito en manos de tercero. Respecto a la forma podía hacerse:

A) En el momento de la entrega de la cosa, compraventa al contado.

B) Después de la entrega, compraventa a crédito, que puede revestir dos formas:

a) En abonos, satisfaciendo el precio en exhibiciones, periódicas o no, y en cantidades iguales o diferentes.

b) Al fiado, satisfaciendo el precio en una sola exhibición algún tiempo después.

Intereses sobre el precio. Cuando el precio no se paga en el momento de la entrega, surge el problema de determinar si el comprador debe pagar intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, el derecho mexicano resuelve el problema de la siguiente manera:

Compraventa al contado

Si la compraventa es al contado, el comprador debe pagar intereses si media tiempo entre la entrega de la cosa y del precio:

a) Cuando se conviene.

b) Cuando la cosa entregada produce fruto o renta.

c) Si se hubiere constituido en mora, es decir, cuando entregada la cosa, es requerido de pago judicialmente o extrajudicialmente (ante notario o testigos).

Compraventa a crédito

En la compraventa a crédito, cuando no se estipulan, no deben pagarse intereses, por considerarse incluidos en el precio, pues el plazo se hizo parte del contrato, a menos que la concesión del

plazo fuere posterior al contrato, entonces paga intereses, salvo convenio en contrario.

Derecho de retención del precio

Implica el derecho de no efectuar el pago, y se tiene ese derecho cuando el comprador a plazo fuere perturbado en su posesión o derecho, o tiene justo temor de serlo, hasta que el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo convenio en contrario (artículo 2299 del Código Civil). Luego, para que se haga retención se requiere:

1. Que la compraventa sea a plazo.
2. Que no haya convenio en contrario.
3. Que sea perturbado en su posesión o derecho, o tenga justo temor de serlo; que no debe ser por hecho ilícito de tercero.
4. Que no se asegure la posesión o no se dé fianza.

Sanción por falta de pago del precio

Respecto a la sanción por falta de pago del precio procede señalar, que el derecho positivo mexicano, garantiza la percepción del precio por diversos procedimientos:

a) Derecho de preferencia en el procedimiento de concurrencia y prelación de créditos.

b) Derecho de retención de la cosa vendida.

c) Acción de resolución o rescisión de contrato, con pago de daños y perjuicios.

Las sanciones por falta de pago reglamentadas por el Código Civil de 1928, son:

1. Respecto a inmuebles, la acción de rescisión procede en todos los casos y formas de compraventa, pero para que surta efectos contra tercero, es necesario que las partes hayan celebrado pacto comisorio expreso y que éste se haya registrado. El pacto comisorio es la cláusula en que se conviene la resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes.

2. Tratándose de muebles, la acción rescisoria procede sin necesidad de pacto comisorio, pero esa resolución no produce efectos contra terceros, aun cuando se haya expresado pacto comisorio, excepto si se registró y la compraventa recaiga sobre muebles identificables de manera indubitable.

Efectos de la resolución del contrato de compraventa por falta de pago del precio

Rescindido el contrato por falta de pago del precio, respecto a las partes, produce las consecuencias de volver las cosas al estado

que tenían antes de la compraventa, de manera que deben restituirse las prestaciones hechas; pero el vendedor tiene derecho a que se le indemnice por el demérito y pague el alquiler por el uso de la cosa; el comprador tiene derecho a intereses si ha pagado el precio o parte; las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas (absolutamente), por ser disposición de orden público.

MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

Las modalidades de la compraventa no son aquellas de las obligaciones en general, sino que son modalidades que afectan al objeto o a los derechos del contrato que implican a la compraventa misma como negocio jurídico, como el pacto de no enajenar, en cuyo caso no se afectan las obligaciones del contrato, sino el contrato mismo.

No obstante, los Códigos Civiles de 1870 y 1884, sin reglamentar en un capítulo aparte las modalidades de la compraventa, regulaba esta figura de la siguiente manera:

1. *La compra a vistas*, es la efectuada en cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir y no producirán efectos sino después de que se hayan visto, gustado, pesado o medido los objetos vendidos.

2. *La venta ad-mensuram*, se presenta cuando el precio se fija en función de una unidad de medida (metro, kilo, litro,

etcétera), siendo procedente la reducción o aumento del precio si hubiere falta o exceso. El error del cálculo da lugar a la rectificación.

3. *La venta a la vista o por acervo*, se actualiza cuando la venta es por acervo aun de cosas contables, pesables, o medibles; se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan al precio, no pudiendo el comprador rescindir el contrato alegando no haber encontrado la cantidad, peso o medida por él calculada.

4. *La compra ad-corpus de bienes inmuebles*, se da cuando la venta de inmuebles se hace por precio alzado, sin especificar partes o medidas; no habrá lugar a rescisión aunque en la entrega fuere falta o exceso.

5. *La venta con pacto de retroventa*,¹⁶ fue suprimida en el Código de 1884. En el Código vigente está prohibida por el artículo 2302.

6. *La compra de esperanza*, es aquella que tiene por objeto los frutos de una cosa o los productos inciertos de un hecho que puede estimarse en dinero.

7. *La venta en abonos* es aquella en la que el precio se paga en abonos o plazos en exhibiciones periódicas que pueden o no ser iguales.

¹⁶ Es la venta hecha con la condición de que dentro de un plazo determinado pueda rescindirse el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa.

Modalidades de la compraventa en el Código Civil de 1928

En este código sí se consagra un capítulo especial a estas modalidades; no se reglamentan todas por el principio de la autonomía de la voluntad que prevalece en este ordenamiento.

Antecedentes

Algunos de los preceptos comprendidos en el capítulo VII, del título II, de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil, se inspiran en el código alemán, otros en el suizo y en el argentino; otros más son originales.

