

APUNTES DE CONTRATOS PARTE GENERAL

1.- EL CONTRATO.

El Código Civil lo define en su artículo 1793 como el convenio que produce o transfiere los derechos y obligaciones.

Sea convenio o sea contrato, se aplicarán las mismas disposiciones como lo establece el 1859: "Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios..."

Existen diversas clasificaciones de los contratos:

a) Según el Código Civil de 1928

1) Unilateral.- una sola de las partes se obliga sin que la otra le quede obligada
Bilateral.- ambas partes se obligan recíprocamente

2) Oneroso.- existen provechos y gravámenes recíprocos
Gratuito.- el provecho es solamente para una de las partes

2.1) Conmutativo.- las prestaciones son ciertas desde la celebración del contrato, apreciándose inmediatamente los beneficios y las pérdidas para las partes.

2.2.) Aleatorio.- las prestaciones debidas dependen de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de las pérdidas y de las ganancias sino hasta que se realice el acontecimiento.

b) Según el momento de su perfección

- 1) Consensuales.- basta con el simple consentimiento
- 2) Reales.- requiere de la entrega material de la cosa
- 3) Formales.- debe revestir la forma establecida por la ley
- 4) Solemnes.- se eleva la forma del consentimiento a elemento de Existencia

c) Desde el punto de vista de su ejecución

- 1.- Instantánea.- las prestaciones se ejecutan inmediatamente
- 2.- Diferida.- Ej. Compra venta a plazos.
- 3.- de Tracto Sucesivo.- las prestaciones, o por lo menos una de ellas se van ejecutando momento a momento. Ej. Suministro.
- 4.- Continua.- Ej. Arrendamiento

(la importancia práctica de esta clasificación es con relación al artículo 1949, ya que en el caso de la ejecución instantánea sí se pueden resolver las obligaciones y volver al estado que tenía antes; en cambio en los de ejecución duradera, solo hay una suspensión de vínculo para lo futuro y no pueden volver las prestaciones que tenían antes.

d) Según su accesoriadad:

- 1.-Preparatorios.- tiene como objeto crear un estado de derecho preeliminar necesario para la celebración de otros contratos, Ej. Promesa
- 2.- Principales.- Existen por sí y tiene fin propio independiente de los demás.
- 3.- Accesorios.- Solo existen por consecuencia de otros Ej. Hipoteca

e) 1) Nominados.- los estructurados expresamente en el Cód. Civil.

2) Innominados.- los no reglamentados en el Cód. Civil.

1.1 Elementos de Existencia del Contrato.

A) **El Consentimiento.**- Encontramos 2 acepciones

1.- Como voluntad de deudor para obligarse.

2.- Como acuerdo de dos ó más voluntades sobre la producción o transmisión de derechos y obligaciones.

El consentimiento está formado por dos elementos:

a) Oferta o Policitación.- acto jurídico unilateral mediante el cual un sujeto propone a otro las condiciones de un contrato, puede hacerse a persona presente o no presente, recepticia o no recepticia y con plazo o sin plazo..

Debe externar los demás elementos esenciales del contrato como el objeto, precio, etc. Deberá ser real, seria, clara, precisa, con un contenido determinado y que se exteriorice en la forma que exige la ley. Debe partir de un principio de buena fe.

En cuanto a la oferta con plazo el artículo 1804 establece que toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar queda ligado hasta la expiración del mismo

La oferta se considerará como no hecha si se retira y el destinatario recibe antes el desistimiento que la oferta.

b) Aceptación.- Es una declaración unilateral de voluntad mediante la cual se expresa la adhesión a la oferta, esto es, la voluntad del deudor para obligarse. Debe contener las mismas bases de la propuesta, de lo contrario, ya no sería aceptación sino una nueva policitación. (Art. 1810)

Debe ser real, sería, en la forma exigida por la ley y precisa.

Debe contener una intención para la producción de efectos de derecho.

Puede ser expresa o tácita. Por tácita, se entienden los hechos o actos que lo presuponen o autoricen a hacerlo. Sin embargo, no hay que confundirlo con el silencio que es la ausencia de manifestación de voluntad y que sólo se tomará válido como aceptación cuando así lo disponga, según establece Gutiérrez y González.

La aceptación se tendrá como no hecha si se retira y el oferente la recibe antes de la aceptación.

Si la oferta es entre presentes, sin fijación de plazos, el autor queda desligado si la aceptación no se hizo inmediatamente. (lo mismo para el teléfono)

El consentimiento puede ser aparente en el caso de que exista un error sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto.

¿Y cuando queda formado el consentimiento?

- a) sistema de la declaración
- b) sistema de la expedición
- c) sistema de la recepción
- d) sistema de la información

Según el artículo 1807, el contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación.

PRINCIPIO DE AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

La noción de libertad individual se expresa habitualmente diciendo que lo que no está prohibido, está permitido. De acuerdo con este principio las partes son libres para celebrar o no contratos, y al celebrarlos, obrar libremente bajo un plano de igualdad, fijando los términos del contrato, sin más limitación que la ley y del orden público (artículo 6).

CONTRATO DE ADHESIÓN

Características: - la oferta se hace a una colectividad

- 1 las condiciones del contrato son obra exclusiva de una de las partes
- 2 la reglamentación del contrato es compleja (más de 1 oblig.)
- 3 la situación del que ofrece es preponderante
- 4 la oferta no puede ser discutida
- 5 el contrato oculta un servicio privado de utilidad pública

Hay autores que le niegan el carácter de contrato por la desigualdad de la situación, porque dicen que solo existe la voluntad del oferente y porque la adhesión en muchos casos no es libre. Dice Bonnetcase que tiene más de ley que de contrato.

Por otro lado, autores a favor de considerarlo como contrato establecen que si bien una sola voluntad es

generadora de la relación la voluntad del destinatario sí existe para la formación el contrato. Sánchez Medal, distingue entre la voluntad contractual y la voluntad para contratar para apoyar esa tesis. Gaudemet, a su vez, que hay un punto principal el cual sí se busca por ambas partes.

B) El Objeto.- tiene tres significados:

- 1) Objeto directo del contrato.- crear y transmitir derechos y obligaciones
- 2) Objeto Indirecto del contrato.- consiste en la cosa o el hecho que el obligado deber dar o ejecutar, es decir un dar, hacer o no hacer.
- 3) Objeto Cosa.- es lo que el obligado debe dar.

Nuestra legislación regula al objeto del artículo 1824 al 1831 del Código Civil en donde establece que son objeto del contrato.- la cosa que el obligado debe dar
.- el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Como vemos se comete un error al mencionarnos el objeto cosa en vez de la conducta de dar como objeto indirecto.

En cuanto al objeto cosa, los requisitos son:

- 1) existir en la naturaleza.- más bien ser susceptible de existir en la naturaleza porque hay que recordar que las cosas futuras, excepto las herencias, son objeto de los contratos.
- 2) ser determinada o determinable en cuanto a su especie.- la cosa NO fungible deber estar determinada en cuanto a su individualidad, mientras que la fungible deber estarlo en cuanto a la especie, en calidad y cantidad. (aunque si no se determina la calidad se cumple dando una de mediana calidad, 2016)
- 3) Estar dentro del comercio.- Las cosas pueden estar fuera de comercio por su
 - a) naturaleza.- Art..749.- las que no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente.
 - b) por la ley.- 749.- las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

En cuanto al hecho positivo o negativo, debe ser:

1) Posible.- Es imposible el hecho que no existe porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

No se considera imposible el hecho que pueda ejecutarse por persona distinta al obligado. (la imposibilidad produce inexistencia, la dificultad o incapacidad del obligado a realizarlo produce pacto comisorio.)

La imposibilidad jurídica se refiere a que sea contrario a los supuestos lógicos jurídicos de la ley. Ejemplo: Matrimonio de dos hombres.

2) Lícito.- Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres. (Incompatibilidad del hecho con la norma jurídica)

El acto ilícito existe y por consiguiente produce efectos, a diferencia de la imposibilidad jurídica en la que no se producen efectos por ser inexistente el acto.

Hay que distinguir si el acto ilícito va en contra de leyes supletorias o taxativas, ya que estas últimas son irrenunciables por ser de interés público. El artículo 6 distingue entre este tipo de normas taxativas y supletorias, donde se infiere que ésta últimas sí son modificables por la voluntad de las partes.

En lo que se refiere a las buenas costumbres, se entiende que es la moral social media de un lugar y una época que varía en el tiempo y en el espacio.

1.2 Elementos de Validez del Contrato.

A contrario sensu, el artículo 1795 del Código Civil, establece como elementos de validez:

- 6 la capacidad legal de las partes
- 7 ausencia de vicios del consentimiento
- 8 la licitud del objeto, motivo o fin
- 9 la forma de exteriorizar el consentimiento.

1.- La Causa y el Fin, o Motivo determinante de la voluntad.

Desde el Código de Napoleón se enlista entre los elementos esenciales para la validez del convenio a una causa lícita en la obligación.

¿Pero, qué es la causa? ¿y es un elemento de validez para la formación del contrato?

-Según la teoría causalista es aquella que determina esencialmente al contratante a obligarse. En los contratos sinalagmáticos la obligación de cada parte tiene como causa la obligación de la otra. En los contratos gratuitos la causa es la intención de liberalidad. Es el fin directo e inmediato que se proponen alcanzar al obligarse. Para ellos sólo la causa final es elemento del contrato. La causa impulsiva no la consideran elemento y ésta es aquella que varía de persona a persona. Finalmente definen a la causa eficiente como el hecho generador de las obligaciones pudiendo consistir en el contrato o en hechos jurídicos.

-Por otro lado la jurisprudencia francesa, estableció que también la causa impulsiva era elemento del contrato como lo demostró en el caso "Prenderais". Donde identificó a la causa con el motivo o fin.

-Según la teoría anticausalista, la teoría causalista es falsa e inútil. La critica diciendo que confunden al objeto con la causa en los contratos sinalagmáticos y al consentimiento con la causa en los contratos unilaterales.

Código Civil de 1928

.- Adopta la teoría de la jurisprudencia francesa, ya que en su artículo 1795 contempla como causa de invalidez del contrato la ilicitud en el fin o motivo determinante.

.- Asimismo según el artículo 1813, el error de derecho o de hecho invalida al contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en la celebración se declaró ese motivo o si se prueba por la circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivo y no por otra causa.

.- Agrega en el 1831 que el fin o motivo determinante de la voluntad no debe ser contrario a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

.- Finalmente el 2225 establece que la ilicitud en el fin del acto produce su nulidad ya absoluta, ya relativa según lo determine la ley.

2.- La Forma.

La forma se puede definir como la manifestación o exteriorización del consentimiento.

Los contratos como se vio anteriormente pueden clasificarse de acuerdo a su forma en: Consensuales, Formales y Solemnes.

El Código de 1870 establecía que los contratos se formaban por el mero consentimiento, pareciendo ser consensualista, sin embargo, en la medida en que se hablaba de los contratos en particular, siempre exigía cierta forma para su celebración.

El Código actual impuso asimismo el con sensualismo como regla y el formalismo como excepción estableciendo en su artículo 1832 que en los contrato civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley. Este principio se ratifica con el artículo 1796 en donde se establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento excepto aquellos que requieran una forma especial establecida por la ley.

Las consecuencias de la inobservancia de la forma las menciona el Código Civil vigente en sus artículos:

1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, éste no será válido mientras no revisa la forma. Pero si la voluntad de la partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas podrá exigir que se le dé al contrato la forma legal.

Esto en función del principio de conservación de los contratos.

2227.- Mientras se declara la nulidad relativa del acto por falta de forma, el acto producirá provisionalmente sus efectos.

2228.- La falta de forma establecida por la ley produce la nulidad relativa del acto.

2231.- La nulidad de un acto por falta de forma se extingue por la confirmación del acto hecho en la forma debida.

2232.- Acción pro-forma.

2235.- La confirmación tiene efectos retroactivos al día en que se verificó el acto nulo sin perjudicar los derechos de terceros.

3.- Vicios del Consentimiento.

Nuestro Código contempla como vicios del consentimiento al ERROR, VIOLENCIA y DOLO.

a) Error.- falsa apreciación de la realidad (hay que distinguirlo de la ignorancia que es una falta de conocimiento)

Existen tipos de error:

1.- Error de Cálculo.- da lugar a la rectificación según el Art.. 1814.

2.- Error de Hecho.- recae sobre circunstancias fácticas del contrato.

Este error a su vez se divide en:

-Error Obstáculo.- obstaculiza la formación del acuerdo de voluntades debido a que recae sobre la identidad de la cosa objeto (*in rem*) del contrato o sobre la naturaleza del acto jurídico (*in negotio*). Como no hay formación del consentimiento, implica la inexistencia del acto jurídico.

-Error Nulidad.- es el error que recae sobre el motivo determinante de la voluntad, es decir las razones que tiene un contratante para celebrar el contrato, pudiendo ser estas cualidades del objeto o de la persona con quien se contrata. *Error in substantia* y *Error in personae*.

-Error Indiferente.- se refiere a circunstancias accidentales o cualidades secundarias del objeto del contrato o de la persona y no anula sino sólo da lugar a la rectificación.

3.-Error de Derecho.- es la falsa apreciación sobre la aplicabilidad de una norma jurídica.

Tanto el error de hecho como el de derecho invalidan el acto si recaen sobre el motivo determinante de la voluntad se en el acto de la celebración se declaró tal motivo. (Art.. 1813)

b) Violencia.- según el Art.. 1819 es el empleo de fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.

A este respecto, muchos autores critican el artículo en virtud de contener una enumeración limitativa de los bienes jurídicos tutelados pudiéndose ver afectados muchos otros de igual valor.

Existen dos tipos de violencia:

-Vis Absoluta.- es la violencia física por la que se coacciona la voluntad de uno de los contratantes, es causa de inexistencia del acto.

-Vis Compulsiva.- es la violencia moral consistente en amenazas. En este caso hay nulidad.

No se considera como vicio de la voluntad al temor reverencial que es aquel temor de desagradar a las personas a las que se debe sumisión y respeto.

c) Dolo y Mala fe.- el dolo es cualquiera sugestión o artificio empleado para inducir o mantener en error a uno de los contratantes.

La mala fe es la disimulación del error de uno de los contratantes.

Ambos tienen los mismos efectos que consisten en producir la nulidad relativa del acto.

Por su definición no son vicios del consentimiento, sino que la ley los considera como causas del error.

El dolo se clasifica en:

-Dolo Principal.- Es el único que causa la nulidad del acto ya que recae sobre el motivo determinante de la voluntad.

-Dolo Incidental- origina un error indiferente, el cual a pesar de haberlo conocido se hubiera celebrado el contrato.

-Dolo Bueno.- es el de los comerciantes y no afecta la validez del contrato.

-Dolo Recíproco.- ambas partes proceden con dolo y ninguna puede alegar la nulidad del contrato.

Los vicios del consentimiento producen la nulidad relativa, la cual sólo puede ser reclamada por quien ha sufrido los vicios.

La acción de nulidad se extingue por prescripción, derivada de la violencia en seis meses y derivada del error o incapacidad en los términos que prescriben las acciones reales y personales.

El acto producirá efectos provisionales mientras no se declare la nulidad.

LA LESIÓN

Es considerado por varios autores como vicio de la voluntad, aunque existe controversia al respecto.

Se define como el perjuicio que se experimenta en la celebración de un contrato conmutativo, por ser desproporcionadas las prestaciones que intercambian las partes, habiendo una de ellas beneficiada y otra perjudicada por esa desproporción provocada por la ignorancia, inexperiencia, miseria o suma necesidad de la parte perjudicada.

La lesión, como causa de nulidad tuvo su antecedente en la *restitutio in integrum*, acción que se daba a favor de los menores de edad para recobrar lo que habían dado. En nuestra legislación, según el artículo 2228 del C.C., la lesión produce la nulidad relativa. Asimismo, el artículo 17, le da la facultad de pedir la nulidad o la reducción equitativa de su obligación más el pago de daños y perjuicios.

Como vemos los calificativos que establece el código como requisitos para que haya lesión es muy difícil de percibirlos o al menos de tabularlos.

Además, se discute si nuestro código contempla a la lesión como vicio de la voluntad, ya que de entrada parece no hacerlo debido a la enumeración limitativa del código en el capítulo de los contratos, asimismo al colocar el artículo dentro de los primeros artículos del código, pareciera que más bien lo contempla como un principio general de derecho. Por otra parte, las consecuencias que engendra la lesión son las mismas, salvo la reducción equitativa, que las de los vicios del consentimiento.

-Concepción Subjetiva.- La lesión es un vicio del consentimiento, que afecta al contrato de nulidad relativa, pues se equipara a la violencia moral al aprovecharse de la necesidad del contratante perjudicado.

-Concepción Objetiva.- No es un vicio del consentimiento, lo que importa es la notoria desproporción de las prestaciones. Esta postura la mantuvo el C.C. de 1870 en materia de compra venta donde había lesión cuando el comprador daba dos tercios más de lo que establecía el precio o si el vendedor recibía dos tercios menos.

Concepción Ecléctica.- encontramos dos elementos en la lesión:

- a) Elemento Psicológico.- aprovechamiento de la inexperiencia, necesidad, miseria y suma ignorancia.
- b) Elemento Material.- la desproporción objetiva del valor de las prestaciones.

Lo que sí es un hecho, es que nuestro código a diferencia del de Jalisco y Aguascalientes, no reconoce la lesión sobrevenida, es decir la teoría de la Imprevisión.

LA CAPACIDAD

La capacidad jurídica es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones. Sabemos que hay dos tipos de capacidad, la de goce y la de ejercicio.

Nuestro código únicamente se refiere a la capacidad de ejercicio, dado que la capacidad de goce en principio todos la tenemos. A diferencia de la capacidad de ejercicio la cual no todos la tienen.

La capacidad de ejercicio es la aptitud para hacer valer directamente los derechos, contraer y cumplir las obligaciones por sí mismo.

El artículo 1798 establece que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley. Las excepciones establecidas por la ley se refieren a las personas incapaces, como los menores de edad, los enfermos mentales, los quebrados y concursados, etc.

La ratio legis de las incapacidades de ejercicio es la salvaguarda de los intereses privados, a diferencia de la incapacidad de goce que tiene como fin la salvaguarda de intereses públicos.

Las consecuencias de la incapacidad en la celebración de los contratos es la nulidad relativa de los mismos.

1795.- El contrato puede ser invalidado por incapacidad de las partes o de una de ellas. 2228.- la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo.

La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada sino por la otra parte en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o la obligación común.

No debe confundirse la capacidad de ejercicio con la legitimación puesto que ésta es la aptitud reconocida por la ley para realizar determinados actos jurídicos. Los actos faltos de legitimación están afectados de nulidad absoluta.

Para suplir la deficiencia que se ocasiona por la capacidad de ejercicio, la ley establece la representación legal.

REPRESENTACIÓN

Hay representación cuando una persona celebra a nombre y por cuenta de otra un contrato de manera que sus efectos se producen directa e inmediatamente en la persona y patrimonio del representado, como si él mismo hubiera celebrado el contrato.

El C.C. en su Art. 1800 establece que el que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado.

Para que un contrato pueda celebrarse válidamente por un representante, es necesario que éste tenga poder de obrar en nombre del representado. Este poder se confiere por Ley a los representantes de los incapaces o por voluntad del representado.

1802.- "Los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, a no ser que la persona a cuyo nombre fueron celebrados, los ratifique antes de que se retracten por la otra parte..."

(se critica este artículo porque si no hay representante, no hay consentimiento y por lo tanto serían inexistentes los actos y no nulos. Además como va a darse una ratificación de algo que no existe. Borja Soriano, establece que es una ratificación de distinta especie a la de las nulidades)

Existen 2 clases de mandatos:

1.- Representativo.- se actúa en nombre y por cuenta del representado

2.- No Representativo.- se actúa en nombre propio pero por cuenta del representado.

Hay diversas teorías que explican como es posible que los hechos que realiza un tercero, en este caso el representante, obliguen al representado:

a) Teoría Negativa de Duguit.- dice que la representación debe rechazarse porque no es sino un producto del espíritu que no contiene nada de real.

b) Teoría de la Ficción.- acepta la representación, dice que quien actúa es el representante, pero el legislador finge que quien ejecuta los actos es el representado, por ello surten los efectos en su patrimonio.

c) Teoría del Nuncio.- el representante es un mensajero que lleva la palabra del representado, no es una ficción, sólo es un cargador.

d) Teoría de la Cooperación de las Voluntades.- tanto el representante como el representado cooperan con las voluntades para la formación del negocio, se debe tomar en cuenta la voluntad del representante cuando no tiene instrucciones y la del representado cuando sí las tiene.

e) Teoría de la Substitución Real de la Personalidad.- se analiza en la substitución real y completa de la personalidad jurídica del representante a la del representado, aunque los efectos se sigan produciendo para éste último.

CONTRATO CONSIGO MISMO

Tiene lugar cuando una persona comparece en nombre propio y en representación de un tercero o bien cuando es representante de las dos partes en el mismo contrato.

En opinión del maestro Sánchez Medal, no hay dificultad para admitir la posibilidad de este tipo de contratos ya que sí se está en presencia de dos voluntades jurídicas. Además en nuestro derecho no se encuentra prohibición alguna contra este tipo de contratos salvo en los siguientes casos:

1.- Que el tutor compre o rente los bienes de su pupilo.

2.- Que el mandatario compre los bienes de su mandante.

3.- Que los funcionarios públicos tomen en arrendamiento los bienes que tengan a su cargo para administrar.

INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

Interpretar, significa desentrañar el sentido de una expresión. La interpretación de un contrato consiste en desentrañar la voluntad de las partes que en él intervienen. Es determinar sus alcances y sus efectos.

Existen diversas posturas sobre que es lo que se debe de interpretar en un contrato, se es que hay que atender a la voluntad interna del que contrata o limitarnos únicamente a lo que es la voluntad externa.

1)Teoría de la Voluntad Interna.- Según Savigny, el intérprete debe desarrollar una labor más de psicólogo, ya que afirma que la voluntad es el arma de todos los contratos y debe conocerse a fondo.

2)Teoría de la Voluntad Declarada.- Establece que la declaración exteriorizada es la que debe prevalecer en función de que es la única que puede ser conocida.

3) Teoría Ecléctica.-

4) Teoría de Salleilles.- dice que el juez deberá determinar el alcance de la voluntad en cada caso concreto.

Nuestra legislación, adopta el sistema de la voluntad interna, al establecer en el artículo 1851: " Si lo términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas".

1852: "Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberá entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar"

Además, partiendo del principio de conservación de los contratos, el Código agrega que cuando una cláusula admita diversos significados, se tomará aquel con el que produzca efectos.

Otra regla para interpretar, consiste en que no debe interpretarse aisladamente, sino las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de ellas.

1856: "El uso o la costumbre del país se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos" (es demasiado general hablar de la costumbre del país, más bien debió del lugar.)

1855: "Las palabras que pueden tener distintas acepciones serán entendidas en aquélla que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato"

Finalmente, el código establece que cuando resulte imposible interpretar y aclarar las dudas en cuanto a las circunstancias accidentales del contrato y éste fuere gratuito, se deberá resolver a favor de la menor transmisión de derechos e intereses; si fuere oneroso se resolverá la duda a favor de la mayor reciprocidad de intereses. Y si las dudas recayeran sobre el objeto principal del contrato de suerte que no se pueda descifrar la voluntad de las partes, el contrato será nulo. (más bien sería inexistente)

LOS EFECTOS DEL CONTRATO

La doctrina divide este estudio en dos apartados en cuanto a los efectos que se producen con relación a las partes y los efectos con relación a terceros. Los efectos del contrato son las consecuencias jurídicas que dimanen de éste.

1.- Efectos entre las Partes:

a) *PACTA SUNT SERVANDA*.- es el primer efecto que consiste en el carácter obligatorio del contrato, ósea, que el acuerdo de voluntades de los contratantes tiene fuerza de ley entre las partes. Ninguna de las partes puede sustraerse al deber de observar el mismo contrato, sino que ha de cumplirlo y respetar la palabra dada. Así lo establece nuestra legislación en el Art. 1796 que establece:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley."

De aquí resulta otro principio, el de intangibilidad del contrato, por el cual una de las partes por voluntad unilateral no puede disolver o modificar el contrato.

A este respecto existen ciertos casos de excepción:

-2478.- arrendamiento por tiempo indeterminado.

-2596.- renuncia y revocación del mandato.

-2680.- la renuncia o separación voluntaria del socio de una A.C.

(aún en estos casos, puede existir responsabilidad por el desistimiento inoportuno)

b) *REBUS SIC STANTIBUS*.- se dice que es el límite del Pacta Sunt Servanda. Consiste en la teoría de la imprevisión y surge con una lesión sobrevenida por causas ajenas a las partes e inevitables que rompen el equilibrio patrimonial. Se refiere principalmente a aquellos contratos de tracto sucesivo o de ejecución diferida y que exponen a uno de las partes a una situación mucho más onerosa de lo que fue el momento de la celebración del contrato.

Rebus Sic Stantibus.- principio según el cual las partes habían subordinado implícitamente el mantenimiento de sus obligaciones, tales como las contrajeron, a la persistencia de las condiciones de hecho existentes en el

día de la celebración.

En el Código Civil de los Estados de Aguascalientes y Jalisco sí se prevé este principio, estableciendo que el consentimiento se entiende otorgado en las condiciones y circunstancias en que se celebra el contrato; por tanto salvo aquellos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, los contratos podrán declararse rescindidos cuando, por haber variado radicalmente las condiciones generales del medio en que debían tener cumplimiento, sea imposible satisfacer la verdadera intención de las partes y resulte, de llevar adelante los términos aparentes de la convención, una notoria injusticia o falta de equidad que no corresponde a la causa del contrato celebrado. Agregan que este precepto no comprende las fluctuaciones o cambios normales de todo sistema económico o social ni los cambios de posición o circunstancias de los contratantes en la sociedad, sino sólo aquellas alteraciones imprevisibles que sobrevienen por hechos de carácter general y que establecen una desproporción absoluta entre lo pactado y lo que actualmente debiera corresponder a la terminología empleada en el contrato.

En nuestro Código Civil, salvo la excepción del 2455 que se refiere al arrendamiento de fincas rústicas, no se menciona la teoría de la imprevisión, por lo que debemos concluir que adopta la rigidez desde mi punto de vista del Pacta Sunt Servanda.

c) *RES INTER ALIOS ACTA*.- Este principio establece que la relatividad en los efectos del contrato consiste en que éste sólo aprovecha o perjudica directamente a las partes y que también sólo para ellas crea derechos y obligaciones.

Serán partes de un contrato; - quien lo celebre por sí mismo

10 quien fuese representado válidamente

11 quien recibe todo o parte del patrimonio de aquel que fue parte, es decir, el causahabiente universal de las partes.