Excepción y estudio de las modalidades de la compraventa en el Código Civil de 1928

1. *Compra a vistas*, el artículo 2257 del Código Civil señala que es la compra de cosas que se acostumbran gustar o medir. No producirá sus efectos sino después de gustados, pesados o medidos los objetos vendidos. Reglamentación tomada del Código de Napoleón y del proyecto del Código Civil Español de García Goyena.

La compra a vistas es un contrato sujeto a condición suspensiva, y el hecho futuro e incierto es la circunstancia de que la cosa sea gustada, pesada o medida; en el caso de cosas que se ajustan, la condición es potestativa, no así las que se puedan pesar o medir, y una vez realizada la condición, el contrato producirá todos sus efectos.

La cosa debe gustarse, pesarse o medirse dentro del plazo convenido; a falta de estipulación, se reglamenta por las obligaciones de hacer. El comprador tiene derecho a que el vendedor ponga a su disposición la cosa para gustarla, pesarla o medirla. La propiedad se transfiere cuando se realiza la condición, es decir, cuando se perfecciona el contrato y desde ese momento los riesgos de la cosa son a cargo del comprador, antes lo eran a cargo del vendedor.

Otros autores sostienen que la compraventa a vistas es un precontrato en que el consentimiento aún no se forma; pero sus efectos jurídicos son los mismos, se considera como precontrato con consentimiento no formado o como contrato bajo condición suspensiva.

2. *Compra sobre muestras*, está regulada por el artículo 2258 del Código Civil, y es la que se hace en relación con una parte desprendida de la misma cosa, o con la especificación de las cualidades de la cosa. Los Códigos Civiles de 1870 y de 1884 no reglamentaron esa modalidad; el primer Código que la reglamentó fue el de Comercio, en sus artículos 373 y 374.

Existen varias especies de compraventa sobre muestras:

a) Sobre cosa cierta y determinada.

b) Sobre género o cosas de las que únicamente se muestran sus cualidades.

Sus cualidades son:

1. La determinación de la cosa se hace en relación con la muestra o con la descripción de sus cualidades, en la primera especie con la observación directa de una parte de la cosa, muestra que debe ser inviolable, es decir, evitar que sea cambiada después de demostrada; en la segunda especie, se hace referencia a una cualidad determinada, conocida e identificada en el mercado.

2. Es una compraventa a término, respecto a la entrega de la cosa.

Las preguntas que habrán de resolverse son: ¿la compraventa sobre muestras es un contrato puro y simple, o es un negocio jurídico sujeto a una modalidad?

Al respecto hay que manifestar que no es una compraventa pura y simple, sino un contrato sujeto a una modalidad, a término; sin embargo no está sometida a condición suspensiva o resolutoria, a pesar de que las partes así pueden contratar, ante la autonomía de la voluntad, pero no porque por naturaleza sea un contrato sujeto a condición, y la no equivalencia entre la muestra y la cosa es incumplimiento del contrato, no es circunstancia de la que dependa su existencia, pues el contrato nace desde que las partes están de acuerdo con la cosa y el precio.

Una diversa interrogante radica en lo siguiente: ¿En qué momento opera la traslación de la propiedad de la cosa objeto de

la compraventa sobre muestras? Si es sobre género, la traslación de la propiedad opera en el instante en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del comprador.

3. *Venta por acervo o a la vista*, es la compraventa sobre masa, en bloque, a puerta cerrada, sin pesar, medir o probar, aun cuando las cosas sobre las que verse se acostumbren a medir, pesar o gustar, y se perfeccionará desde el momento en que las partes convengan en el precio, no pudiendo rescindirse porque el comprador no haya encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida por él calculada. Se exceptúa si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y oculta en él especie de inferior calidad de la que está a la vista (artículo 2259 y 2260 del Código Civil).

La venta por acervo no implica que en ocasiones no se tenga que medir, pesar o contar, como en el caso de la compra del trigo de una bodega en la que se dé a peso (\$1.00) el hectolitro; para la fijación del precio se tendrá que medir el trigo, la compraventa será por acervo pues se tendrá que comprar y vender la cantidad que contenga la bodega.

Características. La cosa objeto del contrato es cierta y determinada en función de cierto espacio y tiempo; es un contrato aleatorio, pues por regla general ni vendedor ni comprador conocen la cantidad exacta de la cosa y no por ello se puede rescindir por exceso o falta.

a) El vendedor debe entregar el acervo convenido y el comprador debe recibirlo.

b) El comprador debe pagar el precio convenido, cualquiera que sea la medida, peso, volumen, cantidad o calidad.

c) No hay rescisión por exceso o falta.

¿En qué momento se transmite la propiedad? En el momento en que haya acuerdo sobre el precio, pues en ese momento se perfecciona el contrato; si para determinar el precio hay que medir, pesar, etcétera, como en el caso del trigo de la bodega, hasta que se mida y con ello determine el precio, hasta entonces se perfeccionará el contrato, y por tanto, hasta entonces se transmitirá la propiedad.

4. *Pacto de no vender a determinada persona.* En términos del artículo 2301 del Código Civil, puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nulo pactar no vender a nadie, es decir, es nula la cláusula en la que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

Este contrato se justifica por dos razones, la primera, porque no contraría el principio de desamortización y libre circulación de los bienes, y la segunda, porque satisface intereses jurídicos o personales, como el interés de que los artículos de un comerciante no lleguen a manos de su competidor.

Este pacto queda comprendido en la cláusula de no enajenar, misma que se interpreta de tres maneras:

1. Como un pacto que estatuye una incapacidad para enajenar o una modalidad al derecho de propiedad.
2. Como una estipulación de substraer la cosa del comercio.
3. Como estipulación que estatuye obligación de no hacer.

En el derecho positivo mexicano, las dos primeras son inadmisibles, pues sólo la ley puede imponer modalidades al derecho de propiedad y la sustitución de una cosa del comercio sólo puede ser por su naturaleza o por disposición de la ley, luego esta cláusula debe interpretarse como obligación de no hacer.

Sanción. En caso de quebrantar este pacto, corresponderá el pago de daños y perjuicios (artículo 2028 del Código Civil).