(El concepto parte no se identifica con el concepto de persona sino con el de centro de intereses en el propio contrato.)

Serán terceros en un contrato; -quienes no celebraron el contrato por sí mismo ni resultaron válidamente representados en él.

12 el representante

13 quien sólo recibe uno o varios bienes o derechos en particular, es decir, el causahabiente particular de las partes.

Existen excepciones a este principio:

1.-La estipulación a favor de 3º-

2.-La renta vitalicia constituida a favor de 3º

3.-La promesa de "Porte Forte".- no es excepción porque son 2 contratos.

4.-El contrato "*cum amico eligendo*".- nuestro código no lo contempla.

De este principio surge otro, la oponibilidad del contrato, donde distinguimos entre efectos reflejos y efectos directos. Ej. Tercero adquirente de buena fe registral.

PROMESA DE CONTRATO

Concepto. Es el contrato por virtud del cual, las dos partes se obligan a celebrar, dentro de un cierto plazo, un contrato futuro, cuyos elementos esenciales se determinan al efecto y por escrito."

Se fundamenta en los artículos 2243 y 2244 que señalan:

Art. 2243.- Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar y contrato futuro.

Art. 2244.- La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral.

Al contrato de promesa también se le denomina promesa, contrato preliminar, antecrónimo, precrónimo, promesa de contrato, etc. En este contrato, el objeto es una obligación de hacer: la celebración de un contrato que se denomina: contrato futuro, contrato definitivo, etc.

Clasificación

El contrato de promesa, dentro de la clasificación de los contratos es el único considerado como contrato preparatorio, pues establece una relación jurídica preliminar entre las partes de un futuro contrato. Es también accesorio porque depende de un contrato futuro. Es un contrato de garantía porque sirve para asegurar la celebración del contrato definitivo (Sánchez Medal) y puede ser unilateral o bilateral en razón de que no siempre surgirá de este contrato una obligación para ambos (Lozano Noriega). Generalmente, al contrato de promesa unilateral se le denomina en la práctica como “Opción”.

Antecedentes.

(Sánchez Medal)

Esta figura únicamente estaba regulada en el derecho Romano para el caso de “promesa de venta” y “promesa de mutuo”. Posteriormente, en el Código de Napoleón se regula la promesa de venta en el artículo 1859 pero se le equipara a la compraventa. Nuestros códigos de 1870 y 1884 por su parte, regulan la figura de la misma manera que el código de Napoleón. En esta época, el maestro Borja Soriano sostenía la posibilidad de establecer cualquiera contrato preparatorio como un contrato innominado que se regiría por las reglas de la promesa de venta. Es hasta 1928-32 cuando se reglamenta como actualmente lo tenemos, considerándolo como un contrato genérico (no sólo de promesa de venta sino promesa de cualquier otra cosa) y diferente del contrato definitivo.

Utilidad del Contrato de Promesa.

(Lozano Noriega)

El contrato de promesa es un medio que concede el derecho para asegurar en el futuro, la celebración del contrato definitivo. Se puede dar el caso de que las partes sí tengan la intención de celebrar un contrato, pero en este momento no tengan las condiciones para hacerlo, o simplemente deseen celebrarlo en el futuro. El medio que la ley les otorga para asegurar dicha celebración es la promesa de contrato, tal es el caso de un mandatario para actos de administración que no tiene la capacidad para vender la casa del mandante (no tiene las condiciones necesarias para la celebración del contrato definitivo), pero sí cuenta con la capacidad de celebrar un contrato de promesa de compraventa. Para el momento de la celebración del contrato definitivo, ya debe tener facultades de dominio o puede el representado acudir a cerrar el negocio.

Figuras afines o diferencias con otros contratos.

El maestro Lozano Noriega distingue a la promesa de las siguientes figuras:

a) Policitación.- se distingue de la policitación porque ésta es una declaración unilateral de la voluntad, la promesa un contrato que requiere consentimiento. A parte, se transforma en un contrato definitivo con la aceptación. Para mejor distinción, podemos decir que se puede hacer una policitación para un contrato de promesa, es decir, una persona puede hacer una oferta a otra para la celebración de un contrato de promesa. Esa oferta, nunca fue un contrato de promesa.

b) Contrato definitivo sujeto a plazo.- en un contrato de estos, se puede pactar cualquier obligación. En la promesa, únicamente contamos con una obligación de hacer: la celebración de un contrato futuro (2243).

c) Contrato definitivo sujeto a condición.- en la promesa la celebración del contrato futuro no es una condición porque si fuese unilateral, es decir, si sólo una de las partes se obligara a celebrar el contrato futuro, habría una condición que dependería del deudor, y esta condición es nula.

d) Contrato definitivo.- la primera distinción es el objeto. En la promesa el único objeto es la obligación de hacer, es decir, la celebración del contrato futuro. Una segunda diferencia es la formación del consentimiento: en la promesa el interés de las partes es la futura celebración de cualquier contrato (Vg. la celebración de una compraventa con tales o cuales características), mientras que en el contrato definitivo, el interés de las partes son los derechos y obligaciones específicas del contrato que se celebre (Vg.. en el de compraventa, la cosa y el precio).

e) Contrato de Minutas.- antes, los artículos 9 y 10 del código de procedimientos civiles, planteaban la existencia de contratos definitivos que para que fueren válidos se requería que el notario lo elevase a

escritura pública. El notario estaba obligado a elevarlo a escritura pública. La diferencia con la promesa es que la minuta es un contrato definitivo al que sólo le falta un requisito de forma.

El licenciado Ramón Sánchez Medal, añade algunas otras figuras a diferenciar:

- a) Tratos previos.- son acuerdos que hacen los interesados entre ellos sobre la conveniencia y las bases de la celebración de tal o cual contrato. Estos tratos no son vinculativos entre las partes quienes pueden desistirse en cualquier momento pagando los intereses negativos, que son los causados por la cancelación inoportuna de la celebración del negocio por mala fe. Los intereses positivos también se causan para cubrir los gastos que se realizaron y que no su hubieren hecho si se hubiera sabido que el negocio no se iba a culminar.
- b) Cartas de intención.- son solo documentos en donde se hace constar el estado de las pláticas para la celebración de un negocio.
- c) Contrato normativo.- en este se fijan las bases sobre las que se va a llevar el contrato futuro, pero **ninguno se obliga a celebrar un contrato futuro**, esas son las bases que llevaría posteriormente decidieran celebrarlo.
- d) Contrato de corretaje.- en este contrato una persona se obliga a pagar a una segunda si esta consigue que un tercero contrate con el primero. Este contrato es definitivo entre los contratantes y el contrato con el tercero también será definitivo.
- e) Contrato por persona a nombrar.- en este contrato definitivo, una de las partes se reserva el derecho de nombrar posteriormente a la persona sobre quien recaigan los derechos y obligaciones que deriven de este contrato. Este es un contrato definitivo pero con un sujeto alternativo.

Naturaleza Jurídica del contrato de Promesa.

Don Ramón Sánchez Medal señala que la doctrina alemana y parte de las doctrinas española y francesa consideran al contrato de promesa como una etapa inicial del contrato principal. Es tan solo una parte del iter contractual. Señala que esta posición es unitaria y negativista y que no funciona porque si el contrato preparatorio no existiera per se, la obligación de celebrar el contrato definitivo ya no sería libre, tendría una coacción legal (porque sería parte del contrato definitivo) y en estos contratos se puede tener la opción. Dice que es erróneo porque una promesa bilateral, sería un contrato sujeto a plazo suspensivo y si fuera una promesa unilateral, sería un contrato sujeto a una condición nula porque dependería de una de las partes.

A este respecto, el lic. Lozano Noriega, habla de la construcción técnica del contrato de promesa. Señala los argumentos en contra de la teoría alemana que son los siguientes:

- a) En los preparatorios no se requiere tener la capacidad o "legitimación" necesaria que se requiere para el contrato principal. Si se considera como parte del iter contractual, se desvirtúa la utilidad de la promesa.
- b) Si se considera como etapa del contrato principal, la persona que no tiene la capacidad y que sí puede celebrar el preparatorio no sería admisible, es decir, el preparatorio y el definitivo no lo podrían celebrar diversos sujetos.
- c) El beneficiario del contrato de promesa, si es unilateral puede ceder su derecho a la celebración del contrato a otra persona siempre y cuando notifique al promitente (Art. 2029 y 2030 del capítulo de cesión de derechos) cosa que no se puede si se considera como parte de un contrato. En la promesa bilateral, no se puede ceder porque se cedería también la deuda y por lo tanto se requiere el consentimiento del acreedor (en este caso la otra parte). Ya con el consentimiento de la otra parte, sí se puede ceder y esto sólo se puede hacer si se consideran al contrato de promesa y al definitivo como dos contratos autónomos y distintos.

Especies de la promesa excluidas del régimen de los preparatorios.

Son, según Sánchez Medal dos:

1.- Los esponsales, que es la promesa que hacen los consortes por escrito para la celebración del matrimonio y tiene ciertas diferencias: no hay obligación de celebrar el contrato futuro, no hay pena convencional, hay el pago de daños y perjuicios si uno de los consortes da motivo grave para la no celebración del contrato y en el

caso en que no se celebre, se deben devolver todas las donaciones que se hubiesen recibido con motivo del contrato futuro.

2.- Promesa de mutuo, de depósito y de comodato.- señala el Sánchez Medal que hoy en día se les trata como contratos definitivos, que ya no son contratos preparatorios porque al cambiarles la naturaleza de reales a consensuales, ya no están sujetas a la forma por escrito ni al requisito de exigir plazo determinado.

Elementos Personales del contrato de promesa.

Sujetos: promitente y beneficiario si es unilateral. Si es bilateral, ambos son promitentes y beneficiarios a la vez. También se les llama promitente y promisorio.

Capacidad: se requiere capacidad general para contratar (1800). Para el contrato preparatorio no se requiere tener la legitimación especial que se requiere para el contrato definitivo. Si al momento de celebrar el definitivo, no se cuenta con la capacidad especial, no se puede cumplir con el objeto de la promesa y se traduce en incumplimiento y por lo tanto corresponde el pago de daños y perjuicios.

Elementos Reales del contrato de promesa.

Los elementos reales son la celebración del contrato futuro y el plazo (Art. 2246).

Celebración del contrato futuro: es el objeto del contrato que se traduce en una obligación de hacer (2245). En el contrato de promesa deben señalarse los elementos esenciales del contrato futuro. No se requiere señalar los elementos naturales o accidentales del mismo, basta con los esenciales, pero si estos no se mencionan, el contrato carece de objeto, por lo que se consideraría al contrato de promesa como inexistente.

Sánchez Medal menciona que no todos los contratos pueden ser objeto del contrato de promesa, en general, aquellos en los que esencialmente una persona tenga que ejercer la obligación antes que el otro (caso del depósito, promesa y comodato) a parte, por su consensualidad, desde que se pactan son definitivos. Señala también que una donación futura no puede ser objeto de promesa.

Plazo: la falta del plazo hace nula la promesa. Pero es una nulidad relativa porque posteriormente se puede convalidar fijando ya la fecha del cumplimiento del objeto del contrato. Si falta el plazo, es imposible la supletoriedad del artículo 2080 porque este artículo regula el supuesto cuando ya existe obligación y aquí aún no existe la obligación. El maestro Sánchez Medal señala que si ninguna de las partes realiza actos relativos a la celebración del contrato definitivo después de que expira el plazo, procede la caducidad de los derechos de las partes para exigir la celebración del contrato prometido.

Se considera al plazo como un término esencial constitutivo porque a partir de esa fecha, la obligación de celebrar el contrato definitivo es ya exigible. El maestro Lozano Noriega considera que el plazo es un término extintivo porque solo dentro de este término se puede celebrar el contrato definitivo.

Elementos Formales.

El contrato de promesa es formal, porque debe celebrarse por escrito:

Art. 2246.- Para que la promesa de contratar sea válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato y limitarse a cierto tiempo.

No es necesario que la promesa revista la forma requerida por el contrato definitivo.

La inscripción del contrato de promesa no es posible, sin embargo, la demanda de cumplimiento del contrato de promesa sí se puede inscribir (3043 f III C.C., 41 y 42 Rgto. Reg. Pub. Prop). En algunos estados como Yucatán y Chihuahua sí se permite la inscripción. El maestro Sánchez Medal dice que sería benéfico la anotación preventiva de un contrato de promesa de venta porque daría preferencia desde la celebración de la promesa.

Se dice que es un error que no se pueda inscribir la promesa de venta porque impide que surta efectos la utilidad de la promesa y no da seguridad para los terceros. El maestro Lozano Noriega dice que si se quisiera asegurar se hipoteque el bien como garantía del cumplimiento de la promesa, al fin y al cabo, la hipoteca sí se registra. Lozano Noriega menciona que la promesa de venta en que se toma posesión de la cosa por parte del

beneficiario tampoco es inscribible porque no se posee aún a título de dueño.

Contenido obligacional.

La obligación que nace de este contrato es genérica: es una obligación de hacer, que consiste en la celebración de un contrato futuro. Esta obligación puede ser a cargo de uno o de ambas partes. La opción, o promesa unilateral crea la obligación para el promitente y el beneficiario podrá optar entre celebrar el contrato o no. Generalmente se paga al promitente cierta cantidad por haber esperado si se decide no celebrar el contrato definitivo. También se otorgan arras al promitente por concepto de retribución por la celebración. Todas estas son cláusulas accidentales. Como cláusula accidental también se puede pactar la posibilidad de arras a favor del beneficiario en una promesa unilateral o que en una promesa bilateral los dos se puedan desistir o que al desistirse uno pierda las arras o deba devolver las entregadas, etc.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación señala que si la retribución es a cuenta del precio en una promesa de venta, no hay promesa sino ya la compraventa puesto que han empezado a cumplirse de inmediato las obligaciones derivadas de la misma.

La obligación será siempre la de celebrar un contrato, no un acto jurídico. Si se celebra un contrato de promesa de un acto jurídico, estamos ante un contrato innominado que conforme al artículo 1859 seguiría las reglas de la promesa. Lozano Noriega señala que sería un contrato de promesa mas no una promesa de contrato.

Efectos del incumplimiento de las obligaciones.

El incumplimiento de las obligaciones se regula en el artículo 2247 que a la letra dice lo siguiente:

Art. 2247.- Si el promitente rehúsa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez, salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces, la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.

Al respecto, Lozano Noriega señala lo siguiente:

1.- Cuando dice “contrato concertado” se refiere al contrato de minutas del que ya habíamos hablado, por lo tanto se refiere a un contrato definitivo mas no a uno de promesa. No se trata de un contrato al que solo falte darle forma legal sino su celebración. A parte, “dar forma legal” implica que el contrato ya se celebró cuando aún no ha hecho. Debió haber dicho: “Si el promitente se rehúsa a celebrar el contrato prometido”

2.- No se trata de que el juez en rebeldía firme el contrato prometido, aquí nos referimos a la acción con la que cuenta el beneficiario para la ejecución forzosa por parte del promitente, el artículo debió haber mencionado: ... en rebeldía lo celebrará el juez. Sánchez Medal señala que si uno se niega a celebrar el contrato definitivo se puede celebrar en rebeldía. No importa que el contrato definitivo sea consensual, el juez, como sustituto, firmará un contrato por escrito para que conste su validez.

3.- *Salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe.* El lic. Morales Lechuga dice que la buena fe solo se manifiesta cuando el tercero no tiene conocimiento de la existencia de un contrato de promesa.

En primer lugar, sólo se refiere a la cosa, ¿qué se hará si el contrato tiene por objeto hechos?

Además, si el contrato prometido tiene por objeto cosas, existe la posibilidad de que el juez no celebre el contrato porque el objeto del mismo fue entregado a un tercero de buena fe a título oneroso, entonces, lo único que se puede exigir son los daños y perjuicios causados. Sánchez Medal dice que esto no quiere decir que sea una obligación alternativa, porque si se puede cumplir, no puede optarse por los daños y perjuicios.

Si se interpreta a contrario sensu, los que adquieran la cosa a título gratuito o a título oneroso pero de mala fe, sí podrán ser privados de la cosa para que el juez celebrara el contrato prometido con el beneficiario. Esto daría una especie de derecho real al promisorio sobre la cosa objeto del contrato prometido y esto es imposible porque un derecho real nunca nace de la obligación de hacer ni de un contrato que tiene por objeto esta obligación. El maestro Sánchez Medal menciona por su parte que, si se entrega la cosa a un tercero a título gratuito u oneroso pero de mala fe, quedará sin efectos siendo nulo el contrato. Pero la nulidad debe ser declarada.

4.- Lozano Noriega, señala que la regla del artículo 2247, bien interpretado, únicamente aplicaría a la promesa unilateral, porque si fuere bilateral, aplicaría la regla general del artículo 1949. En el caso de las promesas unilaterales, únicamente se da la posibilidad de exigir la ejecución forzosa y si se vuelve imposible, el pago de daños y perjuicios; en la promesa bilateral se tendrá la facultad de rescindir o la ejecución forzada mas el pago de daños y perjuicios en ambos casos.

Sánchez Medal comenta que si la obligación de celebrar el contrato futuro solo la puede cumplir el promitente (y es bilateral), no procede la ejecución forzosa, se traducirá al pago de daños y perjuicios.

Las arras que se otorgan al promitente como pena convencional no pueden tomarse como una obligación alternativa a la celebración del contrato porque si se vuelve imposible el cumplimiento de la celebración del definitivo no se está obligado al pago de dichas arras, y en una obligación alternativa sí se estaría obligado (Art. 1965).

Terminación del contrato de promesa.

La promesa puede terminar de manera natural, que consistiría en el agotamiento natural del contrato y la celebración del contrato definitivo dentro del plazo convenido.

Caducidad.- Según el maestro Sánchez Medal si expirado el plazo ninguna de las partes realiza ningún acto tendiente a la celebración del contrato definitivo caducan los derechos para exigir la ejecución forzada.

Nulidad.- Si nunca se hizo el contrato por escrito, o si no se señaló el plazo o si se omiten los elementos esenciales del contrato definitivo, o si el contrato definitivo es ilícito, el contrato de promesa es nulo. Pero en los primeros dos casos es convalidable por lo tanto están afectados de nulidad relativa. Se tiene la actio pro forma. El lic. Morales Lechuga señala que si no hay plazo, se puede demandar la nulidad o la inexistencia pero siguiendo un principio de conservación de los contratos, se podrían seguir las reglas de las obligaciones, es decir, el artículo 2080.

Incumplimiento de las partes.- en el caso de una promesa bilateral, si se hizo el requerimiento, procede la sanción del artículo 1949. En el supuesto en el que no se haya requerido, la sanción para el incumplimiento tanto para las promesas unilaterales como bilaterales se rigen por el artículo 2247.

Régimen fiscal.

(Lic. Ignacio Morales Lechuga)

El contrato de promesa de venta se grava cuando implica un principio de ejecución, o sea, dar parte del precio. Esto se da aunque para la Cote, cuando hay principio de ejecución ya no hay promesa sino Venta. De todos modos, se puede pactar en el contrato de compraventa que el dinero se dé en depósito y que al celebrarse el contrato definitivo se abone al precio.

Si en la promesa ya se pagó el impuesto, en la celebración de la compraventa ya no se paga el mismo impuesto.

Sánchez Medal señala que anteriormente, el contrato de promesa de venta no causaba impuestos, ahora sí, por lo que para burlarlo, se hace por medio de una carta de instrucción o de una oferta o policitud y por la aplicación restrictiva de la ley fiscal no se cobra el impuesto.

(Cita en clase las siguientes jurisprudencias)

Jurisprudencia.

1.-PROMESA DE VENTA (QUINTA ÉPOCA 31 DE AGOSTO DE 1950 PG2058 TOMO CV) .- Será compraventa la promesa de venta que no tenga una limitación a cierto tiempo y que sí contenga todos los elementos de la compraventa, por haberse hecho constar la cosa vendida el precio y la forma de pago.

2.-PROMESA DE VENTA, ABSOLUCIÓN DEL PAGO DE LOS FRUTOS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE. (SEXTA ÉPOCA, TERCERA SALA PG 142 CUARTA PARTE 6 DE ABRIL DE 1960)

No le corresponde al beneficiario los frutos del inmueble que se prometió porque aún no adquiere la propiedad y como nunca se celebró la compraventa nunca se adquirió la propiedad y por lo tanto es el propietario quien tiene derecho de adquirir dichos frutos.

3.-PROMESA DE VENTA, PRECIO Y PLAZO EN EL CONTRATO DE. (QUINTA ÉPOCA, TERCERA SALA, TOMO CVI, PG 926, 25 DE OCTUBRE DE 1950)

Es inexacto que los requisitos de precio y plazo no precisados en un contrato de promesa de venta deban ser suplidos por el juzgador aplicando el artículo 1839. El artículo 1839 no autoriza al juzgador a decidir sobre circunstancias que solo a las partes les toca decidir como lo son el monto del precio y el plazo durante el cual conviene a sus intereses quedar sujetas a un compromiso u obligación.

4.- PROMESA DE VENTA RESPECTO DE BIENES QUE FUERON OBJETO DE COMPRAVENTA ENTRE LAS PARTES, NULIDAD DE LA. (OCTAVA ÉPOCA, NAYARIT)

El contrato de promesa de venta sobre bienes que fueron objeto de compraventa entre los mismos es de los prohibidos en el 2032 (pacto de retroventa) y por lo tanto nulo.

5.- CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, LA FALTA DE AUTORIZACIÓN JUDICIAL NO DEJA INEXISTENTE EL. (OCTAVA ÉPOCA, NUEVO LEÓN)

Si al momento de celebrar la promesa no se contaba con la autorización judicial, no por ello el acto es inexistente en forma absoluta, al contrario, produjo efectos provisionales originando obligaciones entre las partes y, al ser obtenida con posterioridad la autorización del órgano jurisdiccional, quedó convalidado el incumplimiento de ese requisito de validez

6.-PROMESA DE VENTA DE UN BIEN, EL PRECIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE LA. (NOVENA ÉPOCA, PUEBLA, 2º TRIBUNAL COLEGIADO del 6º CIRCUITO, TOMO 1 MAYO 1995 PG 393 5 DE ABRIL DE 1995)

Los elementos esenciales que el Art., 2111 de puebla don los relativos al consentimiento, el objeto materia del contrato y el plazo. (OJO, ES INTERPRETACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL DE ESE ESTADO)

7.-PROMESA DE VENTA DE BIENES AJENOS (QUINTA ÉPOCA, TERCERA SALA, TOMO, CXXII, PG 638, 27 DE OCTUBRE DE 1954)

Puesto que el único objeto de la promesa de venta es una obligación de hacer, la celebración de un contrato definitivo, tal contrato se puede realizar sobre bienes que el promitente pueda adquirir en lo futuro y por tanto, no puede decirse que un contrato de promesa de CV sea nulo porque figuren dentro de los bienes prometidos algunos ajenos al promitente.

8.- PROMESA DE VENTA CONTRATO DE (SEXTA ÉPOCA, 3º SALA, CUARTA PARTE CXXXIV, PG 53 1º DE AGOSTO DE 1968)

El actor solo puede exigir la celebración y firma del contrato prometido en sus términos mas no reclamar el cumplimiento de las obligaciones de dar que deriven del contrato definitivo que aún no se ha celebrado.

9.- INTERÉS JURÍDICO PARA ACUDIR AL AMPARO. EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUJETO A JUICIO, NO PRIVA AL PROMITENTE VENDEDOR DEL. (NOVENA ÉPOCA, TCC, 3 ENERO 1996, PG 302, 2º TESIS EN EL MISMO SENTIDO.)

El contrato de promesa, aunque se pacte sobre la cosa y el precio y el plazo del contrato definitivo, no implica la verificación de la compraventa.

10.- PROMESA DE VENTA, RESCISIÓN DEL CONTRATO DE . POSIBILIDAD JURÍDICA. (SEXTA ÉPOCA, 3º SALA, CUARTA PARTE CXXXVI, PG 90 21 DE OCTUBRE DE 1968)

No existe razón jurídica para estimar que la promesa de contratar no pueda ser rescindida en caso de incumplimiento y que lo único que pueda exigirse sea la celebración del contrato prometido, debe seguir las reglas del 1949 que no distingue entre obligaciones de dar o hacer o no hacer. (ojo, hay que considerar si el contrato es bilateral o unilateral)

COMPRAVENTA

Concepto. Es el contrato por virtud del cual, uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o **la titularidad** de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. (Art. 2248)

- La definición legal, es omisa al no distinguir la transferencia de propiedad de una cosa y la titularidad de un derecho, sólo se refiere en forma genérica a la trasmisión de propiedad de cosa o derecho.

Cabe mencionar, que en la misma, no se mencionan aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente dimanen de la compraventa, pueden faltar en ella, tales como la obligación de entregar y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derechos, así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario.

Clasificación

La compraventa es un contrato sinalagmático; oneroso, generalmente conmutativo, salvo la modalidad de la compra de esperanza que es aleatoria; generalmente es un contrato de ejecución instantánea, pero en ocasiones puede ser de ejecución diferida (venta a plazo) o de ejecución escalonada (venta en abonos); consensual, cuando recae sobre muebles, y formal, cuando versa sobre inmuebles; traslativo de propiedad; y, principal.

Figuras afines

a) Compraventa y Permuta. Se distingue de la permuta en que:

1. En la permuta, toda o la mayor parte de la contraprestación a cambio de la cosa, se paga con otra cosa, en tanto que en la venta, todo o por lo menos la mitad del precio se paga en dinero.

2. En la compraventa aunque tuviere el comprador justo temor de ser perturbado en su posesión o derecho, deberá hacer el pago del precio que no hubiere efectuado todavía, siempre que el vendedor le haya asegurado la posesión o le haya dado fianza, salvo pacto en contrario (2299); en la permuta, cuando el permutante que recibe la cosa teme ser perturbado en su posesión o derecho, acreditando que tal cosa no era de su contraparte, no puede ser obligado a entregar la cosa que ofreció a cambio, aunque se le asegure la posesión de la misma o se le dé fianza, sólo queda obligado a devolver la cosa que recibió.

3. En la compraventa, cuando el comprador sufre la evicción de la cosa, el vendedor debe pagarle daños y perjuicios sólo cuando hubiere procedido de mala fe; en tanto que el permutante que ha sufrido la evicción de la cosa que recibió, podrá reivindicar la cosa que él dio, si se halla todavía en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la cosa que se le hubiere dado a cambio, más el pago de daños y perjuicios.

b) Venta de cosa futura con relación al contrato de obra a precio alzado:

1. Hay contrato de obra cuando la cosa futura que se obliga a entregar una de las partes va a producirse por el trabajo de ésta, aunque con la colaboración de otras personas y aunque dicha persona proporcione los materiales, con tal que éstos sean lo accesorio o tengan secundaria importancia; en cambio, hay venta de cosa futura, cuando la cosa que se obliga a entregar una persona a otra es una cosa que existirá en el futuro por un fenómeno natural o por el trabajo de un tercero.

2. En el contrato de obra a precio alzado existe el desistimiento unilateral de voluntad; en la venta de cosa futura no existe.

3. En el contrato de obra a precio alzado, el empresario responde de los vicios ocultos de la cosa por un plazo de diez años; en tanto que el vendedor de cosa futura responde sólo por seis meses.

- En ocasiones resulta más conveniente a los interesados la estructuración de su convenio como contrato de obra a precio alzado en vez de venta de cosa futura, para pagar así un impuesto más bajo. Tal ocurre por ejemplo, con una compañía fraccionadora que en vez de celebrar una venta de cosa futura de una casa que va a adquirir uno de sus clientes, recurre a la venta del terreno y agrega a esta operación un contrato de obra a precio alzado, para construir en el terreno y con garantía de éste, una casa de la naturaleza y especificaciones que le encargue el comprador y dueño del terreno a la misma compañía fraccionadora o a una empresa o persona dependientes de ella.

Jurisprudencia:

CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO. SU DIFERENCIA CON EL DE COMPRAVENTA.

En el de obra a precio alzado, el contratista se obliga a hacer, construir o fabricar una cosa conforme a determinadas especificaciones previamente señaladas por el contratante y aportando para ello los materiales necesarios, mientras que en la compraventa, el vendedor sólo se obliga a dar o aportar bienes cuyas especificaciones están previamente determinadas o las determina el mismo y no el comprador.

c) Compraventa y Arrendamiento: Se distingue del arrendamiento en que:

1. En la compraventa, se transmite la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; en el arrendamiento se concede de manera temporal el uso, o el uso y goce de una cosa o derecho.

2. En el arrendamiento el precio por el uso de la cosa, no necesariamente debe de pagarse en dinero; en la compraventa el precio siempre debe pagarse en dinero.

3. La compraventa es por lo general un contrato instantáneo, mientras que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo.

4. En la compraventa la cosa ha de recibirse en el estado en que se encontraba al celebrarse el contrato, en tanto que en el arrendamiento la cosa ha de entregarse en buen estado para que se le de el uso convenido.

5. En la compraventa el comprador usa la cosa como mejor le parezca, en tanto que en el arrendamiento, sólo se puede usar la cosa conforme a su naturaleza o a lo convenido.

6. En la compraventa el vendedor sólo responde de los vicios ocultos de la cosa que sean anteriores a la celebración del contrato; en tanto que en el arrendamiento, el arrendador responde de tales vicios aunque sean posteriores a la celebración del contrato.

Especies

1. Compraventa civil y mercantil:

- Compraventa mercantil: tiene lugar, cuando la compraventa se hace con el propósito de traficar o especular (Art. 75-I y II y 371 del C. Com.), cuando se celebre entre comerciantes (Art. 75-XXI), y las que tengan por objeto títulos de crédito, acciones, obligaciones, etc. (Art. 75-III, XIX y XX).

a) Características: en las compraventas mercantiles no se da la lesión, a causa del propósito de especulación, expreso o presunto, que persiguen las partes; además, son muy breves los plazos para reclamar los defectos de calidad o de cantidad o los vicios ocultos de las cosas vendidas, debido a la mayor rapidez y a la mayor seguridad que reclaman las transacciones mercantiles. La compraventa entre ausentes, se perfecciona por la teoría de la expedición de la aceptación.

Lozano Noriega: afirma que habrá compraventa mercantil cuando el Código de Comercio le de ese carácter en las fracciones del artículo 75 y, también, cuando se haga con el propósito de traficar. Para él, traficar es adquirir con el propósito de revender poco importa que el comprador no tenga la finalidad de obtener una ganancia, pues con que tenga la intención de comprar para revender, ya está traficando. Aduce, que la intención de las partes de traficar debe ser: manifiesta, existir al momento de celebrarse el contrato (si la intención de revender surgió después de comprarse la cosa, la compraventa es civil) y ser la intención principal que ha tenido el contratante para realizar la adquisición.

- **Compraventa civil:** nuestro Código Civil, no establece cuando la compraventa es civil o mercantil. Es el Código de Comercio, que al determinar cuando es mercantil la compraventa, define por exclusión cuales son las civiles. Es decir, será compraventa civil toda aquella que no este prevista en los numerales citados con antelación.

2. **Compraventa pública y privada:** en la privada, el comprador elige a quien vender la cosa. En tanto que, en la pública la venta se lleva a cabo en almoneda o subasta pública para adjudicarla al mejor postor.

3. **Compraventa judicial y extrajudicial:** según que intervenga o no la autoridad judicial.

4. **Compraventa común y especial:** la común, se rige por las disposiciones generales en materia de compraventa; la especial, se rige por disposiciones especiales (Vg. ventas con reserva de dominio, ventas con cláusula resolutoria).

5. **Compraventa voluntaria y necesaria:** en la voluntaria, las partes celebran el contrato libremente. En la necesaria, las partes celebran el contrato constreñidas por una obligación jurídica (Vg. El que celebra un contrato de promesa de venta, está obligado a vender. Cuando uno de los copropietarios ya no desea vivir en la indivisión y cosa no acepta cómoda división, se tendrá que vender).

Elementos de Existencia

A) Consentimiento: es el acuerdo de voluntades entre comprador y vendedor respecto de la celebración de ese contrato de compraventa con su efecto traslativo de dominio, debiendo referirse a los objetos de la compraventa.

En caso, de que el contrato se encuentre sujeto a una modalidad, el consentimiento debe abarcarla.

B) Objeto:

- Directo: se crea a cargo del vendedor la obligación de transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; en tanto que, a cargo del comprador se crea la obligación de pagar por ese hecho un precio cierto y en dinero.

- Indirecto: la cosa o el derecho, y el precio.

Elementos Personales (S. M.)

Partes: comprador y vendedor. Para celebrar el contrato requieren sólo de la capacidad general para contratar.

- El emancipado tiene capacidad natural y legal, sin embargo para disponer de sus bienes inmuebles, requiere de la "formalidad habilitante" consistente en la autorización judicial (Art. 643-I).

- Casos de falta de legitimación o de incapacidad especial, contemplados por el Código Civil:

1. La incapacidad de los extranjeros para comprar bienes inmuebles dentro de la zona prohibida (Art. 2274 y 2282). Se produce una nulidad absoluta.

2. La incapacidad de los extranjeros para comprar inmuebles fuera de la zona prohibida, que requieren como formalidad habilitante el permiso de la SRE, previa la renuncia a pedir la protección de su gobierno (cláusula Calvo). Se produce una nulidad absoluta, aunque en la práctica se convalida la compra mediante la obtención posterior del citado permiso. Por ello, el maestro Lozano Noriega señala en su texto, que la SRE resolvió en una serie de interpretaciones que, se trataba de una nulidad relativa.

3. La incapacidad de magistrados, abogados, jueces, peritos, defensores de oficio, ministerios públicos y los procuradores, no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan como tales (Art. 2276). Excepción: que se trate de adquirir la porción hereditaria de un coheredero o derechos que afecten a bienes de la propiedad de aquéllos (Art. 2277).

Lozano Noriega, coincide en que al tratarse de una norma de orden público, la sanción debe ser la nulidad absoluta.

***** Por lo que hace a los abogados, la prohibición se limita sólo a los bienes referentes a juicios cuya resolución este pendiente al momento de la compra. Esta prohibición sólo opera en los procedimientos contenciosos, y no se puede confundir las compras que hagan los abogados, con otras adquisiciones válidas que hagan en virtud del contrato de cuota litis celebrado antes de iniciar el juicio. (S.J.F., 5ª época, tomo CXVIII, p. 281.)

4. Los mandatarios, tutores, curadores, administradores, albaceas, interventores, peritos, corredores y los empleados públicos (Art. 2280 y 2281), no pueden comprar los bienes de cuya venta estén encargados.

Empero, es importante mencionar, que no hay disposición expresa en el Código Civil que prohíba la venta de bienes de su propiedad a sus representados, lo cual, validamente produciría la figura del "contrato consigo mismo".

Lozano Noriega: se afecta un interés particular, la sanción debe ser la nulidad relativa, porque podría perfectamente convalidarse el acto cuando las partes dejasen de ser representantes.

5. En los casos de derecho del tanto o retracto, a favor de los demás copropietarios, a favor de los demás coherederos, a favor del usufructuario, a favor del inquilino de una localidad en condominio, y a favor de los demás socios en una sociedad civil, si la venta se hace a un tercero sin respetar aquel derecho, ésta es nula absoluta. En estos casos la sanción no es la indemnización por daños y perjuicios por violación a una obligación de no hacer, sino que la sanción es una falta de efectos en contra del preterido (al que no se respeto su derecho), concediéndole al preterido un derecho de retracto, es decir, una acción para que quede sin efecto la venta hecha al tercero, pudiéndose subrogar en lugar del tercero en las mismas condiciones en que se hizo la venta indebida.

Lozano Noriega: a este respecto señala que no es procedente en el caso de los copropietarios declarar la nulidad absoluta, ya que validamente pueden los demás copropietarios a los que no se hizo la notificación ratificar la venta realizada a un tercero. La norma está tutelando el interés de esos copropietarios precisamente para impedir que lleguen a formar parte en la copropiedad, extraños. Por lo que no se afecta un interés público, sino particular, aplicándose pues, una nulidad relativa.

Elementos Reales (S.M.)

a) La Cosa o el Derecho

i) La Cosa: debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie, y estar dentro del comercio

Primer requisito: debe existir en la naturaleza, aunque no es indispensable que en el momento en que se celebre el contrato exista, pues de acuerdo a la Teoría General de las Obligaciones, las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato (salvo, la herencia de una persona viva).

- Supuestos que se pueden configurar cuando la cosa efectivamente existe o se supone que existe al momento de la celebración de la compraventa:

1. Si la cosa habiendo existido, perece totalmente antes de la celebración el contrato, el contrato resultará inexistente porque falta de objeto.

2. ¿Qué ocurre en el caso de que, al celebrarse la compraventa con un objeto inexistente el comprador hubiese pagado el precio o parte de él?

El comprador no estaba obligado a pagar el precio, toda vez, que la compraventa era inexistente. Por lo que, tiene derecho a la devolución del precio, derecho que no deriva del contrato que lo afecta, sino de un enriquecimiento ilegítimo por parte del vendedor.

3. ¿Qué ocurre si la cosa al tiempo de celebrarse el contrato, sólo ha perecido de manera parcial? La compraventa existe porque la inexistencia de un contrato se determina solamente por la falta del consentimiento o del objeto, y en este caso, aunque sea de manera parcial, el objeto cosa existe.

En este ejemplo, debemos de distinguir dos situaciones para determinar la validez o nulidad de la compraventa:

Primera situación.- Si el comprador al momento de celebrarse el contrato conocía que la cosa había perecido parcialmente, no existe un vicio en el consentimiento del comprador, por lo que la compraventa es perfectamente válida.

Segunda situación.- Si el comprador al momento de celebrar el contrato desconocía que la cosa hubiese perecido parcialmente, surge entonces, un vicio del consentimiento en el comprador, por lo que el contrato estará afectado de nulidad relativa.

- Supuestos que se pueden configurar cuando el contrato versa sobre cosas futuras, que al momento de la celebración del contrato no existen:

1. En la compra de esperanza, que es una modalidad del contrato de compraventa, el comprador lo que adquiere es una expectativa de derecho, tomando para sí el riesgo de que la cosa vendida llegue o no a existir; subsistiendo de cualquier modo (si la cosa llega o no a existir), su obligación de pagar el precio.

2. En la compra de cosa esperada, el comprador celebra el contrato de compraventa en la inteligencia de que, versando sobre una cosa futura, la cosa llegará a existir. El comprador sólo pagará el precio si la cosa llega a existir, a diferencia de la compra de esperanza, en donde siempre se tendrá que pagar el precio, llegue o no a existir la cosa.

3. El contrato versa sobre cosas futuras, estando sujeto a una modalidad (plazo o condición). En tales

circunstancias, el comprador tiene derecho vencido el plazo, a exigir que se le entreguen las cosas objeto del contrato de compraventa, aun cuando, esa cosa no se haya producido; esto implica un incumplimiento por parte del vendedor respecto de la obligación de entregar la cosa. En este caso, el comprador puede valerse de la acción rescisoria que marca el Art. 1949, pudiendo rescindir el contrato o hacer que se cumpla forzosamente, con el correspondiente pago de daños y perjuicios que opera en ambos casos.

El contrato de compraventa no es inexistente por falta de objeto en ninguno de estos tres casos. En el primer ejemplo, porque el objeto de la compraventa fue en realidad, la expectativa, la simple esperanza. En el segundo, porque el contrato está subordinado a una condición suspensiva; si ésta no se cumple el contrato no produce sus efectos. En la tercera situación, el objeto será el resultado de la obligación de hacer que tiene el vendedor. El contrato, en el momento en que se celebró, era válido porque tenía por objeto cosas futuras.

Segundo requisito: la cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

- Cosa determinada: es aquella que puede identificarse en su individualidad. Una – - Cosa determinable: es aquella que en el momento de la celebración del contrato no puede identificarse en su individualidad pero que se puede hacer determinada por ciertos procedimientos. La determinación será a base de cantidad, de calidad, de ciertas limitaciones al género que nos permitan identificar la cosa.

El momento de la individualización de la cosa, tiene repercusiones importantes, no para el perfeccionamiento o existencia del contrato, sino para saber en que momento se transmite la propiedad al comprador.

De acuerdo a los artículos 2014 y 2015 en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato. Mientras que, en las enajenaciones de alguna especie indeterminada (en género), la transmisión de la propiedad no se verifica sino hasta que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

Vg. El contrato de compraventa se perfecciona cuando se acuerda en vender 100 kilos de trigo, más la transmisión de propiedad tendrá lugar, en el momento de que esos 100 kilos de trigo sean efectivamente separados de las trojes del vendedor y el comprador tenga conocimiento de ellos, aún cuando no los haya recibido (salvo convenio en contrario, pues probablemente, en el contrato se estipuló expresamente que la propiedad se transmitiría hasta que el comprador recibiera la cosa).

Tercer requisito: la cosa debe estar en el comercio.

A este respecto, cuando se celebre un contrato de compraventa sobre cosas que no estén dentro del comercio, el contrato será nulo absoluto, debido a que es ilícito. Vg. La venta de cadáveres, la venta de drogas, la venta de animales en veda, etc.

ii) El Derecho.

Hay ciertos derechos que no pueden ser objeto del contrato de compraventa porque no se encuentran en el comercio. Vg. Los derechos políticos, los derechos personales ligados con el estado de las personas, los derechos personalísimos: el derecho de uso, el de habitación.

Por regla general, todos los demás derechos que tengan un carácter económico, pueden ser objeto del contrato de compraventa. Salvo en aquellos derechos respecto de los cuales no podemos concebir su enajenación, bien porque exista una prohibición de la ley, o porque la naturaleza del derecho se oponga a la transmisión de ese derecho.

b) El Precio. Este es el segundo objeto de la compraventa.

Los dos requisitos que debe satisfacer el precio son: ser cierto y en dinero.

1. Precio cierto: es el precio verdadero, real y serio, en oposición al precio ficticio, además, justo. Es decir, que se estipule un precio que efectivamente será pagado por el comprador y exigido por el vendedor. Vg. Puede darse el caso de que se estipule una compraventa en la que nunca se exija el precio, por lo que, nos encontraríamos en el supuesto de una donación disfrazada de compraventa.

- También debe ser un precio justo, la regla general es que sea un contrato conmutativo en el que debe haber una equivalencia entre lo que se da y lo que se recibe; una equivalencia desde el punto de vista económico respecto de las obligaciones de los contratantes. Pero un precio notoriamente inferior al valor económico de la cosa, no satisfará los requisitos de ser precio cierto.

- El precio debe ser determinado o determinable: es determinado cuando desde la celebración del contrato se estipula cual será la cantidad total a pagar por la cosa, sin ser susceptible de acrecentarse o disminuir.

Será determinable cuando no conste indefectiblemente el monto total a pagar, sino que se estipule una cantidad por unidad. Vg. Me venden una casa a \$25,000.00 el metro cuadrado. El costo total lo sabré hasta que multiplique el total de metros por los \$25,000.00. Siendo hasta este último momento en que el precio llegue a ser determinado.

2. Precio en dinero: por regla general, el precio siempre debe ser pagado en dinero. Sin embargo, encontramos en el Art. 2250 una excepción a esta regla: es posible que el precio sea pagado parte con dinero y parte con una cosa, siempre y cuando la parte que se pague en dinero sea igual o mayor a la que se pague con la cosa.

Casos fácticos:

1. Moneda extranjera: puede pactarse válidamente que el precio se pacte en moneda extranjera, ya que la intención de las partes no es considerar a esa moneda como mercancía sino en realidad en la noción de dinero extranjero, con el poder liberatorio que tienen en el país de que se trate de acuerdo con la moneda que se haya establecido en el contrato.

Si el precio se ha pactado en moneda extranjera, de acuerdo con la Ley Monetaria, es perfectamente válido el pago que se realiza en moneda nacional, al tipo de cambio que rija el día en que deba efectuarse el pago. Existen cotizaciones oficiales; en el Diario Oficial se publica una tabla de equivalencia de la moneda extranjera con la nacional; esta tabla de equivalencias no es el tipo de cambio; sólo lo es para efectos fiscales, para las operaciones entre particulares el tipo de cambio será el que rija, el que fije el Banco de México. El vendedor está obligado a aceptar el pago en moneda nacional, ya que de acuerdo con la Ley Monetaria, ésta es la única que tiene poder liberatorio ilimitado.

2. Títulos de crédito: el precio se estipula en moneda nacional y se paga con títulos de crédito. En la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito se dice, en el artículo primero, que son cosas mercantiles los títulos de crédito, por lo que si atendiésemos a esta definición, se les reputa cosas mercantiles y en ese sentido el cambio de una cosa por otra es una permuta.

En realidad, los títulos de crédito tienen en este caso, tienen como función la de ser representativos de dinero. Es decir, el cheque no influye en la determinación de la naturaleza jurídica del contrato celebrado; éste sigue siendo de compraventa.

- En cuanto al precio, la regla general es que las partes tengan una amplia libertad para la fijación del mismo; empero, en materia fiscal, tienen ciertas limitaciones para esa fijación. En nuestro Código Civil existen otras limitaciones en cuanto a la fijación del precio (Art. 2256).

Fijación del precio por un tercero

Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero. (Art. 2251). Ya no son los contratantes los que determinan el precio, sino un tercero es quien lo hace, o en su caso, otra persona designada por éste.

- Lozano Noriega: el tercero es un verdadero mandatario de ambas partes, puesto que ejecuta actos jurídicos por cuenta de ambos. Dice, que no impide nada que una persona pudiese desempeñar ese mandato porque precisamente la fijación del precio por ese tercero armonizaría la oposición de intereses entre vendedor y comprador; como el mandatario debe proceder lealmente respecto de ambos mandantes, tendrá el mayor empeño en fijar cuál es el precio real, verdadero, justo de la cosa y de esta manera podría cumplir el mandato que le ha sido encomendado por vendedor y comprador.

- Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por alguno de los contratantes, salvo que los dos de común acuerdo lo rechacen.

Lozano Noriega: si el tercero, al fijar el precio, ha sufrido un vicio del consentimiento, ha cometido un error o ha habido dolo o mala fe o violencia, como realiza la función de mandatario al externar su voluntad que es la de los contratantes, esa voluntad está viciada y el contrato puede ser anulado por vicio del consentimiento.

Los contratantes podrán rechazar el precio cuando en el contrato han fijado cierto procedimiento que debe seguir el tercero para la fijación del precio y ese tercero ha fijado el precio sin seguir ese procedimiento.

- Momento en que se perfecciona el contrato: El contrato se perfecciona hasta el momento en que el tercero fija el precio, porque mientras no lo hace falta un elemento de existencia en el contrato: el precio.
- El Art. 2253 señala, "Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto, salvo pacto en contrario". De la interpretación de este artículo, se desprende que sólo en el supuesto de que los contratantes así lo estipulen, el contrato sujeto a fijación de precio por un tercero, se perfeccionará desde el momento de la celebración misma del contrato. De lo contrario, se estará a expensas del tercero y de que el precio no sea objetado por ambas partes.

Elementos Formales

- El contrato de compraventa que versa sobre bienes muebles no requiere para su validez de formalidad especial. (Art. 2316)

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

Los contratos por los que el Gobierno del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el párrafo anterior, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase el que señala el primer párrafo de este artículo, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo. (Art. 2317)

- Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona, con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1834. (Art. 2318)

- De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público. (Art. 2319)

- Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317. (Art. 2320)

- Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador. (Art. 2321)

- La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código. (Art. 2322)

Venta de Cosa Ajena

- Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. (Art. 2269)
- La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe. (Art. 2270)
- El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. (Art. 2271)

Doble Venta

- Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observarán las siguientes disposiciones:
 - a) Bienes muebles: prevalecerá la primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa.
 - b) Bienes inmuebles: Si la cosa vendida fuera inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, prevalecerá la venta primera en fecha y de no ser posible su verificación, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa.
- No debemos entender que en el último supuesto, es decir que prevalecerá la venta hecha al que se halle en posesión de la cosa (mueble o inmueble), que se trate de una compraventa real, el espíritu de la norma no es ese. La solución práctica para determinar quien es el comprador es esa, y se recurrirá a ella siempre y cuando, no existan los medios de prueba suficientes para demostrar quien es el dueño.

Efectos del Contrato de Compraventa

Obligaciones del Vendedor

1. Transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho. (Art. 2248)

Por regla general, el vendedor no tiene que realizar ningún acto especial para cumplir con esta obligación; es una obligación que se cumple concomitantemente con la celebración del contrato. (art2014)

Excepciones:

 - a) Compraventa sobre géneros: la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor. (Art. 2015) Como regla general se requiere un acto posterior; el contrato, en sí mismo, es ineficaz para producir por sí solo el efecto traslativo de propiedad.
 - b) Compraventa de cosas futuras: la transmisión de la propiedad se dará después de que la cosa exista.
 - c) Contrato sujeto a una modalidad que puede consistir en plazo o condición: la voluntad de las partes se manifiesta en el sentido de subordinar la ejecución misma del contrato al cumplimiento de la modalidad.
 - d) Lozano Noriega: cuando se trata de títulos de crédito al portador, la única manera de transmitir la propiedad es la entrega material del título.
2. Conservar la cosa. (Se infiere de la obligación del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa y de la obligación de entregar la cosa)
 - Tiene lugar, sólo cuando entre el momento de la celebración del contrato y la entrega de la cosa transcurre algún tiempo.
 - La propiedad ya se transmitió al comprador, pero el vendedor aún se encuentra en posesión de ella, por lo que su calidad es la de un deudor de cosa ajena. Luego entonces, si la cosa se pierde en su poder, se presume que fue por su culpa mientras no pruebe lo contrario. (Art. 2018)
3. Entregar la cosa al comprador (Art. 2283-I).
 - Por entregar la cosa se entiende poner en posesión de ella al comprador.
 - Si entre la celebración del contrato y la entrega de la cosa transcurre algún tiempo, el vendedor está obligado forzosamente a conservar la cosa.
 - El vendedor debe entregar la cosa en el estado en que se hallaba al celebrarse el contrato. (Art. 2288)
 - Debe entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa. (Art. 2289)

- Tipos de entrega: real, jurídica o virtual.

Entrega real: consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Entrega jurídica: aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Entrega virtual: el comprador se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

- Se debe de entregar la cosa prometida, puesto que no se puede obligar al acreedor a recibir cosa distinta aunque sea de mayor valor. (Art. 2021)

- Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor. (Art. 2285)

- La entrega de la cosa debe de hacerse en el lugar convenido, sino se convino nada, se entregará en el lugar en que se encontraba al momento de la celebración del contrato. (Art. 2291).

4. Garantizar las calidades de la cosa. (Art. 2283-II)

- El vendedor responde de los vicios ocultos de la cosa, en todos los contratos de compraventa, salvo en los la compra de esperanza.

Requisitos: 1. Que los vicios sean ocultos, es decir, que no sean manifiestos. Existe una derogación a este respecto, el Art. 2143 señala que aunque los vicios sean ocultos si el adquirente es perito en la materia por razones de su oficio y profesión, puede conocerlos fácilmente, así que en este caso no procederá el saneamiento. 2. Deben ser vicios de tal naturaleza que destruyan o disminuyan la utilidad de la cosa. 3. Deben ser vicios desconocidos del adquirente. 4. Los vicios deben ser anteriores o por lo menos, coexistentes con el momento de la celebración del contrato.

- El comprador tiene dos acciones: la rescisoria, más el pago de los gastos que hubiere hecho, y la estimatoria o cuanti minoris: es decir, la acción de disminución del precio a juicio de peritos. (Art. 2144) Si se probare que el enajenante conocía los vicios y obró de mala fe, el adquirente podrá pedir además de la acción que ejercite, la correspondiente indemnización por la causación de daños y perjuicios.

5. A prestar la evicción. (Art. 2283-III)

- Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición. (Art. 2119)

- No en toda operación de compraventa está obligado el vendedor a prestar el saneamiento para el caso de evicción; porque admite el pacto expreso en contrario. En este supuesto, Lozano Noriega dice que esta operación se asemejaría mucho a un contrato aleatorio de compraventa, porque el comprador está adquiriendo una esperanza.

6. A pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo pacto en contrario. (Art. 2263)

Obligaciones del Comprador

1. Pagar el precio de la cosa. (Art. 2293)

- Se debe realizar en el tiempo, lugar y forma convenidos. Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa. (Art. 2294) Es decir, el lugar de pago del precio es el lugar de entrega de la cosa.

- Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero. (Art. 2295)

- Respecto de la época en que se tiene que pagar el precio, podemos concebir tres especies de compraventa: 1) Compraventa con pago anticipado; 2) Compraventa de contado y 3) Compraventa con precio aplazado o al fiado. Hay compraventa con pago anticipado cuando el comprador paga el precio antes de recibir la cosa; la compraventa es de contado cuando la entrega de la cosa y el pago del precio se hacen al mismo tiempo; hay compraventa aplazada o al fiado, cuando la entrega de la cosa es anterior al pago del precio.