5. *Derecho de preferencia por el tanto.* Esta inspirado en los códigos alemán y argentino. En el derecho positivo mexicano está regulado por los artículos 2303 a 2308 del Código Civil.

El artículo 2303 del Código Civil dispone que puede estipularse que el vendedor goce del *derecho de preferencia por el tanto*, en caso de que el comprador quiera vender la cosa objeto de la compraventa.

Este derecho no procede cuando la cosa se enajena por otros medios que no sea la venta. Este derecho de preferencia es distinto al derecho del tanto del copropietario, éste lo establece la ley, aquél es un derecho convencional y de naturaleza personal.

Características de esta modalidad

Estas son:

a) El derecho del acreedor está sujeto a condición suspensiva, (no la compraventa) y el acontecimiento futuro e incierto es la intención de vender la cosa.

b) Para ejercitar ese derecho se requiere:

- Hacerlo en tiempo: tres días si la cosa es mueble y diez si es inmueble, después de saber la oferta que el comprador le ha hecho por la cosa; pasado ese tiempo se extingue el derecho.

- Debe ofrecerse el mismo precio que da el tercero.

- Debe pagarse el precio de contado, salvo que el comprador quiera vender en abonos, como en el caso en que el titular del derecho de preferencia pueda preverse de ello, siempre que garantice el pago dentro del plazo estipulado.

Si se viola este pacto se traducirá en pago de daños y perjuicios, al que goza el derecho de preferencia, y la venta hecha a tercero será válida.

6. *Compra de esperanza*. Es la modalidad en la que el comprador toma el riesgo de que las cosas no lleguen a existir. Se debe estudiar como una forma del contrato aleatorio; en términos del artículo 2309 del Código Civil, se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza.

7. *Venta en abonos*. Modalidad regulada por el artículo 2310 del Código Civil, en la que el precio se paga en abonos o a plazos, en exhibiciones periódicas y en cantidades iguales o diferentes; normalmente esta venta se combina con el pacto comisorio. Dicho pacto supone que se ha transmitido la propiedad, pero que de no pagarse el precio, el vendedor podrá recobrar la cosa.

Pacto comisorio. Es la cláusula de rescisión o resolución del contrato, para el caso de incumplimiento; se presentan tres casos:

1. Si se trata de inmuebles se puede pactar que la falta de pago de uno o más abonos da lugar a la rescisión del contrato, y producirá efectos contra tercero si ese pacto se inscribió en el Registro Público.

2. Si es sobre muebles identificables de manera indubitable podrá pactarse la cláusula rescisoria y producirá efectos contra tercero en el mismo caso que los inmuebles.

3. Si es sobre muebles no identificables se podrá pactar cláusula rescisoria, pero no producirá efectos contra tercero de buena fe.

Si se rescinde el contrato las partes se restituirán las prestaciones hechas.

¿Cuándo produce efectos contra terceros? En los casos de inmuebles y de muebles identificables en forma indubitable, cuando el pacto se haya inscrito en el Registro Público.

Características

Estas son:

a) La transmisión se efectúa en el momento de celebrarse el contrato.

b) La falta de pago de uno o más abonos da lugar a la rescisión, si se ha convenido pacto comisorio expreso. La rescisión puede pactarse: previo requerimiento, mediante declaración judicial o de pleno derecho.

c) Pronunciada la rescisión, las cosas vuelven al estado que tenían.

Durante la vigencia del Código Civil de 1884, se permitía que en el contrato de venta en abonos pudieran pactarse cláusulas como las de caducidad y de vencimiento.

La *cláusula de caducidad* es la que, en la venta a crédito, establece que la falta de pago de uno o varios abonos produce que

el contrato caduque, se da por rescindido, aplicándose los abonos hechos al vendedor por concepto de indemnización. La de vencimiento es el pacto que establece que por la falta de pago de uno o más abonos, los restantes se dan por vencidos. La primera debe entenderse prohibitiva en el derecho mexicano, de manera que las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas (devolución con renta y demérito); la segunda sí está permitida (artículo 2311 del Código Civil).

8. *Venta con reserva de dominio*. Modalidad regulada por el artículo 2312 del Código Civil en la que la traslación de la propiedad se subordina a cierta condición, generalmente al pago del precio; en el sistema jurídico mexicano, sólo existe cuando está subordinada al pago del precio.

Características

Estas son:

a) Es un contrato en que la transmisión de la propiedad está sometida a condición suspensiva, que es el pago del precio. La propiedad la conserva el vendedor, pero limitada ya que no puede enajenar a otra persona, en tanto no corra el plazo para el pago.

b) Está sometida al régimen jurídico de la compraventa en abonos, respecto a la resolución por falta de pago y a los efectos contra tercero.

c) Mientras no termine el plazo para pagar el precio, el vendedor no puede enajenar la cosa. Si el vendedor la enajenara, sería nula relativamente esta enajenación, pues es una violación contra el tenor de una ley prohibitiva de interés particular.

¿Cuándo produce efectos contra tercero? La compraventa con reserva de dominio surte efectos contra tercero cuando está inscrita en el Registro Público y en los casos de inmuebles o de muebles identificables indubitadamente, no en el caso de muebles no identificables, aun cuando esa venta se halle inscrita en el registro.

9. *Venta con reserva de dominio y de otro contrato.* El contrato con reserva de dominio puede hacerse acompañar de otro contrato por el que el comprador puede tener la posesión, el uso o el goce de la cosa vendida, por regla general ese contrato es el arrendamiento, pudiendo ser entre otros, también el comodato.

El artículo 2315 del Código Civil dispone, que cuando el comprador recibe la cosa en la compraventa con reserva de dominio sin ninguna estipulación, se entenderá que tiene la calidad de arrendatario, por ello se dice que la compraventa con reserva de dominio es una compraventa sujeta a condición suspensiva, o un arrendamiento sujeto a suspensión resolutoria, en este último caso, cuando se satisface el precio, retroactivamente produce los efectos de traslación y se considera como si nunca hubiera existido arrendamiento.