- Forma del pago del precio: se debe atender al convenio; a falta de éste se deberá de pagar al contado. (Art. 2255)

- Interés sobre el precio: el comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes: I. Si así se hubiere convenido; II. Si la cosa vendida y entregada

produce fruto o renta; (esto es, porque el comprador, es dueño también de los frutos que produzca la cosa, y habría una falta de equidad si el comprador tuviese derecho de adueñarse de los frutos que produce la cosa sin que haya pagado el precio, porque éste también produce frutos; el fruto del dinero es el interés. De manera es que, por razón de equidad, se establece que aunque no se haya convenio, si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta y el comprador no ha pagado el precio, debe intereses sobre el precio). III. Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105 (Por regla general, los intereses los debe el comprador sólo en el caso de que la cosa haya sido entregada antes de que el precio sea satisfecho; es el único caso en que el comprador puede deber intereses sobre el precio).

- En las ventas a plazo, en que no se estipulan intereses, aunque el comprador perciba los frutos de la cosa, en razón del plazo no debe intereses, pues debe presumirse que por ese hecho, se aumentó el precio de la venta. (Art. 2297)

Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario. (Art. 2298)

- Sanción por la falta de pago: 1) En el título de la concurrencia y prelación de créditos se otorga al vendedor un derecho preferente para ser pagado el precio con el valor de la cosa. (Art. 2993-VIII)

2) Derecho de retención del vendedor: no está obligado el vendedor a entregar la cosa si no se le paga el precio (Art. 2286). No se trata de un derecho de prenda, sino de retención; es decir, si el vendedor ya entregó la cosa, no hay manera de ejercitar el derecho de retención, porque el vendedor no tiene ningún derecho real, tiene un privilegio; el acreedor prendario, si llega a perder la cosa prendada, tiene el derecho de recuperarla; el vendedor no, porque sólo tiene un privilegio que únicamente puede ejercitar cuando aún no ha entregado la cosa.

3) Resolución de la obligación: puede optar por la ejecución forzosa de la obligación, o por la resolución del contrato (acción rescisoria), en ambos casos, con el correspondiente pago de daños y perjuicios. (Art. 1949)

2. Recibir la cosa. (Lic. Morales) Esta obligación no está contemplada por el código. Pero, en este punto, es conveniente citar el Art. 2292: "Si el comprador se constituyo en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave."

3. A pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo pacto en contrario. (Art. 2263)

Derecho de retención del comprador

- Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario. (Art. 2299)

- Requisitos para que el comprador pueda retener el precio: 1. Se refiere a compras a plazo o con espera de precio, no es aplicable a las ventas que sean estipuladas como de contado, aun cuando el comprador no haya pagado el precio, no tiene el derecho de retención. 2. El comprador debe ser perturbado en su posesión, en su derecho, por diversas causas jurídicas. Vg. Cuando un tercero ejercita la acción reivindicatoria, la acción plenaria de posesión, los interdictos de recuperar o retener la posesión. 3. Que el temor del comprador sea: justo, serio y fundado. Vg. Que la cosa misma soporte un gravamen real. 4. Que el vendedor no le asegure la posesión o le dé fianza.

- Renuncia del derecho de retención: la renuncia es válida porque si se puede renunciar al saneamiento para el caso de evicción, con mayor razón autoriza la ley la renuncia al derecho de retención, que no es sino una variante del saneamiento para el caso de evicción.

Efectos de la Rescisión del Contrato

- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951. (Art. 2300)

- El efecto general es colocar nuevamente las cosas en el estado en que se encontraban, como si no se

hubiese celebrado el contrato. En consecuencia, el vendedor debe readquirir la propiedad y la tenencia de la cosa; el comprador debe readquirir lo que haya pagado: la parte del precio con la deducción que por daños y perjuicios acuerde el juez en beneficio del vendedor. Los efectos de la rescisión entre las partes sólo pueden producirse cuando el comprador sigue siendo dueño de la cosa. Pero si el comprador la enajenó, el tercero que la adquirió, lo hizo de quien tenía derecho para enajenarla, y en este caso, se dañaría a un tercero ajeno al contrato.

- Bienes inmuebles: La resolución del contrato fundado en falta de pago del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, surtirá efecto contra tercero de buena fe, siempre que se estipule expresamente y haya sido inscrito en el Registro Público en la forma prevenida por la ley. (Art. 1950)

Es decir, la rescisión se produce de pleno derecho entre las partes, sin necesidad de que haya pacto comisorio expreso, excepción: cuando el vendedor ha facultado al comprador a pagar el precio en abonos, en este caso, para que la rescisión tenga efecto entre las partes, se requiere el pacto comisorio, y la falta de pago de uno o varios abonos.

Para que produzca efectos frente a terceros debe de existir pacto comisorio expreso inscrito en el Registro Público.

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

Se da una excepción a lo establecido por la regla del Art. 1949.

- La rescisión sólo se puede dar cuando la compraventa es en abonos. No se produce de pleno derecho entre las partes; se requiere siempre el pacto comisorio para que produzca efecto la rescisión. Sólo producirá efectos contra terceros aquella compraventa sobre inmuebles susceptibles de identificarse de manera indubitable, y siempre que el pacto se inscriba en el Registro Público.

Respecto de aquellos bienes que no sean susceptibles de identificación, la compraventa no surtirá efectos contra terceros, aún cuando exista pacto comisorio.

Pacto de Retroventa

- Concepto: se llama retroventa a la venta hecha con la condición de que dentro de un plazo determinado se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa. (Art. 2901 Código de 1884)

- Sólo podía tener lugar respecto de bienes raíces y no podía establecerse por un tiempo mayor al de cinco años contados a partir de la fecha de la celebración del contrato.

Disponían los artículos 2905 y 2907: "El vendedor que quiera efectuar la retroventa, deberá reembolsar al comprador: I. Del precio recibido; II. De los gastos del contrato; III. De los gastos necesarios y útiles, hechos en la cosa vendida." "El vendedor puede demandar la cosa aunque se halle en poder de un tercero, al que se le vendió." En realidad el contrato ocultaba una operación de crédito. B comprador de la cosa, en realidad está prestando a A una cantidad, y la garantía que otorga éste a B es la enajenación de la cosa; si no restituye el precio, la venta quedará consumada.

- El pacto de retroventa se prohibió, porque era una operación de crédito leonina, ya que aunque naturalmente no se podían pactar intereses, éstos se obtenían mediante una diferencia del precio. Vg. Se vendía en diez mil pesos y sólo se recibían seis mil, al momento de que se quería recuperar la cosa se tenía que pagar los diez mil, absorbiendo el vendedor original la pérdida de los cuatro mil.

Lo que movió a la supresión de la venta con pacto de retroventa fue proteger los intereses de las personas que necesitaban dinero para no caer en manos de los agiotistas.

Modalidades de la Compraventa

1. Compra a Vistas

- Esta operación de compraventa está sujeta a una condición suspensiva.

- Las compras de cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos. (Art. 2257)

- El contrato de compra de cosas que se acostumbran pesar o medir, no produce efectos mientras no se hayan pesado o medido, porque la verificación del peso, o de la medida, es el acontecimiento futuro e incierto al cual se supedita la existencia misma del contrato de compraventa. En las compras de cosas que se acostumbran gustar, es la manifestación de voluntad del comprador, en el sentido de que la cosa que probó le gusto, lo que falta.

Pese a que en el primer caso, la existencia del contrato depende de un acontecimiento futuro e incierto ajeno a la voluntad del comprador, y en el segundo, el la condición depende de la voluntad de este, en ambos casos, lo que priva es una condición suspensiva. Sólo que en la compra de cosas que se acostumbran gustar, hablamos de una condición potestativa, cuyo cumplimiento depende del comprador, lo cual es perfectamente válido.

En el caso de las ventas de cosas que se acostumbran pesar o medir, poco importa que el comprador esté de acuerdo o no; basta con que el resultado del peso o de la medida concuerde con lo que se ha estipulado en el contrato para que se tenga por cumplida la condición. En cambio, en la compra de cosas que se acostumbran gustar el cumplimiento de la condición no es algo ajeno a la voluntad de los contratantes porque es precisamente el comprador quien debe manifestar si la cosa vendida es de su agrado; entonces, sólo con esta manifestación, se tiene por satisfecha la condición del Art. 2257.

- Si consideráramos válida o aplicable a nuestro Derecho la teoría de considerar esta modalidad como una modalidad del consentimiento, faltando éste no podríamos hablar todavía de contrato, puesto que la falta de consentimiento impide el nacimiento del mismo. La única explicación posible es considerar el contrato de compraventa sujeto a la condición suspensiva, que consiste en que se gusten, se pesen o se midan las cosas vendidas.

- En la compra de cosas que se acostumbran gustar, el vendedor debe realizar todos aquellos actos que permitan el cumplimiento de la obligación condicional.

- Si los contratantes fijaron un plazo para que se gustara, midiera o pesara la cosa, el vendedor debe poner la cosa a la disposición del comprador dentro del plazo fijado, si no se pacto nada, el comprador será el que fije el plazo para que la cosa se guste, se pese o se mida, e inmediatamente de realizada esta operación manifestará si concuerda o no con lo estipulado en el contrato y si, en consecuencia, debe tenerse o no por celebrado el contrato.

- El contrato se perfecciona hasta el momento en que se cumpla la condición, y hasta ese momento, se transmite la propiedad de la cosa. Claro, que si al momento en que se cumple con la condición, la cosa aún no es cierta y determinada, la propiedad de la misma junto con los riesgos de la cosa, se transmitirán hasta que ésta se determine.

- Riesgos de la cosa: habiendo determinado previamente, si la cosa es cierta y determinada, se aplica la teoría de los riesgo en las obligaciones condicionales, como lo establece el Art. 1948: a) si la cosa se pierde sin culpa del vendedor, la obligación y la compraventa se extinguen; b) si la cosa se pierde por culpa del vendedor, queda obligado a resarcir los daños y perjuicios que le haya causado al comprador; c) Si la cosa se deteriora sin culpa del vendedor, cumple entregando la cosa al comprador en el estado en que se encuentre al cumplirse la condición; d) Si la cosa se deteriora por culpa del vendedor, el comprador podrá optar por la resolución de la compraventa o por recibir la cosa, más una indemnización por daños y perjuicios en ambos casos; e) Si la cosa se mejora por su naturaleza, o por el tiempo, las mejoras favorecen al comprador; f) Si la cosa se mejora a expensas del vendedor, no tendrá otro derecho que el concedido al usufructuario.

2. Compraventa sobre muestras o calidades determinadas de la cosa

- El contrato podrá hacerse sobre muestras, cuando se trate de ventas de artículos determinados y perfectamente conocidos. (Art. 2258)

El código no reglamenta en forma correcta esta modalidad, aunque en la práctica es un contrato de compraventa mercantil.

- Características: la cosa misma que es materia del contrato no se tiene a la vista; el contrato por eso se celebra sobre una muestra. Muestra es una parte alícuota de la cosa, desprendida de ella o que permite, por sí sola, dar a conocer las características y las calidades de la cosa.

Los contratantes describen las características de la cosa: color, forma, tamaño, peso, medida, etc., todas aquellas circunstancias que permitan llegar a la individualización de la cosa.

Estas ventas están sujetas siempre a un plazo para la entrega de la cosa. El plazo no afecta al contrato en su integridad; afecta sólo la obligación del vendedor de entregar la cosa. Ni siquiera la obligación de transmisión del dominio está supeditada a la modalidad plazo; sólo la obligación de entregar la cosa.

- La transmisión de propiedad se verifica en el momento en que los contratantes se ponen de acuerdo, salvo que la cosa aún no se haya determinado en cuanto a su especie. Supuesto en el que, la propiedad se transferirá hasta que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del comprador.

- En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos, nombrados uno por cada parte, y un tercero, para cuando sean discordes los dictámenes, nombrado de común acuerdo por las partes, resolverán sobre la conformidad o inconvinción de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.

El que las cosas entregadas correspondan con la muestra o calidades especificadas no es una condición. El contrato no está sujeto a la modalidad condición suspensiva o resolutoria de que las cosas correspondan con las muestras. Y en tal virtud, no podemos entender como que los efectos del contrato son exigibles o no, o que el contrato se resuelve como si la obligación no hubiera existido, por la falta de cumplimiento de la obligación del vendedor. Salvo, que las partes expresamente y con sustento en el principio de la autonomía de la voluntad, hayan introducido al contrato una condición suspensiva o resolutoria.

- Si el dictamen pericial es en el sentido de que las muestras corresponden con las cosas entregadas, el vendedor cumplió con su obligación,. Si el dictamen pericial es en el sentido de que las muestras no corresponden con las cosas que entregó el vendedor, entonces éste ha faltado al cumplimiento de su obligación.

La acción que tiene el comprador, en este caso, es la acción rescisoria o el cumplimiento forzoso de la obligación, más el correspondiente pago de daños y perjuicios en ambos casos. (Art. 1949)

- La transmisión de la propiedad se verifica inmediatamente que se han puesto de acuerdo, observando las reglas de los artículos 2014 y 2015 según sean o no determinadas en cuanto a su género.

3. *Compraventa a precio alzado o por acervo (ad corpus) y ad mensuram*

a) **Compraventa por acervo o ad corpus:** es aquella venta que tiene por objeto artículos homogéneos y que se realiza de una manera global, a precio alzado; es decir, sin hacer especial estimación o referencia al número de unidades de que se compone el acervo. Aún cuando lo normal es que respecto de esos artículos se estipule un precio por unidades de que se compone la cosa, la intención de las partes ha sido la de adquirir todos los artículos que se contienen en el recipiente, en el lote, en la troje, por un precio determinado. Más que señalar al contenido se señala al continente.

- El comprador adquiere la propiedad de la cosa por un precio convenido, de tal manera es que si la operación resulta buena o mala desde el punto de vista económico, esto no tiene ninguna influencia respecto de la rescisión del contrato, este es válido, y según el artículo 2259, no habrá lugar a la rescisión alegando que no se ha encontrado en el acervo la cantidad, peso o medida que se calculaba.

- Sólo habrá lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea, y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista. (Art. 2260)

la razón de la rescisión es el dolo, la mala fe por parte del vendedor. Respecto de muebles, más bien es nulidad y no rescisión, ya que la obligación se invalida por haber vicios en el consentimiento.

- Respecto de inmuebles, el artículo 2261 señala, que si la venta de uno o más inmuebles se hiciera por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

- La venta ad corpus se contempla en el artículo 2290 que dispone: "Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato".

- Las acciones para reclaman la nulidad o rescisión de la compraventa según sea el caso, prescriben en un año, contados desde el día de la entrega. (Art. 2262)

b) Venta ad mensuram: la venta se realiza haciendo referencia precisa a las partes o medidas de que se compone la cosa.

El Código no regula esta figura, pero se desprende de la interpretación que se hace a contrario sensu, del artículo 2261, el cual, se refiere a la venta de inmuebles a precio alzado. Luego, debemos de entender, que la citada venta ad mensuram, sólo se refiere a este supuesto.

Se fija un precio por unidad de medida, aunque se exprese la superficie total del predio, en cuyo supuesto la diferencia en más o menos de esta última determinará la consiguiente modificación del precio total, por tratarse en tal caso de un error de cálculo.

4. Venta con pacto de no vender a otra persona determinada

Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna. (Art. 2301)

- La cláusula de no enajenar es nula; en primer lugar, porque los particulares no pueden limitar la capacidad, ésta resulta de la ley. En segundo lugar, porque tampoco los particulares pueden establecer modalidades o límites al derecho de propiedad, porque ésta es de orden público y sólo la ley puede establecer dichas modalidades. En tercer lugar, porque tampoco es susceptible de obtenerse ese resultado por la voluntad de las partes; porque las cosas sólo pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición expresa de la ley, no por pacto de los contratantes.

- En tratándose de la posibilidad de pactar la no venta a determinada persona, el artículo se refiere a la no venta; por tanto, el comprador no faltará a la obligación de no hacer si en vez de vender la cosa a quien se le prohibió, la permutase, o la diese en mutuo, o la enajenase en cualquier forma diferente a la venta, precisamente a la persona a quien se le prohibió vender.

- A este respecto, podría pactarse válidamente en razón del principio de autonomía de la voluntad, el no enajenar a persona determinada. En este sentido, a mi modo de ver, sería recomendable tanto para el comprador, como para aquella persona a quien no se puede enajenar, el que ésta, en virtud de la celebración de un contrato de mandato sin representación, pueda adquirir la propiedad de la cosa. Toda vez, que la enajenación se haría en favor de un tercero, a quien no se tiene prohibido enajenar, y este a su vez, transmitiría la propiedad del citado bien a su mandante.

- Por otro lado, la venta realizada en contravención de este precepto no es nula, y únicamente acarrea al vendedor (comprador primitivo) la sanción por violar una obligación de no hacer, que consiste en el pago de daños y perjuicios causados al vendedor primitivo.

En la práctica, puede ocurrir que esos daños no sean calculables, toda vez, que el daño puede ser un daño moral (no quería que le vendieras la casa contigua a la mía, a mi peor enemigo y lo hiciste). Por ello, es mejor cuando se celebra un contrato sujeto a esta modalidad, establecer una cláusula penal; haciendo una evaluación anticipada de los daños y perjuicios que se pueda causar el comprador para el caso de que falte a su obligación.

5. Derecho de Preferencia por el Tanto

Reglas:

1. Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compra-venta. (Art. 2303)

2. El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia. (Art. 2304)

3. Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida; pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados. (Art. 2305)

4. Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo. (Art. 2306)

5. Cuando el objeto sobre que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho, el día, hora y el lugar en que se verificará el remate. (Art. 2307)

6. El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfrute. (Art. 2308)

- No se debe confundir esta modalidad del contrato de compraventa, con el derecho del retracto o del tanto que existe en materia de copropiedad.

- Podemos decir que la modalidad reglamentada únicamente se refiere al caso de que el comprador quiera vender y no a las otras formas de enajenar. Pero por aplicación del principio de la autonomía de la voluntad se tiene la libertad para pactarla, pese a que no se encuentre regulada.

- Es un derecho de preferencia condicional. No afecta el contrato de compraventa celebrado, afecta simplemente al derecho que tiene el vendedor de la primera operación de compraventa a ser preferido por el comprador de esa primera operación, cuando éste quiera vender la cosa. La condición, consiste en que el comprador quiera vender, en primer lugar; en segundo lugar, en que el vendedor ejercite su derecho dentro del plazo que fije la ley y con las condiciones que también fije la ley.

- La venta que realiza el comprador sin respetar ese derecho de preferencia, a diferencia de lo que ocurre en la venta que hace un copropietario a un extraño, no produce la ineficacia de la venta. Ésta es válida, sólo está obligado al pago de daños y perjuicios.

- Es un derecho personalísimo, por lo que no se puede transmitir.

6. Compra de esperanza

- 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. (Art. 2309)

7. Compraventa en Abonos

- El comprador está facultado para pagar el precio en abonos, esto es, a intervalos de tiempo, que pueden tener una periodicidad regular o que pueden ser irregulares en cuanto al plazo y en cuanto al monto.

Se faculta al comprador a pagar el precio en exhibiciones parciales.

- Venta en abonos es plural, por lo que debe haber varios abonos. Si se hace un primer pago y uno al final, no hay venta en abonos, sino una venta con pago de precio aplazado, pero no en abonos.

- Generalmente, en la compraventa con reserva de dominio se obliga al comprador a pagar el precio en abonos.

- Para que se reúna esta modalidad, a más de que el comprador esté facultado a pagar el precio en abonos el contrato de compraventa queda sujeto a la condición resolutoria de la falta de pago de los abonos.

- Reglas:

1. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.

III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere. (Art. 2310)

2. Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. (Art. 2311)

- No toda venta en la que se faculta al comprador a pagar el precio en abonos queda regida por el artículo 2310. Esto, debido a que en ocasiones facultándose al comprador a pagar el precio en abonos la compraventa no se sujeta a la condición resolutoria de la falta de pago, sino que el contrato se sujeta a la condición suspensiva del pago del precio, que es una modalidad distinta. Luego, para que exista esta modalidad es necesario, que se faculte al comprador a pagar en abonos y que se sujete el contrato a una condición resolutoria.

- *Efectos del contrato entre las partes:* 1) antes de que se cumpla la condición: se considera a la obligación lisa y llana. En consecuencia, entre las partes se producen todos los efectos del contrato. Por lo que el

comprador puede vender, hipotecar, o gravar la cosa, pudiendo realizar entonces, todos los actos jurídicos que puede realizar el propietario de una cosa respecto a ella. 2) La condición se cumple: el efecto de la resolución es colocar las cosas en el estado en que se encontraban como si el contrato no se hubiera celebrado. Pero además, de acuerdo con el Art. 2311, el vendedor que ha entregado la cosa tiene derecho a un alquiler, más una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa. Y a su vez, el comprador tiene derecho a que se le paguen intereses sobre la cantidad que entregó.

De tal suerte, tenemos que nuestro contrato de compraventa sujeto a la modalidad de venta en abonos, se convierte en un contrato complejo creando, un contrato de arrendamiento y un contrato de mutuo con interés.

- Sanción: los pactos que impongan para el comprador obligaciones más onerosas de las autorizadas por el Art. 2311, serán nulas.

- *Efectos de la venta frente a terceros*: el Art. 2310, señala que para que proceda la rescisión del contrato se requiere pacto comisorio expreso; para que ese pacto comisorio surta efectos contra terceros, se necesita inscribir en el Registro Público. Siendo inscribibles sólo aquellos pactos que versen sobre inmuebles o sobre muebles susceptibles de identificación indubitable.

8. Compraventa con Reserva de Dominio

- Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción. (Art. 2312)

- El artículo 2312 únicamente reglamenta la modalidad venta con reserva de dominio cuando la condición suspensiva a la cual se supedita el contrato consiste en el pago del precio. Pero no está reglamentada ninguna otra venta con reserva de dominio. Los contratantes podrán válidamente, y en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, estipular una condición diferente y subordinar la transmisión de dominio a que se cumpla la condición. Ésta modalidad, no sería reglamentada, pero sí lícita.

- Reglas:

1. El vendedor a que se refiere el artículo 2312, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente. (Art. 2313)

2. Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311. (Art. 2314)

- *Efectos del contrato entre las partes*: Antes de que se cumpla la condición, el vendedor conserva la propiedad, el dominio de la cosa, no la transmite porque esta obligación está subordinada a la condición suspensiva de que el comprador pague el precio. De tal manera es que el vendedor, conservando el dominio no tiene el dominio absoluto, sino limitado por el contrato de venta con reserva de dominio que ha celebrado.

Cumplida la condición el vendedor transmite la propiedad de la cosa al comprador; éste se hace dueño de la misma.

- *Efectos del contrato con relación a terceros*: el comprador, cumplida la condición, se considera dueño desde el momento en que se celebró el contrato; y este pacto es válido frente a terceros si fue inscrito en el Registro Público, y si las cosas son bienes inmuebles o muebles susceptibles de identificación indubitable. Por lo que, el tercero bien puede adquirir un bien mueble que no sea susceptible de identificación indubitable, porque no hay limitación al dominio del vendedor, al no ser registrable la venta.

- *Venta con reserva de dominio acompañado de un arrendamiento sujeto a condición resolutoria*: En la venta de que habla el artículo 2312, mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma. (Art. 2315)

Ventas Judiciales

- La venta judicial es aquella que se realiza con intervención de los tribunales.
- Dos ordenamientos jurídicos rigen a esta venta: en cuanto al fondo, el Código civil; en cuanto a su procedimiento, el Código de Procedimientos Civiles.
- En una venta judicial puede ocurrir cualquiera de estas dos situaciones: 1. Que el condenado por sentencia a otorgar la venta, se allane al cumplimiento de la sentencia y otorgue la venta. Supuesto en el cual, no existirá problema alguno respecto a la naturaleza del acto celebrado. Se trata de un contrato puesto que hay acuerdo de voluntades con producción de efectos jurídicos que consisten en la transmisión de obligaciones y derechos. 2. Que el condenado no se allane al cumplimiento y que el juez, en rebeldía de este, otorgue la escritura de venta. Aquí, el juez, más que un representante del vendedor actúa por su imperio, porque tiene imperio para hacer cumplir sus fallos. La voluntad del juez, se está substituyendo a la del vendedor, por lo que existe el acuerdo de voluntades.
- Regla especial: No pueden 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 los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate. (Art. 2324) Aquí encontramos una limitante para poder vender, hablamos de una falta de legitimación para vender, por lo que, si se contraviene esta norma de carácter prohibitivo, el acto será nulo absoluto. (S.M.)
- Segunda regla especial: Por regla general, la venta judicial debe de hacerse al contado, y cuando la cosa fuere inmueble, pasará al comprador libre de todo gravamen a menos de estipulación en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer las cancelaciones respectivas, en los términos del CPC. (Art. 2325)
Lozano Noriega, dice que esta libertad de gravámenes no abarca los gravámenes fiscales que pesen sobre la cosa, puesto que al hacerse la cancelación en los términos del CPC, este dispone que antes de sacarse a remate un bien, se pedirá un certificado de libertad de gravámenes al RPP. Por lo que, el juez ordena que se cancelen los gravámenes que figuran en dicho certificado, en el cual, no figuran los gravámenes fiscales, por lo que no puede el juez cancelar un gravamen que ignore exista.
- Tercera regla especial: En las ventas judiciales, el vendedor no está obligado por causa de la evicción que sufriera la cosa vendida, sino a restituir el precio que haya producido la venta. (Art. 2141) Constituye una excepción a las reglas de la evicción y el saneamiento.

Efectos Fiscales

- Con respecto a bienes inmuebles que se vendan en el Distrito Federal, el vendedor está obligado a pagar el impuesto de traslación de dominio a que se refiere el Código Financiero del Distrito Federal.
También, al representar una ganancia para el vendedor, este tiene que pagar el ISR correspondiente a su venta.
- Con respecto a la adquisición de bienes inmuebles en el Distrito Federal, el comprador está obligado a pagar el Impuesto a la Adquisición de Bienes Inmuebles (ABI), contemplado en la Ley de Adquisiciones de Bienes Inmuebles en el Distrito Federal.
También, tiene que pagar el comprador el IVA correspondiente a la cosa que adquiera, sea esta mueble o inmueble.

Jurisprudencia Aplicable en materia de compraventa

Tesis Aisladas y Jurisprudencias de la Quinta Época

EL DERECHO DE TANTO EN LA COMPRAVENTA

El artículo 2305 establece que debe hacerse saber fehacientemente, al que goza de un derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la casa y si esta se vende sin dar aviso la venta es válida pero el vendedor responde de los daños y perjuicios.

La expresión de los daños y perjuicios comprende al daño emergente y al lucro cesante, aquél es la pérdida del patrimonio y éste de las ganancias. El daño emergente no puede consistir en adquirir una propiedad igual, porque eso sería el equivalente a la rescisión o a la nulificación del contrato, cuando la regla que se consigna en el 2305 es la de validez. Si se aplica la regla generadle la nulidad, el comprador a quien se le violó el derecho del tanto, tendría por ese solo hecho , que adquirir como propietario el inmueble, no obstante el 2305 lo considera como no propietario, porque se le violó el derecho del tanto y no pudo adquirir, así que cualquier acto libre del interesado por el cual se convierta en propietario, sale de la ley que le da el derecho de resarcirse de los daños y de los perjuicios precisamente por no ser propietario.

Su condición de copropietario frustrado es el título que tiene para reclamar la indemnización de daños y perjuicios.

FORMALIDADES DE LA COMPRAVENTA

La falta de forma establecida por la ley, sólo ocasiona que la compraventa no produzca efectos, salvo disposición en contrario, de acuerdo con el 1833 del Cc, precepto que autoriza a que el contrato revista la forma adecuada cuando conste de manera fehaciente la voluntad de las partes.

EFFECTOS DE LA NO INSCRIPCIÓN DE LA COMPRAVENTA.

La venta es perfecta y obligatoria desde el momento en el que hay acuerdo entre la cosa y precio, tal obligación sólo rige entre las partes, en el sentido de que cada una puede exigir a la otra que se le de al contrato la forma legal, pero no puede extenderse a terceros, para quienes la venta de un inmueble solo existe jurídicamente desde que se firma la escritura respectiva y se inscriba en el RPP.

COMPRAVENTA CON TERCERO DE BUENA FE.

Una persona que aparece en el RPP con derecho para celebrar una compraventa, por virtud de una sentencia que declara que lo adquirió mediante prescripción y que fue inscrita en el RPP, constituye un título supletorio para acreditar la propiedad de tal inmueble, es cuestionable porque el artículo 3007, establece que la compraventa celebrada por dicha persona con un tercero, no puede invalidarse si ese derecho ya se inscribió en el registro, y fue a título oneroso (no a título gratuito), no se violó una ley prohibitiva o de interés público.

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINO, OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR DE GARANTIZAR AL COMPRADOR, EL USO O GOCE PACÍFICO DE LA COSA OBJETO DEL CONTRATO DE.

El Art., 2312 habla de la venta con reserva de propiedad, y establece que el que recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma, mientras no se pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, por lo tanto a este contrato se le aplican las reglas del arrendamiento, entre las cuales se encuentra la obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato. Si el vendedor no garantizó al comprador el uso y goce pacífico de la cosa, pues el comprador fue despojado de la misma por virtud de una orden judicial, de ello se sigue que el vendedor faltó a una disposición legal y consecuentemente el comprador tendrá acción rescindirle el contrato de compraventa.

Tesis Aisladas y Jurisprudencias de la Sexta Época

1.- BUENA FE REGISTRAL (Legislación del D.F. y de San Luis Potosí)

Los derechos adquiridos por tercero de buena fe son válidos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro (Art..3007 CC del D.F.). Sin embargo, dicha regla no es aplicable tratándose de contratos gratuitos como cuando se celebra un contrato con violación de una ley prohibitiva o de interés público.

La fe pública registral que nace de las inscripciones se basa en el principio del tracto sucesivo, ya que al referirse a las personas que en el registro aparezcan con derecho para celebrar los actos inscritos, no sólo alude a las personas que inmediatamente intervienen en la realización del acto, sino a sus causantes cuyos derechos también deben constar en el registro, y si una de estas inscripciones se hizo de un acto emanado de un hecho tan ilícito como es la suplantación de un muerto para obtener un título y su inscripción, la buena fe registral cede ante el imperativo del orden e interés público.

2.- COMPRAVENTA DE INMUEBLES. ES IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO DE EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA RESPECTIVA.

De acuerdo con el Art. 1159, fuera de los casos de excepción, se necesitará el lapso de diez años desde que una obligación pueda exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.

No obstante, el derecho de exigir el otorgamiento de la escritura de compraventa de un inmueble es imprescriptible, porque en tanto exista el derecho de propiedad derivado de esa compraventa, subsiste también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente.

El otorgamiento de la escritura no prescribe porque implica un derecho potestativo que el comprador puede hacer valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de propiedad.

Nota: La misma jurisprudencia aparece de igual manera en las legislaciones de los estados de Tamaulipas y Chihuahua.

3.-COMPRAVENTA, OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DEL CONTRATO DE.

Dentro de la obligación de cumplir un contrato de compraventa, se comprende la de otorgar la escritura pública, cuando para su validez, así lo exige la ley.

Cada uno de los contratantes podrá exigir del otro el otorgamiento de la escritura respectiva que la ley requiere.

4.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, LUGAR PARA EL PAGO DEL PRECIO EN LA.

Si contractualmente no se señala el lugar de pago, éste debe hacerse de conformidad con los artículos 2293, 2294, 2082, 2083 y 2084 del CC, en el lugar en que la cosa se entregó y el deudor no incurre en mora, si el acreedor no demuestra haber ocurrido a ese lugar a cobrar y que se le negó el pago.

5.-PROMESA DE VENTA, CONTRATO DE.

Conforme al Art. 2245 un contrato de promesa sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido, por lo que el actor sólo puede demandar la celebración y firma del contrato definitivo de acuerdo con las bases contenidas en el contrato preliminar; pero no reclamar el cumplimiento de las obligaciones de dar que sólo son exigibles una vez celebrado el contrato definitivo de compraventa, si es que llega a celebrarse.

6.- COMPRAVENTA DE BIENES PERTENECIENTES A MENORES, NULIDAD DE LA.

Si el propietario de un inmueble es menor de edad al tiempo de celebrar un contrato de compraventa y si sus padres no hubieren obtenido previamente la autorización judicial que exige el artículo 365 para poderlos enajenar válidamente, faltó un requisito esencial en la compraventa, no de forma que causa su nulidad.

La nulidad en cuestión, no puede extinguirse por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida, ni por el cumplimiento voluntario del contrato porque el acto se encuentra viciado en su mismo origen.

7.- COMPRAVENTA, PRUEBA DEL CONTRATO DE, MEDIANTE PRUEBA TESTIMONIAL, PARA DEMOSTRAR LA POSESIÓN EN CONCEPTO DE DUEÑO.

Para ello, es necesario que los declarantes manifiesten, no sólo que presenciaron la celebración de la compraventa y que ésta ocurrió en un lugar y una fecha determinados, sino también, los hechos que apreciaron por los sentidos y que fueron determinantes para estimar si realmente hubo o no compraventa, tales como el acuerdo de voluntades de las partes.

No basta que quien pretende prescribir presente un título documento perfecto formalmente, sino que debe demostrar la causa generadora de su posesión, a fin de que el juez determine si es causa suficiente para la posesión en concepto de dueño y a la vez, si ha sido de buena o de mala fe.

8.- ROBO. VENTAS EN ABONOS DE BIENES MUEBLES (Legislación de Guanajuato)

Cuando por cualquier circunstancia se dejan de cubrir los abonos, el acreedor no puede simple y llanamente sin el consentimiento del comprador, recuperar dichos muebles, pues de hacerlo, cometería el delito de robo, al considerar que la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio en la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

Entregando el vendedor al comprador, los objetos materia del contrato, éste último tendrá el dominio sobre dichos objetos y si se le desposee de los objetos arbitrariamente por el vendedor, se configurará el delito de robo.

9.- COMPRAVENTA A PLAZOS. EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO.

Si las partes celebraron un contrato de compraventa y el comprador entró en posesión de la cosa y pagó parte del precio, conviniendo en que el saldo sería pagado en determinada fecha, éste tendrá derecho a pedir que se le otorgue la escritura en forma legal, mediante el pago del saldo y el vendedor estará obligado a otorgarla.

El vendedor en caso de mora en el pago del saldo, sólo podrá recibir los intereses correspondientes, pero no estará legitimado para pedir la rescisión del contrato.

10.-COMPRAVENTA A PLAZOS, BAJO FORMA DE ARRENDAMIENTO

No hay inconveniente para que la compraventa a plazos coexista con el arrendamiento, inclusive puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado, ya que de conformidad con el Art. 2315, mientras no pase la propiedad de la cosa al comprador, si éste la recibe será considerado como arrendatario de la misma.

11.- COMPRAVENTA, FORMALIDADES DEL CONTRATO DE.

La falta de forma en un contrato de compraventa da al perjudicado acción para pedir que el obligado le extienda el documento correspondiente, pero deberá hacerse en el mismo juicio en que se controvierta sobre lo pactado y no en un juicio autónomo y previo.

El contrato de compraventa es consensual y para su existencia legal, no requiere como condición de validez que conste en escritura pública, aunque se refiera a bienes inmuebles cuyo valor exceda de la cantidad de 5 mil pesos.

12.-COMPRAVENTA, MANIFESTACIÓN DE VALOR INFERIOR AL REAL, EN LA. (Nuevo León)

Práctica frecuente es establecer en los títulos de propiedad precios inferiores al real, lo cual no es violatorio del Art. 10 CC de NL, pues si en realidad es un vicio el no manifestar el precio real de la compraventa, para reducir por este medio ilegal el monto de los impuestos a cubrir; no es menos cierto que ha sido una práctica casi general, la cual una vez demostrada será violación a las leyes aplicables para efectos fiscales u otros.

13.- CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO. SU DIFERENCIA CON EL DE COMPRAVENTA.

En el de obra a precio alzado, el contratista se obliga a hacer, construir o fabricar una cosa conforme a determinadas especificaciones previamente señaladas por el contratante y aportando para ello los materiales necesarios, mientras que en la compraventa, el vendedor sólo se obliga a dar o aportar bienes cuyas especificaciones están previamente determinadas o las determina el mismo y no el comprador.

15.- COMPRAVENTA, LUGAR PARA EL PAGO DEL PRECIO EN LA.

Si no se señaló contractualmente el lugar para el pago de los abonos al precio, se debe estar a las reglas de los artículos 2084 y 2294.

Si el pago consistiere en una suma de dinero como precio de una cosa enajenada por el acreedor deberá hacerse en el lugar en que se entregó la cosa.

16.- COMPRAVENTA CONDICIONAL, FORMALIDADES EN LA.

Cuando se vende un inmueble sin tener aún el vendedor títulos para poder formalizar la venta mediante escritura pública, tratándose de un inmueble cuyo precio excede de quinientos pesos, existe la condición implícita de que esa formalización se cumplirá cuando este en condiciones de hacerlo, así que en tanto no se demuestre que se ha cumplido esa condición, la compradora no tiene derecho a exigir el otorgamiento de la escritura del contrato respectivo.

17.- COMPRAVENTA. NO ES OBLIGACIÓN DEL VENDEDOR RESPONDER AL COMPRADOR POR CUALESQUIERA ACTOS PERTURBATORIOS DE LA POSESIÓN DE LA COSA.

Los artículos 2283 fracciones I y II y el 2288, no establecen la obligación a cargo del vendedor de responder perpetuamente frente al comprador contra cualquiera actos de terceros, posteriores a la enajenación y entrega de la cosa, que constituyan ataques a la posesión de la cosa vendida o alguno o algunos de los derechos adquiridos con motivo de la compraventa.

18.- NULIDAD DE UN ACTO BILATERAL (COMPRAVENTA). RESTITUCIÓN RESPECTIVA DE INTERESES Y FRUTOS.

En caso de nulidad, de lo percibido o de lo recibido, sólo habrá lugar a la restitución respectiva, desde el día de la demanda, pues los intereses y los frutos hasta esa fecha; ya que resulta lógico que los gastos de conservación, importe de contribuciones y demás gastos, se deduzcan de los frutos producidos o que debió producir el inmueble y que los frutos correspondientes a la época anterior a la demanda, no se restituyan porque se compensan con los intereses relativos al precio recibido y durante el mismo tiempo disfrutado por el vendedor.

21.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, LA FALTA DE INSCRIPCIÓN NO BENEFICIA AL EMBARGANTE DEL BIEN MATERIA DE LA.

Para que el contrato de compraventa con reserva de dominio surta efectos contra terceros adquirentes, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, tal disposición, no es aplicable a los embargantes, a quienes la falta de inscripción no beneficia, máxime que para los mismos adquirentes no es constitutiva de derechos, sino únicamente de carácter publicitario.

El hecho de que una persona embargue un bien no le da la calidad de adquirente por acto traslativo de dominio, ya que mientras no se adjudique el bien en el juicio ejecutivo mercantil respectivo, no podrá adquirir la calidad de propietario.

22.-COMPRAVENTA SOBRE CALIDADES O MUESTRAS Y COMPRAVENTA POR ACERVO O A LA VISTA. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD EN AMBAS.

En la venta sobre calidades o muestras, la propiedad se transmite en el momento en que se hace la entrega real, jurídica o virtual, porque es hasta ese momento en que la cosa vendida, además de hacerse cierta y determinada, es aceptada por el comprador como de la calidad convenida.

En la venta por acervo o a la vista, aunque se trate de bienes fungibles, la propiedad se transmite en el mismo momento en que las partes se ponen de acuerdo sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, porque lo que enajena es una cosa cierta y determinada.

El artículo 377 del CCo, señala que perfeccionada la venta y habiendo sido entregada real, jurídica o virtualmente; los daños, pérdidas o menoscabos serán por cuenta del comprador y si no se hubiere entregado, serán por cuenta del vendedor. Éstos además serán responsables de las pérdidas, daños o menoscabos por negligencia, culpa o dolo.

25.-COMPRAVENTA AD-CORPUS Y AD-MENSURAM, CONTRATOS DE.

El exceso o la disminución en las medidas que en extensión o superficie tenga en realidad un predio que ha sido enajenado, no afecta lo pactado si la venta se hace ad corpus y no ad mensuram.

Por lo tanto, si se trata de la enajenación de un inmueble del que se determinaron sus linderos sin especificación de sus dimensiones, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, por la totalidad del terreno y no por unidad de su medida superficial(Art..2290).

Sin embargo, si en la escritura se determinan los linderos y se señalan sus dimensiones, se deberá tener una determinada superficie, que es la que pretende adquirir el comprador. En este caso, la operación será ad mensuram ya que la intención del vendedor fue comprar una determinada extensión de terreno por un precio total determinado.

26.- COMPRAVENTA DE INMUEBLES, EFECTOS DEL CONTRATO DE, EN CASO DE FIRMA EN FECHA POSTERIOR AL ACUERDO.

Para que se perfeccione el contrato de compraventa respecto de una cosa cierta y determinada, como lo es un inmueble perfectamente definido e identificado, bastará que los contratantes se obliguen: el vendedor, a transferir la propiedad de la cosa o del derecho y el comprador, a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. Por lo tanto, no es indispensable la firma del contrato respectivo, sino simplemente el acuerdo de voluntades, ya que los efectos del contrato tendrán vigencia a partir de la celebración u otorgamiento del contrato y no a partir de la fecha de su firma, que sólo ratifica el contenido o el texto de la escritura.

27.-COMPRAVENTA A PLAZOS, DERECHO A SUSPENDER O RETENER EL PAGO DEL PRECIO CONVENIDO EN LA.

El comprador a plazo podrá suspender o retener el precio cuando fuere perturbado en su posesión o derecho o tuviere justo temor de serlo, quedando obligado el vendedor a responder de la evicción y a garantizar el goce quieto y pacífico de la cosa enajenada (Art..2299).

De igual manera, tendrá esta facultad contra perturbaciones jurídicas provenientes de derechos de terceros

en relación con la cosa, nacidos antes de la venta por la existencia de un gravamen, de una obligación real o de la constitución de un derecho de la misma índole, más no contra perturbaciones derivadas de hechos de los repetidos terceros, ajenos al transmitente, que impliquen delitos o simples ataques, ya que en este caso, el adquirente podrá ejercer las acciones correspondientes para la defensa de su posesión y sus derechos.

Tal derecho de suspensión o de retención descansa en el supuesto de que esa parte cumplió las obligaciones contraídas al celebrarse la compraventa, porque en caso contrario, el vendedor tendría una causa jurídica suficiente para justificar sus actos encaminados a retener, conservar o recoger la cosa enajenada para incorporarla a su posesión en forma tal que no puedan reputarse como perturbaciones.

29.- COMPRAVENTA DE BIENES OBJETO DE JUICIO. INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 2276 Y 2282 DEL C.C. DEL D.F. NULIDAD ABSOLUTA.

El 2282 no indica la clase de nulidad resultante de la violación al texto prohibitivo, por lo que es necesario determinar si es absoluta o relativa, deduciéndola de otras normas del mismo código.

El acto que viola una ley prohibitiva o de interés público es ilícito y aunque el Art. 2225 no señale que en estos casos se trate de una nulidad absoluta o relativa, se tendrá como relativa por no corresponder rigurosamente a la noción de la absoluta enunciada en el 2226.

El principio general es que la nulidad sea absoluta y sólo relativa cuando la ley expresamente lo diga o la caracterice como tal, pudiendo convalidarse por confirmación expresa o tácita mediante el cumplimiento voluntario del acto viciado.

Por lo tanto, la nulidad con que sanciona el 2282 la violación a lo dispuesto en el 2276, es absoluta, puesto que no concediéndole ninguna característica contraria a las de ésta, prevalece el principio ya expresado, en el sentido de que los actos contrarios al tenor de una ley prohibitiva o de interés público, son nulos absolutamente si la ley no dispone otra cosa; nulidad que alcanza al acto contraventor a ese artículo, sean quienes fueren los funcionarios o particulares expresamente mencionados por él.

Lo mismo ocurrirá si el contrato impugnado fuere una dación en pago, pues debe entenderse comprendida dentro de la prohibición establecida por el 2276.

30.- COMPRAVENTA, FECHA DEL NACIMIENTO DEL CRÉDITO FISCAL CON MOTIVO DE.

Las ventas judiciales se rigen por las disposiciones de la compraventa en general (2323), de manera que si fincado un remate por el Juez ejecutor y aprobado en definitiva, decretando la adjudicación por el juez titular, se generó en esa fecha, la obligación de pagar el impuesto correspondiente, sin que el otorgamiento de la escritura respectiva trascienda a la eficacia jurídica de la transmisión del dominio del bien adjudicado, en virtud de que el Art. 31 del CF claramente establece que el crédito fiscal nace en el momento en que se realizan las situaciones jurídicas o de hecho que dan origen a una obligación tributaria y segundo, porque en cuanto a los términos y condiciones en que las ventas judiciales hayan de verificarse, ya después de fincado el remate quedará la venta irrevocable.

Tesis Aisladas y Jurisprudencia de la Novena Época

Novena Época
Tesis Aislada

COMPRAVENTA. NO PUEDE DECLARARSE SU NULIDAD SI FUE CELEBRADA CON EL CONSENTIMIENTO DE LOS ADJUDICATARIOS DE UN JUICIO SUCESORIO, QUE APARECEN COMO COPROPIETARIOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, AUNQUE POSTERIORMENTE SE RECONOZCA DERECHO A ESA HERENCIA A OTRO HEREDERO.

No puede nulificársele su compraventa por el hecho de que posteriormente se reconozca derecho a la herencia a diversa persona, dado que éste no era copropietario del bien raíz objeto del contrato, cuando se realizó la operación mencionada, si tampoco se acreditó que hubiera actuado de mala fe.

Novena Época
Tesis Aislada

COMPRAVENTA MERCANTIL. LA FORMA DEL CONTRATO NO ES ELEMENTO CONSTITUTIVO PARA SU VALIDEZ, SI SE RECONOCIÓ SU EXISTENCIA EN UNA CARTA ENVIADA POR FAX.

la forma no es elemento constitutivo de la compraventa, si éstas a través de actos mercantiles convienen en la concertación de una compraventa de mercancía, al formular una oferta de compra en una carta enviada por fax, y aceptarse la misma por el comprador, debe considerarse que el acto es válido por contener la oferta los elementos característicos del contrato definitivo en términos de lo dispuesto en los artículos 2246 y 2249 del Código Civil, estándose entonces frente a una verdadera compraventa aunque de carácter informal, por convenir las partes en la cosa, el precio y la forma de pago en la carta fax, conforme al artículo 2249 del Código Civil, de aplicación supletoria en materia mercantil; la carta fax, administrada con la confesional del comprador, adquiere el valor de prueba plena en términos del artículo 1296 del Código de Comercio, dado que para la validez de dicho acto, no se requieren formalidades especiales.

Novena Época
Tesis Aislada

PRESCRIPCIÓN POSITIVA. PROCEDENCIA DE LA EJERCITADA POR EL COMPRADOR EN CONTRA DEL VENDEDOR.

Sin que pueda aducirse válidamente que la exigencia legal de que la posesión se tenga en concepto de propietario es diversa a que el poseedor sea propietario, dado que la noción relativa a que la posesión debe ser en concepto de propietario, nada impide que el interesado instaure la acción de prescripción en contra de la vendedora para efecto de contar con una escritura pública de propiedad del bien raíz debatido, que reúna todas las formalidades de ley; esto es, la actora tiene derecho para instaurar el juicio de prescripción positiva con base en el contrato de compraventa en abonos, con el cual pretende acreditar la calidad de dueño que se requiere para la procedencia de dicha acción de prescripción, sin que ello prejuzgue sobre el acreditamiento o no de la calidad de propietaria que, en todo caso, deberá analizarse para determinar si se justifica con los elementos de prueba aportados durante la tramitación del juicio natural.

Novena Época
Tesis Aislada

TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO ES APTO PARA ACREDITAR LA PROPIEDAD DE LA COSA SI SE PAGÓ EL PRECIO CONVENIDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

Si el tercerista funda su derecho en un contrato de compraventa con reserva de dominio, cuya celebración aconteció antes del embargo trabado, aunque ese convenio contenga una condición suspensiva (la de pago de la totalidad del precio), y se haya ésta realizado con posterioridad al embargo, el título exhibido es apto para acreditar que el bien inmueble salió del patrimonio del deudor, precisamente porque cumplida la condición aludida, los efectos del pacto se retrotraen al tiempo en que la obligación fue formada, a menos que las partes señalen fecha diferente.

Novena Época
Tesis Aislada

COMPRAVENTA. RESCISIÓN IMPROCEDENTE SI EL VENDEDOR DEBIÓ CUMPLIR CON LA CONDICIÓN DE ENTREGAR DIVERSOS DOCUMENTOS PREVIAMENTE AL PAGO DEL PRECIO.

El comprador no incurre en mora si convino con el vendedor en que para pagar el resto del precio debía gestionar un crédito hipotecario, que solicitaría una vez que el vendedor le entregara los documentos necesarios del inmueble para tramitarlo; por lo que si el vendedor nunca le hizo la entrega de tales documentos, su acción no puede prosperar por encontrarse sujeta a una condición que el mismo debía cumplir y no lo hizo.

Novena Época
Tesis Aislada

SIMULACIÓN. COMO CAUSA DE NULIDAD, NO SE CONFIGURA AUNQUE SE ACREDITE QUE LAS MISMAS PARTES CELEBRARON DOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA CON RELACIÓN A UN MISMO BIEN, SIN QUE SE AFECTE A UN TERCERO.

Si del contenido de los contratos de compraventa celebrados entre las partes, se desprende que son con respecto del mismo inmueble y que sólo se modificaron en el segundo de ellos, el precio y la forma de pago, pero de ninguna forma se deduce que exista un acto diferente al de la compraventa, es de concluirse que como no hay elementos para establecer que los contratos aludidos no tengan nada de real, no puede considerarse que exista una simulación de actos que dé la pauta para anular esos contratos, el hecho de que incluso se hubiera modificado el precio y la forma de pago, sólo implica que en términos del artículo 2213 del Código Civil que pudiera hablarse de una novación, pero jamás de una simulación.

Novena Época
Tesis Aislada

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES. VIGENCIA DEL. CONTRA TERCEROS.

El término de treinta días que señala la última parte del primer párrafo del artículo 3016 del Código Civil, referente a que el notario o autoridad ante quien se pida el otorgamiento de una escritura pública, deberá solicitar al registrador público sobre la inexistencia o existencia de gravámenes en relación con el bien inmueble objeto de una compraventa; debe entenderse que es para la celebración del acto jurídico (escritura pública) y surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación de la solicitud del aludido certificado de libertad de gravámenes ante el registro público, y no hasta la fecha en que el registrador tomó nota de la operación, que le comunicó (aviso preventivo firma de escritura) el notario o autoridad ante quien se otorgó.

Novena Época
Tesis Aislada

COMPRAVENTA NULA DE PLENO DERECHO SI EL ABOGADO ADQUIRIÓ BIENES QUE FUERON OBJETO DE UN JUICIO QUE PATROCINÓ, Y ADEMÁS SE CELEBRÓ EN CONTRAVENCIÓN AL TEXTO LEGAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Existe una prohibición de orden público a los abogados o litigantes para la adquisición de los bienes que sean objeto de los juicios en que intervienen, si se demuestra que existió un vínculo contractual de prestación de servicios profesionales entre el abogado defensor y su patrocinado, y que respecto del bien relativo posteriormente celebraron un contrato de venta de derechos posesorios; está afectada de nulidad absoluta, pues no puede ser susceptible de convalidación ni confirmación, en tanto la finalidad que persigue dicha prohibición es evitar que los litigantes se aprovechen de ventajas en perjuicio de sus clientes o de algún tercero.

Novena Época
Tesis Aislada

COMPRAVENTA. FALTA DE PAGO DE LA TOTALIDAD DEL PRECIO NO ACARREA LA NULIDAD DE PLENO DERECHO DEL CONTRATO. NI LA RESCISIÓN DE PLENO DERECHO.

La rescisión debe ser reclamada ante la autoridad judicial correspondiente para que una vez decretada se pueda intentar la acción que proceda en contra del comprador.

Novena Época
Tesis Aislada

COMPRAVENTA EN ACERVO O AD CORPUS. IMPROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN POR FALTA O

EXCESO EN LA CANTIDAD RECIBIDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Cuando fuere celebrado un contrato de compraventa a la vista, por acervo, y las partes expresan su consentimiento respecto de la cosa y del precio, se entiende realizado el acto correlativo en tales términos, sin que proceda la rescisión del convenio si a la entrega de la cosa hubiere algún faltante en las medidas calculadas. Consecuentemente, al advertirse de las cláusulas de un contrato que las partes convinieron en que la venta se efectuare en acervo o ad corpus, y que sobre cualquier diferencia que resultara en la superficie o medidas expresadas, fuese más o menos, no habría reclamación ni ajuste en el precio, resulta indiscutible que conforme a lo establecido por los preceptos citados debe prevalecer la compraventa así concertada, y por ende, la rescisión alegada por ese concepto resulta improcedente, por ser fundamental que rige al respecto la voluntad e intención de los contratantes plasmada en dicho convenio.

Novena Época
Tesis Aislada

TERCERÍA EXCLUYENTE DE DOMINIO. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONDICIONAL CON RESERVA DE DOMINIO, POR SÍ SOLO ES INSUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA PROPIEDAD DE UN AUTOMÓVIL SI NO SE ACREDITA QUE EL COMPRADOR CUBRIÓ EL PRECIO TOTAL DEL MISMO.

Es necesario que el actor demuestre que el comprador no ha cubierto el precio total del bien mueble, y que por ello, el vendedor sigue conservando la propiedad del bien materia de la controversia en la tercería.