10. *Ventas judiciales*. Son las realizadas con intervención de los tribunales, pudiendo hacerse para resolver una copropiedad, una indivisión, la partición de una herencia y obtener el cumplimiento forzado de una obligación mediante remate de bienes del deudor.

Régimen jurídico

De conformidad con el artículo 2323 del Código Civil, las ventas judiciales están sometidas a doble régimen jurídico.

1. Al aspecto sustantivo del negocio (Código Civil).
2. A la forma de realizarlas (Código de Procedimientos Civiles).

Respecto al primer punto, las rigen los mismos preceptos que a la venta civil, luego, los requisitos de existencia y condiciones de validez son los mismos; sólo es discutible el consentimiento, pues el dueño no lo da, por eso se dice que esa venta se hace en virtud del imperio del juez y no como sustitución de la voluntad del dueño por la del juez, pues esta representación carece de base, toda vez que sólo existe por disposición expresa de la ley o por contrato (acuerdo de voluntades).

Tiene las siguientes disposiciones especiales:

1. En términos del artículo 2324 del Código Civil, no puede rematar por sí ni por interpósita persona, el Juez, Secretario y demás

empleados del juzgado, el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a las incapacidades, ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate. La violación a esta disposición determinaría la nulidad del acto.

2. El precio debe pagarse de contado, salvo pacto en contrario (artículo 2325 del Código Civil).

3. La propiedad se transmite libre de gravámenes civiles, no fiscales, aunque el maestro Borja Soriano sostiene que debe ser libre de todo gravamen, salvo pacto en contrario.

En cuanto a la forma se rige por el Código de Procedimientos Civiles (artículos 564 al 598 que aluden al remate de ventas judiciales).

Régimen fiscal

Está reglamentada por los artículos artículo 4o., fracción VII y 22 al 27 de la Ley General del Timbre.

El artículo 4o. dispone que los objetos y cuotas de los impuestos y derechos, serán los que establece la tarifa allí establecida:

La fracción VII relativa a la compraventa, señala las siguientes cuotas y tarifas:

A) Sobre el precio de la operación	por valor: 2%
B) Cuando no pueda determinarse el precio al celebrarse el contrato, el impuesto del 2% se pagará cuando se determine, y además, al celebrar el contrato:	
a) Si es en escritura pública, cuota por hoja	\$12.00
b) En escrito privado, cuota fija	\$12.00
C) Respecto inmuebles, sobre el precio de la operación:	
menor a \$50,000.00	por valor: 2%
Mayor de \$50,000.00 y menor de \$100,000.00	por valor: 2 ½%
Mayor de \$100,000.00 y menor de \$200,000.00 sobre el monto total de la operación	por valor: 3%
Mayor de \$200,000.00 sobre el monto total de la operación	por valor: 3 ½%
Se exceptúa la graduación anterior y sólo pagarán el 2%. Si se trata de predios rústicos.	
Si el inmueble tiene las rentas congeladas por disposición de autoridad competente	
D) Los terrenos materia de colonización vendidos de acuerdo con las leyes sobre la materia, causarán la mitad de los incisos A y B.	
No causarán gravámenes:	
1. Los contratos de compraventa en los que los vendedores sean establecimientos de educación, cuando los objetos vendidos se obtengan en esos establecimientos.	
2. La venta de inmuebles hecha por coacción del Estado. (No las ventas judiciales o administrativas.)	

El artículo 22 dispone que en el caso del precio indeterminado, el 2% se pagará cuando se determine, extendiéndose documento complementario a fin de pagar el impuesto. Si la determinación del precio depende de entregas periódicas, o del número, peso o medida, el vendedor extenderá documento timbrado con el 2%, por cada exhibición o en uno solo, si ésta es única. Cuando parte

del precio sea determinado y parte por determinar, sobre la primera se pagará el 2% al celebrarse el contrato y la segunda se pagará en la forma antes indicada.

Por su parte, el artículo 23 del mismo ordenamiento legal establece que en la enajenación de fincas que reporten gravámenes, se tomarán para calcular el impuesto como parte del precio, los gravámenes que queden a cargo del comprador. En este precepto el legislador fiscal olvidó lo que es precio y, a su vez el artículo 24 de la citada ley habla del contrato de venta celebrado mediante minuta; pero como en el Distrito Federal, a partir de la Ley del Notariado¹⁷ se suprimieron las minutas; ya no rige este artículo.

El artículo 25 del mismo ordenamiento dispone que el valor que debe tomarse como base en el inciso C) de la fracción VII, de la tarifa del artículo 4o., es el más alto entre el valor sobre el que se paguen los impuestos prediales (impuestos territoriales) y el valor de la operación, cuando no excede de \$200,000.00 en el Distrito Federal o de \$100,000.00 en las demás entidades federativas; si excede, entre el valor predial, el de la operación o el obtenido por avalúo bancario. En fincas rústicas, urbanas fuera del Distrito Federal o en poblaciones en que no operan bancos, y sobre inmuebles de rentas congeladas, no se tomará en cuenta el valor comercial (de avalúo), sólo los otros dos. Puede servir cualquier avalúo hecho dentro de un año antes de la operación, salvo pacto en contrario.

¹⁷ Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de febrero de 1946

Este artículo viola la libertad de contratar, al considerar que el valor de un inmueble debe ser otro que el convenido por las partes.

El artículo 26 establece que el impuesto del timbre debe pagarlo el comprador del inmueble, pero responden solidariamente el vendedor, los notarios, corredores, y los jueces que actúen por receptoría, cuando autoricen la operación sin cumplir con el pago.

Finalmente, el artículo 27 dispone que las exenciones concedidas por otras leyes a favor de Compañías de Seguros y Fianzas, no rigen para inmuebles.