Novena Época
Tesis Aislada

COMPRAVENTA, FORMALIDADES DEL CONTRATO DE. HUELLA DIGITAL Y FIRMA A RUEGO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).

Si un contrato de compraventa de inmueble se celebra en un documento privado, atendiendo a su valor fiscal, y uno de los contratantes no sabe escribir, es necesario que éste estampe sus huellas digitales y que con independencia de los testigos, una persona con capacidad legal firme a su ruego y en su nombre, por lo que será nulo aquel contrato en el que no se cumpla con la formalidad citada.

Novena Época
Jurisprudencia

INTERÉS JURÍDICO. SE ACREDITA CON LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES QUE TIENEN COMO ANTECEDENTES LA ESCRITURA DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO QUE LOS CONSTITUYÓ, CUANDO ESTE ÚLTIMO INSTRUMENTO SEA MOTIVO DE CONTROVERSIA EN LOS JUICIOS CIVILES AUNQUE LOS CONTRATISTAS NO LA HUBIEREN OTORGADO.

Tienen interés jurídico para acudir al juicio de amparo cuando en juicios civiles sea motivo de controversia el contenido de dicha escritura, y es precisamente la legalidad o ilegalidad del acto jurídico contenido en ese instrumento notarial la que es materia del juicio civil y lo que se trata de proteger mediante el amparo, es que se respete el derecho de propiedad y se mantenga en su goce al propietario, mientras se resuelve en un juicio contradictorio si su derecho debiera subsistir.

Novena Época
Tesis Aislada

COMPRAVENTA. ERROR EN EL CONSENTIMIENTO QUE PROVOCA LA NULIDAD DE.

Debe estar probado que al momento de la celebración del acto jurídico se tiene una creencia contraria a la realidad; el error es una falsa creencia que ha de tener lugar en el momento en que se celebra el contrato, como motivo determinante de la voluntad en el contratante, se considera que vicia el consentimiento y provoca la nulidad de la compraventa.

PERMUTA

Concepto. La permuta es el contrato por virtud del cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. De la definición es importante destacar que el objeto del contrato es un dare, es decir la transmisión recíproca de la propiedad de las dos cosas que se permutan entre sí. Además de esto es importante señalar que las partes pueden diferir para un momento posterior la transmisión de la propiedad.

La permuta es un contrato sinalagmático, oneroso, conmutativo o aleatorio(Ej. Te permutó mi coche por tu cosecha de naranjas cuando este lista), consensual cuando recae sobre bienes muebles y formal si versa sobre bienes inmuebles.

Históricamente la permuta apareció antes que la venta, cuando no existía la moneda existía el trueque, sin embargo se sigue utilizando en el comercio internacional, donde se fomenta el trueque para evitar la fuga de divisas al extranjero.

Las partes en este contrato reciben el nombre de permutantes y requieren la capacidad general para contratar (1798), sin embargo el Art. 2331 nos señala que con excepción de lo relativo al precio son aplicables a la permuta, las reglas de la compra venta, de esta manera se puede ver que se aplicarían las restricciones de los artículos 2274 a 2282 del código civil para el D.F.(de ahora en adelante simplemente código civil).

Los elementos reales de este contrato son las dos cosas que se permutan, las cuales deben de satisfacer los requisitos de la cosa (estar en el comercio, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y existir en la naturaleza así como ser posible y lícita). La cosa puede ser un bien corpóreo o incorpóreo, pero no puede ser un servicio, porque en este último caso sería un contrato de prestación de servicios profesionales u algún otro similar.

En algunas ocasiones además de las dos cosas puede haber de por medio una cantidad de dinero para nivelar el valor de ambas cosas, sin embargo el precio en numerario deberá de ser por una cantidad inferior a la mitad del valor de la cosa que se entrega a cambio, ya que si excede de esa mitad será una compraventa. Para estos efectos la moneda extranjera será considerada como dinero, según una tesis de la tercera sala. Cuando en la permuta efectivamente existe este precio complementario, se aplican al precio las disposiciones relativas a el precio de la compraventa, principalmente en lo relativo al pago de intereses , lugar y época de pago.

En la compra venta, el comprador tendrá la reivindicación del bien cuando este haya pagado parte en especie y aunque no lo diga el legislador se podrían aplicar las reglas de a permuta.

La permuta es un contrato consensual si recae sobre bienes muebles y formal si recae sobre bienes inmuebles, aunque se trate de una permuta de un bien raíz por otro bien mueble. Esta formalidad consiste en escritura privada firmada ante dos testigos y cuyas firmas se ratifiquen ante un Notario, Juez o Registro Publico de la Propiedad., esto si el valor del mueble que se permuta no excede de del valor de 365 veces el salario mínimo general en el D.F., si el valor del inmueble sobrepasa esa cantidad deberá de ser en escritura publica y en ambos casos se deberá de inscribir en el Registro Publico de la Propiedad para que surtan efectos frente a terceros.

Cada permutante tiene las 6 obligaciones que tiene el vendedor, sin embargo tiene dos diferencias que agravan las obligaciones en el caso de la permuta.

a) En la permuta cuando el permutante a recibido la cosa y teme que va a ser perturbado en su posesión o derecho, si prueba que la cosa no era del permutante que se la dio(prueba que puede producir aun fuera de juicio), no se le puede obligar a entregar la cosa que ofreció a cambio, si no que puede deshacer la operación mediante una devolución de la cosa que recibió. Este es el derecho de retención.

b) El permutante que sufra la evicción de la cosa que recibió en cambio, podrá reivindicar la que el dio, si se halla aun en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor de la otra cosa que se le hubiere dado en cambio con el correspondiente pago de daños y perjuicios.

c) La siguiente obligación además de las 6 mencionadas anteriormente sería la de recibir la otra cosa que se da a cambio de la que el entrega.

d) Si existe un precio complementario existiría además la obligación de realizar el pago en los términos y condiciones señalados.

En general es una peculiaridad de este contrato la agravación para el caso del saneamiento para el caso de evicción y también el derecho de retención que brinda mayor protección en el caso de una permuta de cosa ajena.

En cuanto a la terminación de este contrato de permuta estos son los mismos que se aplican en el caso de la compraventa, sin embargo como no hay un comprador no le son aplicables las normas relativas (2311) a que el vendedor puede exigir del comprador el pago de un alquiler o renta por el uso de el bien y este se fijaría por unos peritos, esto en caso de que se rescinda el contrato.

Notas Complementarias de los apuntes del Lic. Morales Lechuga.

- El contrato de Permuta puede ser aleatorio. Ej. Te cambio mi coche por tu cosecha.
- Las tres diferencias entre c/v y permuta son el concepto, el derecho de retención y el derecho a reivindicar la cosa si se sufre la evicción.
- Los derechos de autor se pueden permutar, así como cualquier otro derecho, sin embargo si se permuta un bien por un pagare no es una permuta.
- Efectos fiscales es que ambos pagan ISR, impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles(en caso de que sea un inmueble), Derechos de inscripción en el RPP.
- Se paga el impuesto de adquisición de bienes inmuebles cuando se adquiere algo a un precio notoriamente inferior al valor del avalúo, es decir si el valor de avalúo es de 7 a 10% mas alto debe de pagar este impuesto.
- Puede haber permuta de un bien presente por un bien futuro.
- Dentro de las Jurisprudencias y tesis que nos entrego no había sobre el contrato de Permuta.

DONACIÓN

CONCEPTO. Es el contrato por virtud del cual una persona llamada donante transmite gratuitamente una parte de sus bienes presentes a otra persona llamada donatario, debiendo reservarse para si bienes suficientes para su subsistencia y para el cumplimiento de sus obligaciones.

Es importante que no toda liberalidad constituye una donación.

Algunas liberalidades que no son donaciones enumeradas por el código. Art.. 1791

Del Código Civil Español, pero que nos sirven de ejemplo a nosotros son:

No son donaciones

- La renuncia de una hipoteca o la fianza de una deuda no pagada, aunque el deudor este insolvente.
- El dejar de cumplir una condición a que este subordinado un derecho eventual, aunque en la omisión se tenga la mira de beneficiar a alguno.
- La omisión voluntaria para dejar perder una servidumbre por el no uso de ella.
- El dejar de interrumpir una prescripción para favorecer al propietario.
- El servicio personal gratuito, por el cual el que lo hace acostumbra pedir un precio.
- Todos aquellos actos por los que las cosas se entregan o reciben gratuitamente, pero no con el fin de transferir o de adquirir el dominio de ellas.

Para que exista una donación conforme al código civil debe de existir un contrato y también que mediante este se transmita la titularidad de un derecho real, o de un derecho de crédito, razón por la que siempre hay el enriquecimiento de uno y el empobrecimiento de otro como no sucede en la sucesión en la que el que va a empobrecer a muerto y por esto no se puede hablar de una donación.

En doctrina se ha considerado a la remisión de deuda como un donación remuneratoria pero en nuestro derecho solo es una liberalidad, porque no implica un contrato.

La donación es un contrato gratuito; generalmente unilateral, aunque por excepción puede ser bilateral (donación onerosa); generalmente es formal y es consensual únicamente cuando recae sobre bienes muebles con un valor inferior a 200 pesos; principal, intuitu personae; generalmente instantáneo aun que por excepción puede ser de trato sucesivo (Ej. Una renta vitalicia de carácter gratuito, la cual se puede constituir por acto inter vivos o mortis causa).

Existen diversas especies de donaciones como sería la donación ínter vivos y la mortis causa que es el legado, la cual Ulpiano definía como cierta donación dejada por un difunto, estas se distinguen porque las primeras por principio son irrevocables y las segundas esencialmente revocables porque se hacen constar en un testamento. Sin embargo en los dos casos tanto en la donación como en un testamento la oferta del no produce sus efectos hasta que el beneficiario acepta la liberalidad.

- a) Donación pura y condicional. La pura es aquella que se otorga en términos absolutos, es decir sin ninguna carga. La condicional es aquella que depende de algún acontecimiento incierto.
- b) Donación Onerosa, sub modo o con carga. Es aquella en la cual el donatario se obliga a pagar un gravamen o alguna deuda o a favor de tercero o a realizar determinada prestación.
- c) Donación Remuneradora. Esta se hace en relación a los servicios prestados por el donatario al donante, los cuales el donante no tiene obligación de pagar (Ej. Me salvaron la vida en un choque).
- d) Donación Antenuptial. Esta equivale a los llamados regalos de boda
- e) Donaciones entre consortes. Estas son las que se pueden hacer los cónyuges siempre y cuando no sean contrarios a las capitulaciones matrimoniales.

En México la propina se considera una donación remuneradora, a diferencia de otros países en los cuales se le considera una parte del salario.

El donante requiere de la capacidad general de ejercicio, y es indispensable además que tenga la facultad para disponer gratuitamente del bien de que se trate. Los incapaces aunque tienen capacidad de goce no pueden donar inmuebles ni muebles preciosos; los representantes legales tampoco pueden donar bienes del incapacitado.

Los bienes adquiridos por el menor por virtud de su trabajo, si pueden ser donados por este, sin intervención de su representante legal, pero si se tratare de bienes inmuebles si se requeriría de una autorización judicial.

Los menores inmuebles no pueden donar bienes inmuebles a menos que cuenten con autorización judicial, esta es una formalidad habilitante que es necesaria para los emancipados(Ej. Que se quiera construir una carretera por sus terrenos, que este done ciertos terrenos para que la obra se lleve a cabo y así suban de valor los terrenos).

El representante voluntario requiere de cláusula especial para poder llevar a cabo la donación y no basta con un poder general para actos de dominio, esto porque este tipo de poderes se confieren para conservar o defender, pero no para disminuir el patrimonio del mandante.

Para que sea perfecta e irrevocable una donación requiere de una aceptación expresa por parte del donatario y que le sea comunicada al donante (teoría de la información). Por parte del donatario también es necesaria la capacidad de ejercicio, y a falta de esta es necesario que dicha aceptación la haga con la citada formalidad dicho representante legal.

Si se hace una donación a un concebido la aceptación la debe llevar a cabo el representante legal, siempre y cuando el menor nazca vivo y viable, en el caso del hijo póstumo, la aceptación se llevara a cabo de la misma manera y esto constituirá una excepción al principio de que la aceptación se debe de llevar a cabo en vida del donante.

El elemento real de este contrato es la cosa donada, la cual puede ser un derecho real o un derecho de crédito, el objeto del contrato por excepción a los demás contratos debe de siempre ser un bien presente, no pudiendo recaer sobre bienes futuros, la razón de esto es que quedaría al arbitrio del donante el no adquirir el bien y de esta manera revocar o dejar sin efecto la donación.

Considero importante señalar que hay algunos bienes que solo pueden ser objeto de donación y no de venta como sería el caso de algunos tejidos y órganos de una persona. Existen otros bienes que no pueden ser objeto ni de donación ni de enajenación onerosa.

Es importante también recordar que es nula la donación hecha de todos los bienes del donante si este no se reserva los bienes suficientes en propiedad o en usufructo para vivir según sus circunstancias, con esto se puede concluir que solo puede recaer sobre parte de los bienes del donante. Cuando el donante solo hace la declaración de que se reserva algunos de sus bienes para testar, se entenderá que se reservara la mitad de los bienes donados.

Únicamente en los dos casos anteriores de la donación de la totalidad restringida de los bienes del donante, puede el donatario hacerse responsable de la totalidad de las deudas del donante, pero siempre con el beneficio de inventario. Sin embargo aun en estos dos casos no se puede hacer la donación en bloque o en paquete si no que se tienen que detallar cuales son los bienes que se donaran y satisfacer la formalidad de la escritura publica.

Además de las dos limitantes anteriores de la totalidad restringida de los bienes existen otras aplicables a toda donación:

- a) El donante debe de reservarse los bienes suficientes para cumplir las obligaciones alimentistas a su cargo, ya que si no se hace la donación se podrá reducir e incluso extinguir.
- b) Que el donante se reserve bienes suficientes para el cumplimiento de sus demás obligaciones, ya que si no se puede caer en insolvencia provocando la posible nulidad del acto.

Salvo la donación de bienes muebles con valor menor a 200 pesos que serian consensuales o verbales, todas las donaciones son formales. Puede decirse que es el contrato con más exigencias de formalidad debido a que ningún otro contrato traslativo requiere de escritura publica o forma escrita cuando versa sobre inmuebles. La donación de bienes muebles con valor de 200 a 5000 pesos debe de constar por escrito y arriba de esta cantidad debe de constar en escritura publica.

En el caso de la cesión de un crédito, cualquiera que sea su monto lo deben de hacer en un escrito privado y lo deben de firmar cedente, cesionario y dos testigos, además la cesión se debe de notificar al deudor en forma judicial, ante dos testigos o ante notario.

Cuando la donación versa sobre bienes inmuebles esta siempre debe de ser por escrito, en escrito privado ante dos testigos y cuyas firmas se ratifiquen ante juez, notario o Registro Publico de la Propiedad, si el avalúo del bien no excede de 365 veces el salario mínimo vigente en el D.F. En caso de que se pase de esta cantidad siempre deberá de constar en escritura pública y en ambos casos requerirá de su inscripción para surtir efectos frente a terceros.

Hay que recordar que la aceptación de la donación debe de ser antes de la muerte del donante (salvo excepción del hijo póstumo), si no se perfecciona el contrato y caduca la donación. De esta manera se deroga el principio de que el consentimiento en los contratos puede ser tácito. Sin embargo existen excepciones a este principio en el caso de las donaciones antenuptiales y las donaciones entre consortes cuya aceptación puede ser tácita por lo que se refiere a bienes muebles,

También vemos que la manera en que se perfecciona la donación entre ausentes es por medio de la teoría de la información, es decir que no importa hasta que se comunique la aceptación al donante. Por esto podemos concluir que si el donatario no a llenado esta formalidad antes de la muerte del donante caduca la donación.

Es importante señalar que en relación a las donaciones entre consortes, existe una presunción iusis tantum de que cualquier pacto o contrato por el que un consorte transmita bienes al otro cónyuge, aunque sea bajo la apariencia de que sea a titulo onerosos será considerado una donación. Ambas donaciones entre consortes y ante nupciales se podrán revocar en términos del Art. 228 del Código Civil, tema que trataremos mas adelante. En teoría esta misma presunción no legal si no humana existiría en el caso de los concubinos.

Las obligaciones del Donante son 3 generalmente:

- a) Conservar la cosa antes de la entrega. Hay que advertir que respecto a esta obligación el donante solo responde por su dolo y culpa grave en la custodia de la cosa hasta el día en que debe de entregarla. Esto nos viene desde el derecho Romano.

A este respecto también es importante señalar que no existe por regla general el saneamiento por el caso de evicción, ni por los vicios ocultos, a menos que hayan sido conocidos por el donante y no se le hubiera advertido al donatario en cuyo caso habría mala fe, esto porque la mala fe se equipara al dolo. Esta excepción también es aplicable a otros contratos gratuitos como lo seria el comodato.

b) Hacer entrega de la cosa. Esta obligación se cumple por el donante de la misma manera en que se cumplen las obligaciones en general, es decir de acuerdo al 2082 y 2083 del Código civil. Es decir que primero se estará de acuerdo a lo pactado en el contrato, si no por regla general en el domicilio del deudor, y si se tratare de un inmueble la tradición deberá de hacerse en donde se encuentre ubicado el inmueble.

c) Responder por o garantizar el hecho personal. Es decir el garantizar por parte del donante una posible perturbación de hecho o de derecho al donatario en la propiedad o en la posesión de la cosa o del derecho objeto de la donación. Es decir aquí podría resultar responsable en caso de que se lleve a cabo una donación dos veces de un mismo bino por la misma persona en cuyo caso proceden las reglas de la doble venta, etc.

El donante solo responde por la evicción en tres casos:

1. Cuando el donante mediante pacto expreso se haya obligado a ello.
2. En caso de una donación onerosa.
3. Cuando se hace la donación de mala fe a sabiendas de que la cosa era ajena, ya que tal hipótesis se puede reducir una responsabilidad por el hecho personal.

Recordemos que tampoco tiene el donante la responsabilidad por los vicios ocultos de la cosa donada, ya que solo incurre en responsabilidad en caso de que haya dolo o mala fe de su parte cuando conoce de los vicios y no los advierte al donatario. En este caso también es responsable por el hecho personal y de un hecho ilícito en términos del 1910 de Código Civil (Ej. Una persona dona un semental enfermo a sabiendas de que va a contagiar animales, esta persona sería responsable por los daños y perjuicios que este ocasione.

En cuanto a las obligaciones del donatario cabe advertir:

- a) Por ser un contrato Unilateral generalmente no engendra obligaciones a cargo del donatario.
- b) Este contrato solo por excepción es bilateral en caso de que se trate de una donación onerosa, en la cual el donatario queda obligado a cumplir con las cargas a las que se haya obligado, que consistirán en pagar obligaciones del donante, en beneficiar a un tercero o en redimir un gravamen de la cosa donada.
- c) El donatario una vez que se acepto la donación debe de recibir la cosa, y de no hacerlo incurre en responsabilidad, es decir en mora accipiendi por analogía al 2292 del Código Civil.
- d) No existe la obligación pero si el deber moral de gratitud hacia el donante, sin embargo ciertos incumplimientos a este deber moral traen aparejada una sanción civil. Es decir cuando el donante cae en pobreza y el donatario se niega a prestar socorro como cuando el donatario comete ciertos delitos en contra de la persona del donante o sus familiares mas allegados. Este es un caso curioso por que existe una sanción sin obligación. Sin embargo si el donatario promete cumplir con este deber de gratitud se convierte en un deber de orden jurídico.

En cuanto a los modos especiales de terminación del contrato de arrendamiento, es preciso señalar que además de los modos generales de terminación del contrato, existen formas especiales como lo serian la revocación, resolución y reducción de las donaciones, así como en ciertos casos la muerte del donante.

a) LA REVOCACIÓN: Por regla general las donaciones son irrevocables. El fundamento de esto no solo es que la validez y el cumplimiento del contrato no pueden quedar al arbitrio de el donante, esto también para evitar donaciones que no se hayan premeditado anteriormente.

Sin embargo a la regla general anterior le siguen varias excepciones:

1. Las donaciones entre consortes serán revocables mediante sentencia judicial siempre y cuando subsista el matrimonio y no se haya resuelto por divorcio o muerte y que a juicio del juez exista una causa justificada.

2. Las donaciones comunes también son revocables en caso de que exista una superveniencia de hijos por parte del donante, o bien por ingratitud por parte del donatario a la persona del donante en los dos caso que habíamos mencionado anteriormente. En el caso de la supervivencia de hijos tiene 5 años para revocar la donación y en el caso de ingratitud cuenta con 1 año. Ambos derechos a revocar la donación no se pueden renunciar anticipadamente, sin embargo en el caso de superveniencia de hijos es permitida la renuncia después de que han nacido los hijos del donante.

En caso de una donación hecha a favor de un tercero si ocurre el nacimiento de un hijo póstumo del padre donante se entenderá la donación revocada automáticamente en su totalidad. En este caso la revocación opera de pleno derecho, sin embargo es una excepción porque la superveniencia de hijos no trae aparejada la revocación de pleno derecho. Cuando el código se refiere a superveniencia de hijos, no se está refiriendo en un sentido literal a hijos en plural si no a uno o más ya que una persona que solo tiene un hijo no se le puede decir que no tiene hijos.

El artículo 2361 del Código Civil nos marca los casos en los que la donación no podrá ser revocada por superveniencia de hijos, y los casos son: Cuando la donación sea menor a doscientos pesos, Cuando sea antenupcial, Cuando sea entre consortes y cuando sea puramente remuneratoria.

En el caso de ingratitud, podemos ver que no toda falta de gratitud se puede considerar como una causa para revocar la donación. Solo se da en dos casos: a) cuando el donatario cometa algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante, de sus parientes consanguíneos en línea recta o del cónyuge del mismo.

b) También procede en caso de que el donatario se rehúse a socorrer al donante que ha venido a la pobreza, lo que implica que el donante le haya solicitado esa ayuda y le haya sido negada.

Finalmente cabe advertir que por razones obvias las donaciones antenupciales o regalos de boda no son revocables por ingratitud ni por superveniencia de hijos cuando se trata de bienes muebles. Sin embargo existe una excepción a esto que es cuando el donante es un extraño y ha una donación antenupcial a ambos cónyuges y estos dos hayan sido ingratos, así mismo estas donaciones que dan revocadas en caso de que no se efectúe el matrimonio. Las donaciones entre antenupciales que habíamos mencionado anteriormente serían revocables en caso de que exista adulterio o abandono injustificado del domicilio conyugal por parte del donatario, cuando el donante fuera el otro cónyuge.

Las donaciones hechas a las instituciones de asistencia privada que se hayan hecho conforme a la ley, no pueden revocarse en ningún caso, esto según el Art. 43 de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada.

Siempre que por cualquiera de las causas anteriores se lleve a cabo la revocación, deben devolverse al donante los bienes que hubiere recibido el donatario, pero este hace suyos los frutos hasta el momento en que se lleve a cabo la revocación, o hasta el día en que nazca el hijo póstumo y en caso de que dichos bienes hayan sido enajenados o gravados a favor de un tercero de buena fe, deberá el donatario pagar al donante el valor de los mismos o redimir el gravamen en su caso. Esto de acuerdo al valor del bien al momento en que se lleve a cabo la donación.

La revocación en los casos anteriormente señalados constituye una contraenajenación, esto es una recuperación del dominio por cambio de voluntad del primitivo titular.

El fundamento doctrinal de la revocación a sido diverso, algunos autores consideran que se da debido a que es natural que se invalide una donación por aquellos hechos que de haberlos conocido el donante no hubiera llevado a cabo la donación. Según otros autores toda donación conlleva una acción rebus sic tantibus reconocida por el legislador dado que dichos hechos dan lugar a un estado de hecho distinto del que existía al momento de existir la donación.

Como consecuencia de lo anteriormente señalado, es decir que solo procede la revocación en los cuatro casos señalados es decir la donaciones entre consortes cuando subsista el matrimonio y cuando a juicio del juez exista causa justificada. Las donaciones antenupciales cuando haya ingratitud de ambos cónyuges, adulterio o abandono injustificado del hogar por parte del donatario y por voluntad del donante en las demás donaciones con base en la superveniencia de hijos o la ingratitud del donatario. por esto sería válido concluir que todo pacto que confiera al donante la facultad de revocar la donación fuera de los cuatro casos señalados anteriormente sería nulo, pero no afectaría la validez de la donación a la que se hubiere insertado tal pacto. Lo anterior para inducir al donante a no hacer una donación sin hacer una reflexión sobre la misma.

Sin embargo es válido el pacto de reversión cuando se trate de una donación condicional, es decir cuando la donación se sujete a la condición resolutoria de que la donación quedara sin efecto en caso de que por ejemplo exista una premora de el donatario.

b) Resolución de las donaciones. Por regla general las donaciones "no" son susceptibles de rescindirse o resolverse porque se trata de un contrato unilateral generalmente, sin embargo si puede dar lugar cuando se trate de una donación onerosa y por lo tanto un contrato bilateral en sentido amplio.

En todos los casos de donaciones onerosas, existen dos reglas:

1. En la donación onerosa solo se entenderá donado el exceso que hubiere en el precio de la cosa, deduciendo del precio las cargas, es decir la diferencia entre el valor del bien donado y el valor de la carga impuesta. En caso de que las cargas sean mayores el donatario puede sustraerse de la obligación abandonando la cosa a favor del donante (obligación propter rem).
2. En la donación onerosa si el donatario no cumple con las cargas que se le impusieron, puede el donante demandarle la resolución de la obligación.

A esto es importante recordar que no es lo mismo revocación y rescisión, esto porque la ley algunas veces los emplea como sinónimos.

c) La reducción de las donaciones constituye una causa de terminación de las donaciones ya sea de manera parcial o total. La reducción en las donaciones procede cuando estas impiden al donante cumplir con sus obligaciones alimenticias. La reducción de las donaciones se hará de la siguiente manera:

1. Primero comenzara por la ultima en fecha, que será totalmente suprimidas la reducción no alcanzara a completar los alimentos.
2. Si el importe de la menos antigua no alcanzara se procederá en contra de la siguiente y así sucesivamente.
3. En caso de que se hayan hecho varias donaciones a un mismo acto o en la misma fecha, se hará la reducción entre ellas a prorrata.

d) La muerte del donante, esta es causa de terminación de la donación, salvo pacto en contrario, cuando la donación consista en una pensión o renta vitalicia gratuita de acuerdo a los artículos 2356 y 2775 del Código Civil.

Notas Complementarias de los apuntes del Lic. Morales Lechuga.

-Los hijos póstumos son aquellos que son concebidos, pero que nacen dentro de los 300 días siguientes a la muerte del padre, y se presentan vivos y viables al registro civil dentro de las siguientes 24 horas o permanezca vivo por mas de 24 horas, en este caso recordemos que el representante es el que hace la aceptación .