Traslación de dominio

En el Distrito Federal hay que pagar además del tributo anterior, el impuesto de traslación de dominio sobre bienes urbanos, que es el 1.5% de impuesto sobre el valor de la operación o sobre el avalúo bancario en el caso de que sea superior. Sobre inmuebles rústicos este impuesto es sobre el valor mayor. Esta obligación está reglamentada en los artículos 443 a 455 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.¹⁸

¹⁸ Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 31 de diciembre de 1941.

TEMA 4. PERMUTA

Es el contrato traslativo de dominio por el cual cada uno de los contratantes da una cosa por otra. La permuta es el antecedente natural e histórico de la compraventa.

Definición

El artículo 2327 del Código Civil, señala que, la permuta es el contrato por el que cada contratante se obliga a dar una cosa por otra. Cuando por la cosa se da parte en dinero y parte con el valor de la otra cosa, si este valor es superior al dinero, también es permuta. Es decir, siempre y cuando el dinero pagado no supere la mitad del valor del bien dado, también a cambio, se entenderá que existe el contrato de permuta.

Funciones jurídicas y económicas

Desempeña las mismas funciones jurídicas y económicas de la compraventa; jurídicamente es el medio de transmitir la propiedad de cosas y derechos en forma onerosa y derivada; económicamente es el instrumento para consumir la circulación y consumo de la riqueza.

Clasificación

La permuta es un contrato:

1. *Principal*, por existir y subsistir por sí mismo; 2. *Bilateral*, porque produce obligaciones y derechos con cargo a ambas partes; 3. *Oneroso* esencialmente, porque las obligaciones que produce se traducen en provechos y gravámenes recíprocos; 4. *Conmutativo*, porque desde su celebración las prestaciones son ciertas y se puede apreciar que se reportará beneficio o pérdida; excepcionalmente es aleatorio, cuando recae sobre cosas futuras; 5. *Instantáneo*, cuando las daciones de las partes se realizan en un solo acto; 6. *Sucesivo*, cuando las prestaciones se realizan mediante entregas periódicas; 7. *Consensual*, porque se perfecciona por el simple consentimiento; excepcionalmente es formal, cuando recae sobre inmuebles de más de \$500.00 (artículo 2317 del Código Civil).¹⁹

¹⁹ Este dispositivo legal con esta cifra, estuvo vigente hasta 1988. Ver nota 4, p. 94.

Régimen jurídico

Como regla general y debido a que desempeña las mismas funciones jurídicas y económicas de la compraventa, la permuta está sometida a su mismo régimen legal, con excepción de lo relativo al precio; sin embargo, también está sometida a reglas particulares (artículo 2331 del Código Civil).

Reglas particulares de la permuta

Estas se refieren a la permuta de cosa ajena y a la evicción.

Permuta de cosa ajena. El artículo 2328 del Código Civil, dispone que si un contratante recibe la cosa que se le da en permuta y acredita que no era propiedad del que se la dio, no está obligado a entregar la que él ofreció en cambio, cumpliendo con devolver la que recibió. Esta disposición es parecida a la establecida en la compraventa como la prohibición de vender una cosa ajena, sancionada con la nulidad del contrato.

Caso de evicción. El artículo 2329 del Código Civil, dispone que el permutante que sufra la evicción de la cosa que recibió a cambio, podrá reivindicar la que él dio en cambio, si aún está en poder del otro permutante, o a exigir su valor o el valor de la cosa que él dio, más daños y perjuicios.

Por su parte, el diverso artículo 2330, establece que lo anterior no perjudica a tercero que haya adquirido a título oneroso y de buena fe la cosa que reclame el que sufrió evicción.

En el Código Civil de 1884, se podía reivindicar la cosa dada en cambio o su valor, pero no el valor de la cosa que perdió por la evicción; en el de 1928, sí se puede exigir este último valor.

Régimen fiscal

El régimen fiscal de la permuta está reglamentado por los artículos 4o., fracción XVI y 36 de la Ley General del Timbre, que respectivamente disponen que los objetos y cuotas de los impuestos y derechos serán los que establecen la siguiente tarifa:

XVI. Permuta	Cuota por valor
Sobre el precio del bien de mayor valor	2%

Y, que en los contratos de permuta que tengan por objeto transmisiones recíprocas de propiedades, el impuesto se calculará sólo sobre los bienes que tengan mayor valor de entre los que se entreguen los contratantes, sin incluir las cantidades en efectivo que pague o quede a reconocer al otro contratante o a un tercero por cuenta de éste.

TEMA 5. DONACIÓN

Concepto

Es un contrato por el que una persona, llamada donante, transmite a otra llamada donatario, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes. Este concepto está inspirado en el proyecto del código civil español comentado por Florencio García Goyena (1851), mismo que no prosperó por considerarse excesivamente radical en materias sociales y religiosas, proyecto que a su vez tomó como base el código civil francés.

El contrato de donación está reglamentado por los artículos 2332 al 2383 del Código Civil.

Características de la donación

Son tres las características fundamentales de la donación:

1. Es un contrato *traslativo de dominio*; es una liberalidad, pero no toda liberalidad es una donación, como sucede, aunque Planiol afirme lo contrario, en el caso de la remisión de deuda.

2. Es un contrato esencialmente *gratuito*, ya que sólo produce efectos a favor del donatario, enriquecimiento que se traduce en empobrecimiento del donante.

3. Sólo puede recaer sobre una parte o la totalidad de *bienes presentes*, nunca respecto de bienes futuros, ya que la donación es un contrato *actual e irrevocable*; actual ya que la transmisión se produce en el momento de hacer la donación, por lo que no podría transmitirse lo que no se tiene; irrevocable, lo que determina que no pueda hacerse sobre bienes futuros, ya que si recayera sobre ellos, podría revocarse la donación con sólo no adquirir esos bienes, con lo que la donación no se perfeccionaría.

Clasificación

La donación es un contrato:

1. *Principal*, porque existe y subsiste por sí mismo; 2. *Unilateral*, ya que sólo produce obligaciones a cargo del donante; 3. *Gratuito*,

toda vez que las obligaciones del donante se traducen en gravámenes que sólo son provechosos para el donatario, sin contraprestación; 4. *Consensual*, excepcionalmente, cuando recae sobre bienes muebles que no excedan de \$200.00; 5. *Formal*, por regla general, e 6. *Instantáneo o sucesivo*, porque puede realizarse mediante un solo acto o por actos sucesivos, prestaciones periódicas, estas últimas se extinguen con la muerte del donante.

Diversas especies de donación

1. Es entre vivos y *mortis causa*:

- a) Entre vivos, cuando entre vivos la liberalidad es hecha en vida por el donante a favor del donatario (artículo 2338 del Código Civil).
- b) Es *mortis causa*, cuando se subordina al fallecimiento del donante. Éstas se rigen por las disposiciones relativas a las sucesiones (artículo 2339 del Código Civil).

2. Comunes y entre consortes:

- a) Entre consortes, son las hechas dentro del matrimonio, y sólo se confirman con la muerte del donante, siempre que no sean contrarias a las estipulaciones matrimoniales (régimen matrimonial), ni perjudiquen el derecho de ascendientes o descendientes a recibir alimentos. Estas dispo-

siciones pueden ser revocadas libremente y en todo tiempo por los donantes; no se anulan por la supervivencia de hijos, pero se reducirán cuando sean inoficiosas, en los términos de las comunes.

- b) Serán comunes cuando no son celebradas por esposos, ni por consortes; cuando no se esté dentro de esos casos, es donación común.

3. Antenuptiales:

Las hechas por motivo de matrimonio, hechas por los contrayentes o por terceros; no podrán exceder de la sexta parte del patrimonio del donante y si el matrimonio no se celebra se revoca la donación, en términos de los artículos 221 y 230 del Código Civil.

4. Puras y condicionales:

- a) Serán puras, las otorgadas sin sujeción a modalidades (artículo 2335 del Código Civil) y,
- b) Serán condicionales, las que dependen de un acontecimiento futuro e incierto; pueden ser suspensivas o resolutorias, dentro de éstas se encuentran también las sujetas a término.

5. Onerosas:

Aun cuando la utilización de este vocablo es impropio porque resulta una antinomia ante la esencia de la donación, se llama así a las donaciones a las que se les impone algún gravamen, no pudiendo ser éste mayor que lo donado y sólo se considera donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa, deducidas de él las cargas (artículos 2336 y 2337 del Código Civil).

6. Remunerativas:

Las hechas agradeciendo un servicio que no se tiene obligación de pagar, como sería el caso de alguien que salvara la vida a otro; este tipo de donación no hay que confundirla con las obligaciones naturales en las que no hay acción para exigirse, pero cuyo cumplimiento es verdadero pago, como el pago de una deuda prescrita. Estas donaciones no son revocables (artículo 2336 del Código Civil).

7. Universales:

Las que afectan todo el patrimonio del donante, exceptuando la parte que debe reservarse para satisfacer sus necesidades y cumplir sus obligaciones alimenticias. Es nula la donación que comprenda la totalidad de los bienes del

donante si éste no se reserva lo necesario para vivir según sus circunstancias. Esto último, en términos del artículo 2347 del Código Civil.

8. Particulares:

Las que afectan una parte de patrimonio del donante.

Funciones jurídica y económica

Jurídicamente es el medio de transmitir la propiedad de manera derivada y gratuita. Económicamente carece de función.

Condiciones de existencia

Como todo contrato, sus condiciones de existencia son: consentimiento y objeto.

Consentimiento. Está formado por la oferta y la aceptación; la aceptación debe ser expresa, formal, realizándose en vida del donante y notificándose a éste. Se perfecciona desde que el donatario acepta y hace saber al donante la aceptación; deberá aceptarse en la forma que deba hacerse la donación y en vida del donante. Se distingue de la aceptación en los otros contratos en que en éstos puede ser tácita, en tanto que en la donación tiene que ser expresa; en ella se sigue el sistema de la información; en la

policitación,²⁰ si el proponente fallece al tiempo de la aceptación, los herederos quedarán obligados a sostener el contrato, en la donación se requiere la notificación de la aceptación al donante en vida.

Objeto. Pueden ser donados todos los bienes presentes y derechos de cualquier calidad; en cuanto a cantidad, puede donarse la totalidad del patrimonio, conservando lo indispensable para vivir, así como para cumplir con las obligaciones alimenticias; sólo en las donaciones antenuptiales se fijaba como máximo la sexta parte de los bienes (artículo 221 del Código Civil).

Requisitos de validez

Son los mismos que los de todos los contratos:

Capacidad. En relación con la capacidad, para recibir una donación basta que se esté concebido y se nazca vivo y viable, y no lo prohíba la ley. Para donar es capaz todo el que tenga capacidad de disposición de sus bienes (capacidad de ejercicio), si no se tiene no puede donarse ni por sí ni por interpósita persona, entendiéndose por tal, ascendientes, descendientes y cónyuge.

Forma. Puede ser verbal o escrita, según el valor del objeto donado y atendiendo a la misma causa, el escrito podrá ser público

²⁰ La policitación es la promesa que no ha sido aceptada todavía.

o privado. El artículo 2345 del Código Civil determina que la donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la ley; este precepto fue modificado por la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios Federales, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de 23 de febrero de 1946, cuyo artículo 14 transitorio estableció en la parte que interesa, que modificaba, entre otros, el artículo 2345 del Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales de 30 de agosto de 1928 en los términos del artículo 54 de esta ley, que a su vez dispone que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de \$500.00 y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de \$500.00 o que garanticen un crédito por una cantidad mayor, deberán constar para su validez en escritura pública.

EFFECTOS DE LA DONACIÓN

Se producen con relación al donante y con relación al donatario.

Efectos de la donación con relación al donante y sus obligaciones.