-Donante-Transmite, Donatario-Adquiere, Objeto-Cosas o derechos presentes.

-Si la cesión de derechos es gratuita es una donación y si no es una c/v.

-Para donar se requiere un poder especial con cláusula expresa, si se trata de una persona moral se requiere del acuerdo especial de la asamblea de socios, si se trata de una Institución de Asistencia Privada los patronos la llevan a cabo. A menos que dentro del objeto social este el llevar a cabo donaciones.

-Las empresas comodantes tienen muchos comodatos en su beneficio como los refrigeradores de la Pepsi que los dejan en ciertos changarros.

-El beneficio de inventario se refiere a que el donatario no debe de responder con sus bienes propios de las cargas o deudas de el donante.

-En el caso de que el donatario haya pagado la carga y después se da cuenta de los vicio o gravámenes, si este ya pago podría alegar un enriquecimiento ilegítimo.

-En caso de que las deudas excedan el valor del bien donado el donatario puede abandonar el bien liberándose de la obligación. El abandono se lleva a cabo notificando al donante de acuerdo al 2080 y después tienes 30 días para recibirlo y si no se da el ofrecimiento del pago y consignación.

-A parte de las causas de revocación en el caso de donaciones antenupticiales también se encontrarían la violencia familiar y el abandono de sus obligaciones en perjuicio del donante o sus hijos.

-La donación onerosa no es compra venta porque la onerosidad no es la correspondiente al valor de la cosa donada.

-No se puede rescindir parcialmente una donación ni ningún otro contrato.

-El abandono es una retransmisión de la propiedad.

-La donación esta sujeta al impuesto de adquisición de bienes inmuebles local con base en el avalúo del inmueble (20% del valor del bien que adquiere). En caso de muebles el ISR que también grava los inmuebles y el efectivo. Las donaciones entre padre y madre y padre e hijos no se gravan, la donación entre consortes tampoco se grava.

-Si ya se da el primer aviso preventivo de un bien donado que será inscrito y se intenta embargar por acreedores del donante prevalece la donación, no así si aun no se inscribe.

Jurisprudencia:

1. La revocación de la donación entre consortes, se sustenta en un contrato de compraventa, y la donación del bien adquirido mediante la escrituración a favor del otro cónyuge, de donde se desprende que el actor esta obligado a demostrar la adquisición del bien y la donación que de este efecto mediante la escrituración del mismo a nombre del otro cónyuge, previas instrucciones giradas al vendedor y al notario correspondiente.

MUTUO

CONCEPTO. En los anteriores códigos como el de 1870 y el de 1884, se llamaba la mutuo "préstamo de consumo". El código actual se aleja de esa idea ya que considera que el mutuo es un contrato traslativo de propiedad y no un simple préstamo. Además nuestro código define al mutuo como un contrato consensual y privarlo de la tradicional naturaleza de contrato real que había tenido.

Nuestro código actual define al mutuo como contrato por el que el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuuario o mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. (numerata pecunia o bienes fungibles)

Es clara la idea que este contrato es meramente consensual, ya que no se puede pensar que con la simple entrega de una suma de dinero o de cosas fungibles, es indispensable que a la entrega de tales cosas preceda un ACUERDO DE VOLUNTADES que precise el alcance y dé significado unívoco a tal entrega.

Ciertamente para que el mutuuario pueda devolver una suma de dinero o una determinada cantidad de bienes fungibles es indispensable que previamente se le haya entregado otro tanto de esa clase de bienes, pero esto solo significa que la obligación de una de las partes debe por fuerza ejecutarse antes que la obligación de la otra parte, pero no quiere decir que sea la entrega misma de la cosa lo que perfecciona el contrato, ya que es el consentimiento o el acuerdo de voluntades lo que perfecciona también este contrato.

CLASIFICACIÓN

1. **PRINCIPAL**, porque existe por si mismo, tiene autonomía jurídica y no depende de otro para subsistir.
2. **BILATERAL**, produce obligaciones recíprocas, para el mutuante la de dar y la del mutuuario de restituir otro tanto de misma calidad y especie.
3. **CONSENSUAL**, oponiéndose como hemos dicho a real, ya que no se requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, y también a su vez por oposición a formal ya que no requiere de ninguna formalidad su celebración.
4. **GRATUITO/ONEROSO**, dependiendo si el mutuo es simple será gratuito y si el mutuo es con interés entonces se convertirá en oneroso ya que con fundamento en el 1837 será oneroso aquel contrato en el que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos y gratuitos aquel en el que el provecho es solamente de una de las partes. En el mutuo oneroso debe mencionarse que hablamos de un contrato **CONMUTATIVO**, ya que desde el momento en que se celebra el contrato ambas partes pueden apreciar económicamente las ventajas que les reporta la celebración del contrato.
5. **FORMA**, es consensual, el Código no señala ni siquiera la forma escrita, la celebración del contrato de forma escrita es simplemente para establecer un medio de prueba, pero no hay influencia sobre la validez del acto.

Hay que recordar que la entrega de la cosa no es un hecho por el que se perfecciona el contrato sino que es un acto por el que se ejecuta o cumple un contrato de mutuo que YA EXISTÍA.

NATURALEZA JURÍDICA

Según Sánchez Medal es un contrato obligatorio en cuanto que de inmediato no transmite la propiedad de la cosa objeto del mismo sino que solo genera la obligación de transmitirla en un momento posterior ya en la etapa de ejecución.

Para la transmisión de la propiedad se requiere por fuerza la entrega de la cosa bien sea la material o la jurídica o la virtual.

En efecto el objeto del mutuo no es un cuerpo cierto, sino géneros o bienes determinados sólo en cuanto especie, es indispensable la INDIVIDUALIZACIÓN de las cosas por parte del mutuante con conocimiento del mutuario para transmitir la propiedad de aquellas. 2015

Un ejemplo de la entrega de la cosa es cuando una persona adeuda a otra una suma de dinero por algún determinado concepto y convienen ambas en que la primera se quede con tal suma a título de mutuo y se obligue a pagarla a la otra con intereses dentro de un determinado plazo.

ESPECIES DE MUTUO

1. Mutuo Simple. (préstamo gratuito)
2. Mutuo con Interés. (préstamo oneroso)
3. Mutuo Civil.
4. Mutuo Mercantil.

MUTUO MERCANTIL

Para Lozano, el carácter de mercantil del contrato de mutuo no lo da el afán de lucro, la utilidad, el carácter oneroso del contrato, sino que el carácter mercantil lo da la FINALIDAD que persiguen los contratantes con su celebración, si el mutuario celebra el contrato con la expresión de que las cosas materia del contrato van a ser empleadas en operaciones mercantiles, el contrato es mercantil, no importando si el contenido del contrato es gratuito.

Existe en tres casos principalmente:

1 Cuando el préstamo se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinan a actos de comercio y no para necesidades ajenas a éste.

2 Cuando se celebra entre comerciantes, en cuyo supuesto se presume, salvo prueba en contrario, dicho destino o finalidad.

75 XXI Código de Comercio
358 in fine, Código de Comercio

3 Algunas operaciones pasivas de los bancos. Concretamente ciertos “depósitos bancarios de dinero” también llamados “depósitos irregulares a plazo fijo”, porque el mutuante o seudo depositante busca una custodia segura para su dinero y por ello lo entrega a un banco, y el banco se obliga a devolver otra suma igual al cabo de cierto plazo y pagar un determinado rédito, pero su verdadera naturaleza es la de un mutuo con interés, sin embargo la misma legislación mercantil lo denomina erróneamente según Sánchez Medal como depósito, y lo sujetan a las reglas del mutuo.

75 XIV Código de Comercio, 267, 271 ,273 LTOC, 338 Codo, 2384, 2393
CCDF.

Dentro de la misma legislación mercantil se regulan diversas clases de préstamos como es en los créditos de habilitación o avío y los créditos refaccionarios (créditos destino) que conservan la estructura del préstamo aunque tengan una garantía obligada y una finalidad específica que no puedan faltar.

321, 322, 323, 324 LTOC

El propio contrato de apertura de crédito no es en el fondo sino una forma evolucionada de mutuo según Messineo. 291 LTOC

MUTUO ONEROSO

Es en el cual se cobran intereses, interés es la cantidad de dinero o de otros bienes que debe pagar el mutuuario generalmente como un por ciento sobre el valor de las cosas dadas en mutuo y precisamente como compensación al mutuante por el beneficio que el mutuuario recibe a través de la celebración del mutuo.

ELEMENTOS PERSONALES

1. Mutuante.
2. Mutuatario o mutuuario.

Capacidad

Las dos partes necesitan únicamente la general para contratar.

Un menor de edad también puede ser mutuuario o mutuatario, cuando este ausente (no en el sentido técnico, sino que no este temporalmente a la do del menor) su representante legítimo y necesite de bienes o dinero para proporcionarse alimentos, ya que en tal caso no es nulo. El mutuo celebrado por el menor es válido.

El tutor no puede en nombre del incapacitado recibir dinero en mutuo, sea sin hipoteca o con ella, ano ser que tenga autorización judicial. 575

Sin autorización judicial no puede el tutor recibir dinero prestado en nombre del incapacitado, ya sea que se constituya o no hipoteca en el contrato.

Para que un representante legal de una persona moral pueda recibir en mutuo se requiere que tal acto se encuentre incluido expresa o implícitamente dentro del objeto social de esa persona moral o de las facultades otorgadas al respectivo órgano de la sociedad en los estatutos sociales.

Para que el mandatario de una persona física tenga facultad para recibir en mutuo, se requiere cláusula especial para ese acto o bien que tenga un mandato general para actos de dominio necesariamente. No basta los mandatos generales para actos de administración o para pleitos y cobranzas. Esta misma limitación se da en el caso de los administradores de la Sociedad Civil.

ELEMENTOS REALES

Solamente pueden ser objeto de este contrato:

1. Bienes fungibles.
2. Dinero.

Es decir bienes que para efecto puedan sustituirse unos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

763, 2384, 2388, 2389

La moneda extranjera puede ser objeto de mutuo, pero conforme a la Ley Monetaria, el mutuuario puede devolver o la moneda extranjera o su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio vigente al momento de hacer el pago, siempre que el haya recibido en moneda extranjera el importe del préstamo. Ya que si se comprueba que la cantidad del mutuo la recibió el mutuuario en moneda nacional, el tipo de cambio que se toma en cuenta es el que regía entonces en el lugar y la fecha en que se contrajo la respectiva obligación en moneda extranjera. 2389 in fine

ELEMENTOS FORMALES

El contrato es consensual, por lo que no se requiere la entrega para el perfeccionamiento sino para la transmisión en un momento posterior a la celebración del contrato ya en una etapa de ejecución.

2015, 2386

Es consensual en oposición a formal ya que no se requiere de ninguna formalidad para la celebración del contrato. Sin embargo es necesaria la prueba de la entrega de la cosa, para poder exigir la restitución de otro de misma especie, calidad y cantidad que el entregado., ya que pueden existir alegatos del mutuario de la no entrega de la cosa oponiendo la excepción de dinero no entregado que también se conoce como “falsedad ideológica”.

OBLIGACIONES DEL MUTUANTE (3)

1. ENTREGAR LA COSA.

Ya sea que dicha entrega sea real, jurídica o virtual. 2284

Debe hacerse en el lugar y tiempo pactados, y a falta de convenio dicha entrega ha de hacerse en donde se encuentre la cosa en el momento de celebrar el contrato. 2387 I

Siempre que esta condición fuere conocida por el mutuario, pues de no existir dicho conocimiento la entrega ha de hacerse en el domicilio del mutuante. 2082

En cuanto al tiempo, la entrega ha de hacerse cuando haya transcurrido el plazo de los treinta días siguientes a la interpelación que haga el mutuario al mutuante. 2080

2. TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA

Esto es mediante la INDIVIDUALIZACIÓN DE LA MISMA ya que se trate de géneros. 2015

Para transmitir la propiedad u otro derecho real sobre un cuerpo cierto, no hay necesidad de hacer entrega de ese bien, sino que la transmisión opera por virtud del contrato. 2014

En cambio para transmitir la propiedad de géneros o de cosas genéricas, son necesarias la ESPECIFICACIÓN o INDIVIDUALIZACIÓN de los bienes en cuestión y la entrega de los mismos. 2015, 2284

La especificación o individualización no consiste en la simple indicación o información que haga el mutuante al mutuario de donde están los bienes, sino que se requiere que en presencia o con conocimiento del adquirente, proceda el enajenante o mutuante a contar, pesar o medir tales bienes (Quae numero, pondere, mensurave constant).

Es importante señalar que el mutuario no está obligado a recibir otra cosa que aunque sea de mayor valor. 2012

La obligación de dar cosa cierta comprende sus accesorios, salvo que lo contrario se pacte en el título de la obligación. 2013

La pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya mientras no se pruebe lo contrario. 2018

3. RESPONDER POR EL SANEAMIENTO EN EL CASO DE EVICCIÓN

Debido a que es una enajenación, le corresponden las obligaciones de toda enajenación, por lo tanto aunque nada se haya pactado, el enajenante o mutuante responde por la evicción. 2120

4. RESPONDER POR LOS VICIOS OCULTOS

Solamente existe esta responsabilidad cuando dichos vicios o defectos eran conocidos del mutuante y no dio aviso oportuno de ellos al mutuario, reduciéndose así la responsabilidad del enajenante en general que responde siempre de los vicios ocultos, aunque dicho enajenante no los hubiere conocido.

2390, 2145, 2148

Para Sánchez Medal la obligación de saneamiento por evicción, que es propia de cualquier enajenante, en el caso del mutuo existe solo en teoría, debido a que la moneda no es reivindicable de un adquirente de buena fe y la posesión de bienes fungibles, salvo prueba en contrario, se presume de buena fe y da al que tiene la presunción de ser propietario.

Lozano crea la Teoría de la responsabilidad del artículo 2390, en donde el narra que en el mutuo este artículo señala una excepción a la regla general en materia de responsabilidad por vicios ocultos, la cual señala que para que existe dicha obligación se requiere:

1. Contrato Conmutativo
2. Que se trate de vicios ocultos
3. Que dichos vicios influyan respecto de la utilidad que debe prestar la cosa.
4. Que ese vicio sea desconocido por e adquirente.
5. Sean anteriores a la adquisición o coexistan con la adquisición. No se exige que el enajenante conozca dichos vicios, conozca o no se indemniza, la mala fe provoca que se agrave la responsabilidad.

2145, 2148

Sin embargo en la teoría que elabora Lozano del 2390 el habla que esta responsabilidad se encuadra en una visión totalmente subjetiva ya que es necesario para que proceda la responsabilidad el conocimiento del mutuante.

Para Lozano es importante señalar que el 2390 aplica al mutuo simple y para el mutuo oneroso se aplica el 2142 ya que tiene perfecta aplicación por la onerosidad del mismo contrato. 798, 800, 807

OBLIGACIONES DEL MUTUARIO (3)

1. DEVOLVER OTRO TANTO DE LA MISMA ESPECIE Y CALIDAD.

Haciendo de la misma manera la entrega y transmisión de la propiedad de la cosa.

2015, 2384

Esta devolución o entrega debe hacerse también en el lugar y tiempo pactados. A falta de convenio expreso por lo que hace al lugar, la devolución ha de hacerse en el domicilio del mutuuario.

2082, 2085

Si se trata de dinero... 2387 II

O en donde se recibió por dicho contratante la cosa si está consistió en géneros o efectos... 2387 II

Y a falta de pacto expreso acerca del tiempo, transcurridos los treinta días después de la interpelación por el mutuante al mutuuario. 2385 III, 2080

A menos que se trate de frutos o productos del campo, porque en tal caso la devolución ha de hacerse al término de la siguiente cosecha. 2385 I , 2385 II

ANTICIPACIÓN DE LA DEVOLUCIÓN

Puede quedar sin efecto el plazo pactado y anticiparse en ciertos casos:

4 En el mutuo oneroso si se pactó un rédito mayor al 9% anual y una vez transcurridos los primeros seis meses y pagados los intereses vencidos, el mutuuario denuncia el contrato mediante un preaviso dado al mutuante con dos meses de anticipación. 2396

5 Si en un préstamo con interés se ha convenido que el incumplimiento en el pago de los réditos faculta al mutuante para exigir la devolución anticipada de la suerte principal.

6 Si el mutuuario cae en insolvencia y no garantiza su obligación, a pesar de su exigencia al respecto del mutuante. 2166, 1959 I

Esta devolución del “tantumdem” en casos excepcionales no se hace en bienes de la misma especie y calidad sino que se hace en el equivalente.

En el caso de la moneda extranjera, solo tiene curso forzoso o poder liberatorio la moneda nacional y puede devolverse el equivalente de la moneda extranjera en moneda nacional al tipo de cambio vigente en el momento de la restitución, en lugar de la moneda extranjera. 2389

Cuando ya no es posible devolver el mismo género, la devolución debe hacerse mediante el valor que tenía la cosa en el momento y lugar en que se hizo el préstamo, a juicio de peritos, si no hubo estipulación en contrario. 2388

En este caso, el contrato para Lozano no cambia de naturaleza y se vuelve compraventa, debido a que ningún contrato puede cambiar su naturaleza por circunstancias accidentales. Esto se da porque nadie está obligado a lo imposible y el mutuario cumplirá el contrato con equivalencias.

2. RESPONDER POR LOS VICIOS OCULTOS

Consiste en que éste debe hacer la devolución de los bienes de la misma especie y calidad, de tal manera que si lo que recibió el tenía vicios o defectos de calidad, la devolución puede hacerse con bienes que tengan esos mismos vicios o defectos de calidad.

En el caso de saneamiento por evicción, ocurre lo mismo que en las obligaciones del mutuante.

3. PAGAR EL RÉDITO

Esta obligación solo existe en el caso del mutuo con interés. El monto de los intereses por regla general se puede pactar libremente por las partes, ya que solo a falta de pacto expreso rige el interés legal de 9% anual. 2394, 2395

Como el mutuo por naturaleza es gratuito, siempre se necesita pacto expreso para que el mutuario pague intereses. 2393

Hay que recordar que el mutuo del patrón a sus trabajadores no causa intereses. 111 LFT

El interés legal es del 9% anual y el interés convencional es el que fijan los contratantes y puede ser mayor o menor que el legal. 2395

Pero en ambos casos la tasa de interés debe tener en cuenta: el monto de la suerte principal, un porcentaje sobre ese monto, y la duración del mutuo.

Cuando se trata de obligaciones pecuniarias que son las que tiene por objeto el pago de una cierta cantidad de dinero para cuantificar los daños y perjuicios por incumplimiento de las respectivas obligaciones, existe una norma prohibitiva en el Código, en el sentido de que esa cuantificación solo puede hacerse aplicando un determinado tipo de interés a la suma de dinero adeudada y por el tiempo de retardo en el cumplimiento de la obligación. 2117

La cláusula de "salvo convenio en contrario" que señala el 2117 se refiere únicamente a que puede pactarse un interés convencional mayor o menor que el legal, de manera que sino se fijó precisamente un interés moratorio (tasa de interés) sino otra cosa, rige la tasa de interés legal.

Hay 4 limitaciones a la fijación de tasa de interés:

1. Si el rédito es tan desproporcionado que haga creer en un abuso del apuro económico, de la inexperiencia o de la ignorancia del mutuario, el juez teniendo en cuenta el caso y a petición del mutuario, puede reducir equitativamente el interés hasta el interés legal. Considerándose dicha reducción según Sánchez Medal en un ejemplo del principio de la conversión. Para Morales es una forma de Teoría de la Imprevisión, es válido el contrato lo no válido es el monto de intereses. 2395

2. Si se pacto el interés más alto que el legal, puede el deudor en un plazo de seis meses contados desde que se celebró el contrato, rembolsar el capital anticipadamente, cualquiera que sea el plazo fijado, dando aviso al mutuante con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos. Siendo llamado por Sánchez Medal un caso de desistimiento unilateral del contrato y no una rescisión del mismo. 2396

3. Las partes no pueden convenir anticipadamente en la capitalización de los intereses produciendo nuevos intereses. 2397

Esto constituye el pacto de anatocismo que es distinto que el convenio que pueden celebrara las partes después de devengados los intereses y que convengan en que estos se incorporen al capital para producir nuevos intereses.

4. Existe tipificado el delito de fraude en el Código Penal respecto de aquél que valiéndose de al ignorancia o de las malas condiciones económicas de una persona, obtenga de esta ventajas usurarias por medio de contratos o convenios en los cuales se estipulen réditos o lucros superiores a los usuales en le mercado.

La mora en el pago del capital o de los intereses ordinarios puede dar lugar a un interés moratorio cuyo tipo por pacto expreso puede ser diferente de la tasa de interés legal del 9% anual, pero no puede convenirse que se pague otra clase de pena adicional. 2395, 2117

Lozano señala que debido a que seguimos el cuarto sistema legislativo sobre la licitud de pagar interés, siempre y cuando se señalen medidas protectorias del mutuario, el señala las siguientes:

2395, 2396, 2397 Pacto de anatocismo

Capitalización previa de intereses, sin consentimiento del deudor.- Anatocismo

Capitalización de intereses ya generados con el consentimiento del deudor.- No Anatocismo.

MODOS DE TERMINACIÓN

Además de los modos de frustración del mutuo y demás modos generales de terminación de los contratos, tales como el agotamiento natural del contrato (plazo) o los del 2080, se señalan:

1. VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO

Si el mutuario no paga a su respectivo vencimiento los intereses correspondientes o no constituye las garantías pactadas o las adecuadas por haber caído en insolvencia podrá el mutuante pedir la devolución de lo prestado antes del vencimiento del plazo. 1949

2. DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL CONTRATO.

Cuando se pacta un interés más lato que el tipo legal, en cuyo supuesto puede el mutuario después de pasados 6 meses de celebración del contrato, devolver el capital dando un aviso con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos. 2396

EFFECTOS FISCALES

Mutuo simple.- No genera impuestos

Mutuo oneroso.- Genera ISR sobre la utilidad del mutuante

Genera IVA al mutuario

FIGURAS AFINES

Diferencias con el Comodato

MUTUO	COMODATO
Transmisión de propiedad	Transmisión de uso
Devolución de otro tanto de misma especie y calidad	Restituir individualmente la cosa
Pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor la sufre el mutuario, porque es de su propiedad	Riesgos de la cosa por caso fortuito y fuerza mayor las sufre el comodante, salvo excepciones. 2502 a contrario sensu 2507 2504 2506
El mutuo es gratuito o con interés	Esencialmente gratuito
Dinero y cosas fungibles	Cosas no fungibles o cuerpos ciertos salvo que el préstamo de cosas fungibles fue para ad pompam vel ostentionem.
Por regla general, el mutuante no puede exigir la devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo.	En caso de necesidad urgente de la cosa, el comodante puede exigir la devolución antes del término.

ARRENDAMIENTO

Se entiende por:

- 1 SM: Sánchez Medal
- 2 RV: Rojina Villegas
- 3 LN: Lozano Noriega
- 4 ML: Morales Lechuga
- 5 RPP: Registro Público de la Propiedad
- 6 SCJN: Suprema Corte de Justicia de la Nación

Importancia

“El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su minuciosa reglamentación en el Código y por su constante aplicación en la práctica.” (RV)

Actualmente el concepto de arrendamiento sólo comprende una de las figuras que reguló bajo ese nombre (locatio conductio) el derecho romano, es decir, el arrendamiento de cosas (locatio conductio rei). Ya no se incluye bajo la denominación de arrendamiento la prestación de servicios (locatio conductio operarum) ni el contrato de obra (locatio conductio operis).

Definición

El arrendamiento está regulado en el título sexto, de la segunda parte (de las diversas especies de contratos, del libro cuarto (de las obligaciones) del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 2398 establece cuándo *hay* arrendamiento no qué es el arrendamiento. Textualmente dice en su primer párrafo: “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”

SM critica que se utilice el verbo “conceder” ya que según él significa una acción instantánea y no da a entender la acción duradera, continua o de tracto sucesivo que es característica del arrendamiento. Por lo anterior lo define como: “Contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto.”

- 1 Suministrar o proporcionar: sentido de continuidad
- 2 Goce temporal: incluye el uso y los frutos de una cosa (*prestare uti frui*)

RV define al arrendamiento como “contrato por virtud de cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto” Es importante esta definición por que RV la desglosa en:

1° La concesión del uso o goce temporal de un bien: RV dice que esto es correcto por que en nuestro derecho se trata de una obligación de dar (2011) a diferencia del derecho francés que en que es de hacer. Por su parte SM establece que las obligaciones del arrendador son de hacer y no de dar. ML piensa que en los contratos las obligaciones de dar y hacer no se excluyen y en el arrendamiento el arrendador tiene obligaciones tanto de dar como de hacer.

2° El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce y

3° La restitución de la cosa supuesto que sólo se transfiera temporalmente el uso o goce.

Clasificación

Contrato bilateral (sinalagmático), oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera.

Parcialmente intuitu personae por lo que se refiere al arrendatario ya que este no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador (2480), pero el contrato no termina por la muerte del inquilino (ni del arrendador) (2408). Si el arrendatario subarrendare o cediere sus derechos sin el consentimiento del arrendador responderá solidariamente con el subarrendatario o cesionario de los daños y perjuicios.

Es un contrato formal siempre es por escrito imputándose la falta de esa formalidad al arrendador (2406 y 2448-F). Los contratos de arrendamiento que versen sobre inmuebles que sean por un período mayor de 6 años o aquellos en los que haya anticipos de rentas por más de 3 años se inscribirán en el RPP. (3042-III). Para la inscripción registral es necesario que las firmas de las contratantes se ratifiquen ante fedatario o se otorgue en escritura pública (3005 I y III). Cuando el bien inmueble que se dará en arrendamiento pertenece al Estado se requiere la formalidad de que la renta sea fijada por la Comisión Nacional de Avalúos.

El arrendamiento de fincas urbanas para casa habitación contiene cuatro disposiciones de orden público e interés social: 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H. Éstas por lo tanto son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Historia del Arrendamiento en el Derecho Mexicano

El texto del Código Civil en lo que se refiere al arrendamiento ha cambiado desde la vigencia del código en 1932 en varias ocasiones. Distinguiremos tres etapas:

1ª 1932-1985 El texto se mantuvo estático.

2ª 1985-1993 Importantes reformas que inclinaron abiertamente la legislación a favor de los arrendatarios. Se distinguió entre arrendamiento para fincas destinadas a casa habitación y de locales comerciales. Se concedió a los inquilinos de casa habitación el derecho a dos prórrogas del contrato de un año cada una, limitando durante ellas el monto de la renta. Además se les otorgó el derecho del tanto en caso de venta del bien dado en arrendamiento.