Obligaciones del donante

1. Transmitir la propiedad de lo donado, observando las reglas de toda transmisión, como que la cosa sea propia, determinada o determinable, en el último caso surtirá efectos hasta que se determine.

2. Entregar lo donado, siguiendo lo ordenado por la teoría general de las obligaciones, sólo que no se responde por la evicción o por los vicios ocultos, salvo que el donante expresamente se haya obligado, ya que se trata de una liberalidad (artículo 2351 del Código Civil).

Obligaciones del donatario

Aunque es un contrato unilateral produce obligaciones a cargo del donatario, sólo que de índole moral y que tiene efectos jurídicos, que son:

1. Gratitude, su falta determina que pueda revocarse cualquier delito contra la persona, honra o bienes del donante o sus ascendientes, descendientes o cónyuge; da lugar a que pueda revocarse la donación, igual si rehúsa socorrer al donante que ha venido a la pobreza (artículo 2370 del Código Civil).

2. Cumplir las cargas impuestas, en caso de la donación onerosa, ya que es un contrato bilateral.

3. Pagar las deudas del donante, las de fecha auténtica al tiempo de la donación y garantizadas por los bienes donados con hipoteca o prenda, o en caso de fraude en perjuicio de acreedores; si la donación es de todos los bienes, responderá de las deudas de fecha auténtica y bajo beneficio de inventario (artículos del 2353 al 2355 del Código Civil).

Revocación de la donación

Se distingue de la rescisión en que no produce como ésta, efectos retroactivos, los produce desde que se declara. La donación por regla general es irrevocable, pero puede revocarse:

1. Entre consortes, en cualquier momento.
2. Superveniencia de hijos. Puede revocarse dentro de los siguientes cinco años de hecha, después no (artículo 2359 del Código Civil).
3. Por incumplimiento de las cargas. El donatario responde de las cargas impuestas con la cosa donada; si la cosa perece por caso fortuito, queda libre de la obligación, igual si la abandona, pues se trata de obligaciones reales (artículo 2368 del Código Civil).
4. Por ingratitud. Este aspecto ya fue analizado al estudiar las obligaciones del donatario. La acción de revocación prescribe al año de tener conocimiento del hecho el donador (artículo 2372 del Código Civil).
5. Porque sea inoficiosa, es decir, que por ella se prive de alimentos a quien tiene derecho, casos en que procede la acción de inoficiosa donación (artículo 2348 del Código Civil). No será revocada una donación por inoficiosa si se garantizan los alimentos y se dan, y en caso de que se reduzca o se revoque por esa causa, el

donatario solo responderá de los frutos, desde que fue demandado (artículo 2375 del Código Civil).

¿Cuándo no puede ser revocada por superveniencia de hijos?

No son revocables por esta causa si fue menor de \$200.00, si fue antenupcial, si fue entre consortes y cuando sea remuneratoria (artículo 2361 del Código Civil).

Reducción de las donaciones

Procede con superveniencia de hijos, cuando no hay revocación, para constituir pensión alimenticia, salvo que se garanticen los alimentos y se den (artículo 2360 del Código Civil).

Régimen fiscal

La donación se rige por la Ley del Impuesto sobre Donaciones²¹ y pagará el donatario según su grado de parentesco y el monto de la pensión donada, del 4% al 65%, según la tabla detallada en esa ley.

²¹ Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 30 de abril de 1934, vigente hasta el 31 de diciembre de 1963.

TEMA 6. MUTUO

Nociones generales

El mutuo es el préstamo de consumo, luego, es un contrato en el que se transmite la propiedad de las cosas y derechos, comprometiéndose el mutuuario a restituirlas por otras de la misma especie y cantidad; se encuentra ubicado dentro de la categoría de la compraventa, la permuta y la donación. Este contrato está regulado por los artículos 2384 y 2397 del Código Civil.

Definición

Es un contrato por el que una persona, llamada mutuante, se obliga a transferir gratuitamente o a interés, la propiedad de una suma de dinero o de cualquier otra cosa fungible a otra persona, llamada

mutuario o mutuatario, quien se compromete a restituirla de la misma especie, calidad y cantidad.

Clasificación

Es un contrato:

1. *Principal*, porque vive y subsiste por sí mismo; 2. *Bilateral*, toda vez que produce obligaciones a cargo de ambos contratantes; 3. *Gratuito*, por naturaleza, cuando no se conviene remuneración; 4. *Oneroso*, si se conviene de esta forma; 5. *Conmutativo*, porque las prestaciones son ciertas y determinadas, 6. *Consensual*, si se perfecciona por el solo consentimiento, no siendo necesaria ninguna otra formalidad (en el Código de 1884 era un contrato real).

Especies

1. *Mercantil o civil*. Es mercantil, cuando la cosa se destinará, manifestado expresamente, a actos de comercio. En cambio, es civil cuando no se destina a actos de comercio ni se celebra entre comerciantes.

2. *Simple o con interés*. Es simple cuando no se estipula remuneración del mutuario al mutuante. Con interés, cuando se estipula retribución en dinero (rédito) o en género.

Elementos de existencia

Son los mismos que para todo contrato. Su objeto pueden ser todas las cosas consumibles o fungibles (consumible es aquél que se agota al primer uso; fungible, el que puede cambiarse o reemplazarse por otro en el pago), por lo que no pueden ser los bienes inmuebles objeto de un contrato de mutuo.

Requisitos de validez

Son los mismos de todos los contratos. Para celebrar este contrato es necesario tener capacidad general (ejercicio) para enajenar, a efecto de dar y recibir en mutuo, dado que el contrato es traslativo de dominio y a su vez el mutuuario se obliga a restituir la suma de dinero o la cosa fungible. El artículo 2392 contempla una excepción a la anterior regla, consistente en que no son nulas las deudas contraídas por el menor para proporcionarse alimentos, cuando está ausente el representante (no porque el menor tenga capacidad para contratar, sino porque nadie puede enriquecerse a cuenta de otro).

Obligaciones del mutuante

1. Transferir la propiedad de la cosa objeto del mutuo.
2. Entregar la cosa, consecuencia de lo anterior, según lo pactado, si no se pacta, la cosa se entrega donde se encuentre.

3. Responder por la evicción, implícito en todo contrato conmutativo.

4. Responder de los vicios ocultos de la cosa. Su crítica: responde con criterio subjetivo sólo en cuanto los conoce, no objetivo, como en los otros contratos conmutativos, que se responde aunque no se conozcan los defectos.

Obligaciones del mutuario o mutuuario

1. Devolver una cosa de la misma especie, cantidad y calidad; si no puede restituirse en género, se restituye su valor, el que tenía en el lugar y tiempo en que se hizo el préstamo, salvo pacto en contrario.

Si es en dinero, se hace al tipo de cambio vigente al tiempo de hacerse el pago (artículo 2389 del Código Civil). La pérdida o ganancia es a cargo del mutuario, precepto irrenunciable, en su primera parte.

El lugar y tiempo de pago es el estipulado y, a falta de acuerdo, si el préstamo es en dinero su pago será en el domicilio del deudor, respondiendo de los gastos de cobro si cambia de domicilio; si es en especie su pago será el lugar donde se recibió (artículos 2386 y 2387 del Código Civil). En caso en que no se fije tiempo de pago, se aplica lo dispuesto para las obligaciones de dar (30 días de la interpelación); si son cereales y el mutuario es agricultor, a falta de plazo, en la próxima cosecha (artículo 2385 Código Civil).

2. Responder por los vicios ocultos de la cosa. ¿Tiene el mutuario responsabilidad por vicios ocultos? No hay disposición expresa, que determine la responsabilidad del mutuatario por vicios ocultos, sin embargo, debe aplicarse lo que la ley establece para el mutuante, quien responde subjetivamente de esos vicios, ya que se trata de una enajenación de la misma especie que la que se hizo al encontrarse el mutuo.

3. Responder por la evicción, es obligación de todo enajenante.

4. Pagar los intereses cuando se pacten, ya en dinero ya en género, aunque no hay disposición sobre si puede ser en género.

MUTUO CON INTERÉS

Breve nota histórica

Sistemas diversos respecto al interés:

1. Legislaciones que lo permitían sin taxativa (es decir, sin limitación). En Roma existió el primer sistema del mutuo con interés, sin taxativa. En este sistema existe amplia libertad para estipular intereses y la cuantía de éstos.

2. Legislaciones que lo prohibieron absolutamente. Durante el cristianismo se sancionó la usura, de acuerdo con el derecho canónico que lo prohibía.

3. Legislaciones que establecen tasa máxima. A partir de la Revolución Francesa se permite pactar intereses, pero se fija una tasa máxima. El Código Civil fija un interés legal.

4. Legislaciones que señalan un interés legal, con la posibilidad de alterarlo, pero protegiendo al mutuario con determinadas reglas.

Sistema adoptado por el Código Civil de 1928

El Código Civil citado adoptó el de fijar un tipo legal de interés, protegiendo al mutuario con determinadas disposiciones, cuando ese tipo (que puede aumentarse o disminuirse) se aumente desmesuradamente.

Tipos de interés

Existen dos clases de interés: legal y convencional. El primero, es la tasa que fija la ley; en materia civil es de 9% anual. El segundo, es el que fijan los contratantes, que puede ser menor o mayor que el interés legal.

Protección para el mutuario

El mutuario está protegido por los siguientes preceptos legales:

1. El artículo 2395 del Código Civil dispone que el interés puede ser mayor o menor que el legal (9%), pero no debe ser desproporcionado, pues si lo es, puede el juez reducirlo.

2. Puede quedar sin efecto el plazo pactado para la devolución del préstamo y anticiparse ésta (la devolución) en beneficio del mutuario. Al respecto, el artículo 2396 del Código Civil señala que si en un mutuo oneroso se hubiere convenido un rédito mayor de 9% anual, y una vez transcurridos los primeros seis meses —contados desde la celebración del contrato—, el mutuario puede rembolsar el capital, cualquiera que hubiera sido el plazo fijado, dando aviso al mutuante con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos. Este precepto es de interés público, por lo tanto, irrenunciable.

3. El diverso 2397 prohíbe el anatocismo, que es la capitalización de intereses (cobro de interés sobre interés). Su estipulación en materia civil es nula absolutamente.

Régimen fiscal

La Ley General del Timbre no grava al contrato de mutuo; sin embargo, existen dos impuestos que gravan los efectos de este contrato, que son: Cédula II e Impuesto sobre Producto de Capitales.

En el Distrito Federal los intereses causaban dos tipos de impuestos, el federal, contenido en la Ley del Impuesto sobre la Renta²² (Cédula II) y el local, contenido en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal (Impuesto sobre Producto

²² Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 31 de diciembre de 1953.

de Capitales), éste se paga a razón de 5% sobre la percepción. El primero que era el 10% sobre los intereses, se pagaba fijando timbres en los recibos de intereses, la matriz en el original y el talón en el duplicado. Además, en enero del siguiente año habrá que hacer una manifestación a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público acompañando los duplicados de los recibos de réditos y pagando una tarifa progresiva, de acuerdo con la Cédula II de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Si no se pactaban intereses, se consideraban los legales. Este impuesto lo pagaba el acreedor. Cuando se justificaba que no hubo percepción de intereses, antes de estas disposiciones no se pagaba, posteriormente se tomaba en cuenta el valor de avalúo de la cosa prestada y sobre él se pagaba el 6%.

El impuesto local sobre producto de capitales se pagaba mediante manifestación al Departamento del Distrito Federal, declarando el tipo de interés si es que había intereses moratorios y si había intereses adicionales; y luego, mediante expedición bimestral de boleta, se pagaba en el segundo mes del bimestre el 5% sobre intereses, más el 15% federal sobre el impuesto. Este impuesto está a cargo del acreedor, pero respondía solidariamente el deudor.