La consecuencia de estas reformas fue una disminución en inmuebles dados en arrendamiento.

Esta etapa también estuvo acompañada de reformas en materia adjetiva que favorecieron a los inquilinos

3ª 1993 Según SM con las reformas de este año ahora se favoreció abiertamente a los arrendadores tanto en materia adjetiva como sustantiva en arrendamientos de fincas urbanas. Se buscó el respeto al principio de autonomía de la voluntad. Las principales reformas consistieron en:

1. Todos los arrendamientos deben celebrarse por escrito (2406).
2. Aumento de 15 a 20 años como plazo máximo para la duración de los arrendamientos destinados a comercio (2398 2º parr)
3. Se suprimen las dos prórrogas a que tenía derecho el arrendatario (2485 derogado)
4. Se reduce el plazo en que se da por terminado un arrendamiento por tiempo indefinido en fincas urbanas quedando en 15 días contados desde que se da el aviso escrito. En cuanto a predios rústicos continúa de un año el plazo. (2478) nota: cuando el bien dado en arrendamiento es un mueble y no se fijó plazo ni se expresó el uso para el que se destinaría éste, el arrendatario podrá devolverlo cuando quiera y el arrendador sólo podrá pedirlo pasados cinco días de celebrado el contrato (2460).
5. Se suprimió el derecho de preferencia en caso de nuevo arrendamiento y el del tanto en caso de venta y se otorgó al inquilino sólo el derecho de preferencia en el caso de la venta (2447 y 2448-J).
6. Se reguló la forma en que se ejerce el derecho de preferencia en el caso de que sean varios arrendatarios (2448-K). **Nota:** ML dijo que de acuerdo a tesis de la SCJN la antigüedad no es de acuerdo al último contrato sino que si ha habido varios contratos simultáneos se toma en cuenta la fecha del primero.
7. Existe la tácita reconducción para arrendamientos rústicos y urbanos continuando éstos como arrendamientos por tiempo indefinido en términos del artículo 2478 (2487). **Nota:** Recordar que para ML la naturaleza de la tácita reconducción es la de un nuevo contrato donde el silencio del arrendador produce el efecto jurídico de aceptación.

Por lo que se refiere a los principales cambios en el Código de Procedimientos Civiles SM establece los siguientes:

1. Mismo tratamiento en un juicio a todos los arrendamientos inmobiliarios.
2. Se reduce a 5 días el plazo para contestar la demanda.
3. No hay audiencia previa y de conciliación, sino sólo una única audiencia de ley en la que se exhorta a conciliación, se desahogan las pruebas y se dicta sentencia. (959 y 961)
4. Cuando el inquilino demandado se allane el juez le concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble (517 in fine).
5. Las pruebas se ofrecen desde la demanda y la contestación a la demanda (958).
6. Cuando se demande en el juicio el pago de rentas atrasadas por dos o más meses a solicitud de la parte actora el inquilino deberá acreditar su pago con recibos de las rentas correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados que se encuentra al corriente y no haciéndolo se le embargarán bienes

suficientes para cubrir dichas rentas adeudadas (962).

7. Las sentencias interlocutorias deben dictarse conjuntamente con la definitiva (964).
8. Las apelaciones intermedias se resuelven al tiempo que la apelación contra la sentencia definitiva (965-I)
9. Se suprime el juicio de desahucio.

Especies de Arrendamientos

Existen de acuerdo a la materia tres tipos de arrendamientos:

1. Civil

2. Mercantil

3. Administrativo: este último es de acuerdo con RV y encuentra su fundamento en el artículo 2411. Para RV este arrendamiento existe en atención a bienes que pertenecen al Estado y específicamente los bienes propios (767) ya que sobre estos tiene facultades de administración y dominio. La importancia de este arrendamiento radica en las prohibiciones que los funcionarios que los administran tienen como tomarlos en arrendamiento.

Por lo que respecta a los arrendamientos civiles y mercantiles es importante mencionar que respecto de los bienes inmuebles sólo existe el arrendamiento civil; mientras que en cuanto a los bienes muebles puede ser civil o mercantil. Lo anterior porque el artículo 75 del Código de Comercio no reputa como actos de comercio el alquiler de inmuebles pero sí de muebles. SM menciona que los arrendamientos mercantiles han cobrado importancia pero que hay que analizar la naturaleza de éstos en cada caso concreto porque muchas veces se pretende disfrazar de arrendamientos verdaderas compraventas.

Gran auge han tenido los llamados arrendamientos financieros los cuales, según SM tienen una estructura jurídica que no ha sido analizada correctamente. Los que reciben bienes a título de arrendamiento financiero se benefician grandemente ya que las rentas son deducibles de impuesto sobre la renta y para el pago de participación sobre utilidades de los trabajadores. La característica de estos arrendamientos y por lo que no son verdaderas compraventas es por las opciones terminales del contrato que tiene el arrendatario las cuales son:

- a. comprar el bien a un precio reducido
- b. continuar con su uso pagando un precio inferior al que se venía pagando
- c. participar con la sociedad arrendadora en el producto de la venta del bien.

ML estableció que por el arrendamiento financiero no se paga una renta pura y simple ya que se paga adicionalmente una cantidad para ir amortizando el precio. La ventaja es fiscal por la deducción del ISR con lo cual se logra que parte del precio lo pague el fisco.

Clasificación del Arrendamiento Civil

Para mejor comprensión de la regulación que hace el código del arrendamiento conviene conocer la siguiente clasificación:

El arrendamiento puede referirse a cosas corporales o incorpóreas (derechos). El arrendamiento de las primeras puede afectar a inmuebles o muebles.

1. El arrendamiento de inmuebles puede ser:

d. De fincas urbanas, llamado alquiler:

i. casa habitación: 2448-2452

ii. dedicadas al comercio e industria: 2398

e. De fincas rústicas: 2453-2458

2. El arrendamiento de muebles: 2459-2477

Figuras Afines

1. Diferencia entre arrendamiento y compraventa:

La distinción esencial consiste en que en la compraventa se transmite un derecho real de propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero; mientras que en el arrendamiento sólo nacen obligaciones personales y el precio cierto puede consistir en bienes distintos al dinero. No obstante lo anterior hay ocasiones en que las diferencias no son del todo claras: Por ejemplo SM dice que puede haber confusión cuando el objeto del contrato es un determinado bien cuyos frutos o productos pasan a ser propiedad de la persona a quien se concede el disfrute del bien como en los contratos para la explotación de una mina de arena, de un banco de cantera, etc. El criterio de distinción de SM es que *cuando el precio se fija por unidad de tiempo habrá*

arrendamiento y cuando se fija por unidad de frutos o productos habrá compraventa.

SM establece que será compraventa y no arrendamiento el contrato por el cual las partes convienen que una de ellas pague por el uso durante cierto tiempo una cantidad que excede del precio comercial del uso y que al cubrirse la última de las cantidades o al pagarse además un precio simbólico se convertirá en propietario de la cosa. ML piensa que este criterio es correcto ya que muchas veces se intenta disfrazar una compraventa en arrendamiento por los beneficios fiscales.

ML dice que en la compraventa en abonos existe un arrendamiento condicionado que nace con la rescisión.

2. Diferencia entre arrendamiento y contrato de garaje o estacionamiento:

Planiol según SM piensa que son todos arrendamiento en tanto que Rezzónico piensa que es un contrato atípico.

ML distinguió:

1. Valet parking: contrato complejo, hay prestación de servicios y depósito
2. Espacio indeterminado: depósito
3. Espacio determinado: arrendamiento

3. Diferencia entre arrendamiento y contrato bancario de cajas de seguridad:

SM dice que algunos lo han considerado arrendamiento, otros depósito y otros un contrato innominado. En mi opinión no es arrendamiento por que no hay uso y goce de la caja sino que el objeto es la guarda de cosas.

4. Diferencias entre arrendamiento y usufructo:

USUFRUCTO	ARRENDAMIENTO
Derecho Real	Derecho personal
El nudo propietario sólo debe como cualquier tercero abstenerse de realizar cualquier acto que impida al usufructuario el uso y disfrute de dicha cosa.	Obligación del arrendador de garantizar el uso al arrendatario
Hay un desmembramiento de la propiedad	Nacen obligaciones para el propietario.
El usufructuario tiene derecho de persecución.	El arrendatario no tiene derecho de persecución.
El usufructuario puede arrendar el bien.	El arrendatario requiere del consentimiento del arrendador para subarrendar (2480).
Es vitalicio por regla general.	Es temporal y hay límites legales.
El usufructuario goza del derecho del tanto (1005).	El arrendatario tiene derecho de preferencia.
No se transmite a los herederos del usufructuario (1038).	Si se transmite a los herederos del arrendatario (2408)
Se puede constituir por contrato, declaración unilateral de la voluntad.	Es un contrato no puede nacer por otra forma que no sea el acuerdo de voluntades.
Puede ser oneroso o gratuito	Siempre es oneroso.

Elementos Personales

Dos son las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento: arrendador y arrendatario.

Arrendador: La regla general es que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad (se excluye al nudo propietario) o la facultad para conceder el uso o goce de bienes ajenos (2401).

El arrendador requiere capacidad general para contratar (1798). Sin embargo existen algunas limitaciones para dar en arrendamiento:

- 1 Cuando el arrendador ya dio en arrendamiento la cosa (2446).
- 2 Cuando la cosa está hipotecada, no puede el dueño darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca y si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre fincas rústicas el máximo tiempo del arrendamiento será de un año y si recae sobre fincas urbanas será de dos meses (2914) (debiera ser de 15 días por reforma del 2478).
- 3 Cuando la cosa pertenece en copropiedad a varios se requiere el consentimiento de la mayoría para darse en arrendamiento (2403 y 946). Nota: es la mayoría por que es un acto de administración.

Cuando el arrendador es el dueño de la cosa se debe distinguir:

1. Si es persona mayor con capacidad de ejercicio
2. Si es persona menor de edad.

En el primer caso el dueño podrá arrendar salvo las limitaciones referidas. En el segundo caso si es menor emancipado podrá dar en arrendamiento sus bienes ya que no se actualizan los supuestos del 643. Si es menor no emancipado pero adquirió los bienes por su trabajo se considerará como emancipado (435) y tendrá respecto de éstos la propiedad, administración y usufructo (429) y por lo tanto podrá darlos en arrendamiento; en tanto que si los adquirió por cualquier otro título le pertenecerán la propiedad y la mitad del usufructo en tanto que la administración corresponderá a quienes ejercen la patria potestad y serán ellos los que tengan la facultad de darlos en arrendamiento. Sin embargo el código limita esta facultad estableciendo que los que ejercen la patria potestad no podrán dar en arrendamiento por más de cinco años, ni recibir rentas anticipadas por más de dos años (436). La misma prohibición se impone a los tutores (573 y 574) salvo que haya necesidad o utilidad y se tenga el consentimiento del curador y la autorización judicial. Esta limitación se ha interpretado por la doctrina (RV, SM y ML) en el sentido de que el código equipara éstas rentas a la ejecución de actos de dominio y no de simple administración.

Por otro lado cuando el arrendador no es el dueño de la cosa puede estar facultado por diversas situaciones:

1. Por un contrato: El ejemplo típico es por contrato de mandato, lo importante será que el mandato otorgue las facultades suficientes. SM y al parecer ML piensan que el criterio aplicable a los que ejercen la patria potestad y la tutela respecto de que el arrendamiento por más de 5 años o con anticipos por más de 2 años se equipara a un acto de dominio es aplicable a la representación voluntaria y que por lo tanto los mandatarios requerirán facultades para actos de dominio para realizar este tipo de arrendamientos. RV piensa que las reglas de la representación legal no son aplicables a la voluntaria y que vale el mandato con facultades para actos de administración para dar en arrendamiento independientemente del tiempo.
2. Por la calidad de usufructuario. El usufructuario puede dar en arrendamiento la cosa usufructuada pero al hacerlo debe manifestar su calidad de tal ya que en caso de que no lo haga y se consolide la propiedad y el propietario exija la desocupación el arrendatario tendrá derecho de exigirle lo indemnice (2493).

Arrendatario: la regla general es que requiere la capacidad general para contratar (1798); sin embargo existen excepciones en razón del interés público, las cuales son:

1. Se prohíbe a magistrados, jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o interpósita persona los bienes objeto de los negocios en que intervengan (2404).
2. Se prohíbe a los funcionarios públicos tomar en arrendamiento los bienes que estén bajo su administración (2405).
3. Los tutores no pueden tomar en arrendamiento los bienes del pupilo ni para sí, sus ascendientes, cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad (569).

Elementos Reales

De acuerdo con SM son tres los elementos reales:

1. La cosa. Esta es además objeto indirecto del contrato, por lo tanto elemento esencial del mismo. El artículo 2400 establece la regla general: "Son susceptibles de arrendamiento *todos* los bienes que puedan usarse sin consumirse,...". y el propio artículo establece las excepciones:

- a. Aquellos que la ley prohíbe: por ejemplo el patrimonio ejidal (RV)
- b. Los estrictamente personales: por ejemplo derechos de uso y habitación, el estado civil, los derechos subjetivos públicos.

2. El precio. Es objeto indirecto del contrato y por lo tanto, elemento de existencia del mismo. El artículo 2398 establece que debe ser *cierto* y por las reglas generales del objeto podemos decir que también debe ser determinado o determinable al hacerse exigible. El precio puede pagado en bienes distintos al dinero con tal de que sea cierta y determinada (2399).

Nota: es importante destacar la tesis aislada referida por SM que establece que en el arrendamiento la renta debe ser determinada y no simplemente determinable y que por lo tanto las cláusulas de indexación no satisfacen ese requisito. SM opina que aunque no fuera considerada como contrato de arrendamiento el contrato sería válido y se tendría por innominado.

El propio SM hace notar otra tesis aislada de la 3ª Sala que resolvió posteriormente que cuando la renta sea de suma de dinero puede ser cierta y determinable, pero cuando se trata de una renta consistente en cosas equivalentes debe ser además de cierta, determinada.

3. El tiempo. El arrendamiento es esencialmente temporal, sin embargo ello no significa que sea esencial que el plazo del contrato sea pactado. Por lo anterior podemos afirmar que el plazo pactado no es un elemento existencial del arrendamiento. El arrendamiento es temporal y el código establece máximos en su duración: 10 años para fincas destinadas a habitación y 20 para las destinadas al comercio o la industria (2398). Algunas observaciones que hace SM:

c. Si las partes pactaron un plazo mayor al límite legal la consecuencia será que se reduzca el plazo al tope legal (conservación de los actos).

d. El tope legal no prohíbe se celebre una promesa de arrendamiento al mismo tiempo que el contrato se celebró.

e. Si las partes omiten señalar plazo la ley establece normas supletorias para poder dar por terminado el contrato. El contrato concluirá a voluntad de cualquiera de las partes previo aviso dado por escrito con 15 días de anticipación si el predio es urbano y de un año si el predio es rústico (2478). Para los contratos de fincas urbanas destinadas a casa habitación la duración mínima será de un año, salvo convenio en contrario (2448-C) por lo que si no se pactó el plazo el arrendamiento será de cuando menos un año.

Si el contrato de arrendamiento es de bienes muebles y no se hubiere fijado plazo, el arrendatario podrá devolver el bien al arrendador cuando quiera; pero el arrendador no podrá pedir la devolución del mismo sino 5 días después de celebrado el contrato. (2460).

Naturaleza del Derecho de Arrendamiento

El problema que resulta de la naturaleza de este derecho es la discusión sobre si constituye un derecho real o personal. SM y ML opinan que sólo genera obligaciones o un derecho de crédito, pero no da nacimiento a un derecho real. El argumento principal de que es un derecho real consiste en que en caso de enajenación del bien dado en arrendamiento continúa el arrendamiento con el nuevo adquirente (2409). De acuerdo con RV Troplong fue de los primeros en pensar que el arrendatario tiene un derecho real y fundamenta su opinión en que en caso de enajenación del bien el nuevo adquirente está obligado a respetar el arrendamiento y sólo puede estarlo por una de dos causas: o por una obligación personal o por un derecho real y dado que el adquirente nada ha contraído con el arrendatario, la obligación de respetar el arrendamiento procede de que existe un derecho real. Esto es sostenido hoy por algunos juristas de la propia ELD como Miguel Alessio.

Adicionalmente, en apoyo a esta teoría, los contratos de arrendamiento, por más de 6 años o con anticipos por más de tres (3042-III) se inscriben en el RPP al igual que los derechos reales.

La crítica de SM es la siguiente:

a. No sólo se inscriben derechos reales en el RPP, la inscripción sólo tiene por efecto que pueda oponerse frente a terceros.

b. La oponibilidad del arrendamiento al adquirente del bien arrendado se explica suficientemente a través de una subrogación legal, el legislador establece que el adquirente se sustituye en los derechos y obligaciones del arrendador.

SM establece que confirma plenamente el carácter personal del derecho de arrendamiento el hecho de que en caso de pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor durante la vigencia del arrendamiento al no poder cumplir el arrendador con su obligación de hacer gozar o procurar el goce de la cosa al arrendatario, queda éste exento de la obligación de pagar la renta (2431); mientras que si existiera un derecho real y por lo tanto no tuviera el arrendador dicha obligación esto no sucedería. En la venta en abonos de un usufructo temporal cuando la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor el usufructuario no queda liberado de la obligación de pagar la totalidad de los abonos.

RV piensa de igual manera que el derecho de arrendamiento es personal ya que el arrendatario requiere de la conducta del arrendador tanto para que se le entregue la cosa como para conservar el goce de la misma; mientras que en los derechos reales como el usufructo no se requiere la conducta del nudo propietario.

Obligaciones del Arrendador

Como ya fue antes mencionado para SM las obligaciones del arrendador son obligaciones de hacer; sin embargo como también ya se dijo para ML lo cierto es que existen tanto obligaciones de hacer como de dar. Lo que es claro es que conforme al artículo 2011, la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta es una obligación de dar. La clasificación de las obligaciones del arrendador aumenta o disminuye de acuerdo con el autor que se estudia; pero en clase se siguió la de SM por lo que en base a ella haré presente las obligaciones del arrendador que consisten sustancialmente en *entregar, conservar y garantizar* el uso de la cosa.

1ª obligación de entregar. El fundamento de esta obligación son los artículos 2412-I y 2413. El arrendador debe entregar la cosa, debe entregarla con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa así como en condiciones de seguridad e higiene.

Tiempo. La entrega debe hacerse en el tiempo convenido y a falta de pacto, tan pronto de que sea requerido por el arrendatario (2413). Por lo anterior a falta de convenio respecto al tiempo la entrega no se sujeta la regla general de 30 días después de la interpelación (2080) sino que será inmediata.

Lugar. Cuando el arrendamiento es de inmueble es evidente que la entrega sólo podrá hacerse en el lugar de su ubicación (2083), pero si es de mueble será en el domicilio del arrendador, salvo que las partes convinieren otra cosa (2082).

La entrega puede ser real o virtual.

Las pertenencias de la cosa arrendada deben entregarse y estas de acuerdo con SM pueden ser muy variables (por ejemplo: muebles) e incluso consistir en determinadas construcciones o en ciertas obras futuras a las que se obligue el arrendador.

La entrega es importante porque la renta se paga a partir de que el arrendatario recibe la cosa y hasta el día en que la devuelve. (2426 y 2429).

2ª Obligación de conservar. Es una obligación de hacer. El arrendador debe conservar la cosa en el estado de servir para el uso convenido o, a falta de un destino pactado, para el que sea conforme a la naturaleza de la cosa; para esto debe hacer todas las reparaciones necesarias.

Para SM esta obligación de conservar tiene dos aspectos: uno activo y otro negativo:

Aspecto Activo. Deber del arrendador de hacer las reparaciones o composturas que necesite la cosa. El código establece tres supuestos:

1. Cuando el arrendatario no pone oportunamente en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer las reparaciones de que se trata. La consecuencia es que estará obligado a pagar al arrendador los daños y perjuicios que cause (2415). De acuerdo a lo anterior el arrendatario no puede exigir al arrendador el reembolso de los gastos que por reparaciones efectúe; sin embargo si era urgente la reparación si podrá exigirlo pero en virtud de una gestión de negocios, el arrendatario deberá demostrar la utilidad.

2. Cuando el arrendatario pone en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer determinadas reparaciones pero dicho arrendador no las efectúa. El arrendatario tiene las siguientes alternativas:

a. Rescindir el contrato de arrendamiento

b. Promover un juicio sobre cumplimiento del contrato al arrendador; en caso de que el arrendador no haga las reparaciones las hará a su cargo un tercero (2027).

3. Cuando el arrendador si efectúa las reparaciones después de que recibe el aviso. En este caso se deben hacer las siguientes aclaraciones:

c. Las reparaciones duran menos de dos meses y se afecte parcialmente el uso de la cosa: Según SM el arrendatario no tiene derecho alguno pero según ML tiene derecho a reducción de la renta porque el arrendador se estaría enriqueciendo sin causa.

d. Las reparaciones duren más de dos meses y se afecte parcialmente el uso de la cosa: El arrendatario tendrá derecho a escoger entre solicitar la rescisión o la reducción de la renta (2445).

e. Se afecte totalmente el uso de la cosa: El arrendatario tendrá derecho a escoger entre la rescisión del contrato o la supresión de la renta mientras dure el impedimento.

Aspecto negativo. Obligación del arrendatario de no variar la forma de la cosa arrendada (2414).

3ª Obligación de Garantizar. Es la obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato. Comprende:

a. Garantía del hecho personal: no estorbar el uso de la cosa arrendada (2412-III).

b. Garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de *derecho* que dimanen de terceros. Ejemplo: evicción de la cosa arrendada, que el arrendador haya dado la misma cosa en arrendamiento, el arrendador usufructuario no haya manifestado esa calidad y se consolide la propiedad (2493). Si el arrendatario pierde el uso parcialmente puede escoger entre pedir la rescisión del contrato o una disminución en la renta y el pago de daños y perjuicios (2420); si pierde el uso total como en caso de evicción, el contrato termina (2483-VIII) y si el arrendador obró de mala fe responde de los daños y perjuicios (2434).

Cuando la perturbación es de un hecho, es decir si juicio alguno puede el arrendatario defenderse a través de los interdictos posesorios.

c. Obligación de responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por vicios ocultos sean anteriores al contrato o posteriores si sobrevinieron sin culpa del arrendatario. El arrendatario podrá pedir la

disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tenía conocimiento de los vicios antes de celebrar el contrato (2412-V y 2421).

d. Obligación del arrendador de asumir la responsabilidad del caso fortuito o fuerza mayor. En este caso si se priva totalmente al arrendatario del uso de la cosa no tendrá obligación de pagar renta (24312433). ML piensa que esto es una excepción a la regla del 2024 donde el riesgo es por cuenta del acreedor de la cosa (el arrendatario).

4ª Obligación del reembolso de mejoras. El arrendatario puede hacer mejoras a la cosa arrendada para adaptar esta a un mejor uso (2423-II) excepto cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada (2441) y cuando en el contrato se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada. En este caso las obras realizadas por el arrendatario pueden engendrar en tres casos la obligación al arrendador de reembolsar el importe de tales obras (2423):

1. Si se convino y el arrendador se obligó a pagarlas.
2. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiese el contrato (818, gastos útiles). No se requiere autorización del arrendador.
3. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, el arrendador autorizó para que se hicieran las mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Sólo en estos tres supuestos puede exigirse al arrendador el pago de las mejoras realizadas.

5ª Obligación de preferir al arrendatario en caso de venta. Por las reformas de 1993 ya no existe el derecho de preferencia para nuevos arrendamientos; sólo para el caso de venta del bien arrendado. Este derecho de preferencia es de dos clases:

1. En arrendamiento de inmuebles para uso no habitacional (2447). Se otorga al arrendatario de *toda* finca y exige más requisitos que en el caso de inquilino en fincas de uso habitacional:
 - a. Que el arrendamiento haya durado más de 5 años
 - b. Que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia
 - c. Que el arrendatario esté al corriente en el pago de la renta
2. En arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. No se necesitan los requisitos del artículo 2447.

En ambos casos el derecho de preferencia se ejerce en los término establecidos por el artículo 2448-J. **Nota:** Es importante estudiar el mencionado artículo y compararlo con los artículos 2448-I y 2448-J anteriores a la reforma donde el inquilino gozaba del derecho del tanto.

En caso de que sean varios arrendatarios los que hicieren uso del derecho de preferencia, será preferido al de mayor antigüedad y en caso de ser igual, el primero que exhiba la cantidad exigible.

La violación al derecho de preferencia sólo genera a favor del inquilino el pago de daños y perjuicios. Esta indemnización no podrá ser meno a un 50% de las rentas pagadas en los últimos doce meses. Esta acción prescribe 60 días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva (2448-J fracc. V)

Obligaciones del Arrendatario

SM establece que son seis las obligaciones del arrendatario:

1ª Obligación de pagar la renta. Fundamento de esta obligación son los artículos 2398 y 2425-I. Se debe pagar en tiempo y forma convenidos, es la regla general. Es la obligación principal, constituye la contraprestación fundamental por el uso de la cosa.

La renta debe ser cierta y determinada, pero no forzosamente en dinero. SM piensa que no es posible que la renta constituya exclusivamente un porcentaje de los frutos que produzca la cosa; pero que nada impide que se pacte una cantidad fija y además una participación adicional en frutos. ML dice que la SCJN ha establecido que no se requiere un mínimo como base para el pago de la renta. Sin embargo esto no significa que el arrendador participe de la suerte del arrendatario incluso en el caso de pérdidas ya en no es una asociación en participación.

Cuando el patrón proporciona habitaciones en arrendamiento a sus trabajadores, la renta no puede exceder del medio por ciento mensual del valor catastral de la finca (151 de la Ley Federal del Trabajo).

Tiempo. La renta debe pagarse en el tiempo convenido, desde que se recibe la cosa arrendada (2426) hasta que se devuelve (2429). A falta de pacto en contrario las rentas deben pagarse por periodos vencido y no por adelantado (2448-E, 2454, 2461).

Lugar. La renta debe pagarse en el lugar convenido, pero si no hubo pacto expreso la renta debe pagarse en el domicilio del arrendatario (2427). La SCJN ha establecido, según SM, jurisprudencia que deroga los principios generales de mora del deudor ya que en materia de arrendamiento el término del plazo no es suficiente para constituir en mora al arrendatario cuando nos se señaló lugar para el pago de las rentas. En este caso es necesario probar que se interpelló al inquilino en su domicilio para que se produzca la mora.

La falta del pago de la renta da derecho al arrendador a obtener la rescisión del contrato (2489-I y 1949). Los tribunales han considerado, de acuerdo a SM, suficiente para exigir la rescisión la mora constante del arrendatario.

El arrendador tiene a su favor un privilegio para ser pagado con preferencia a los demás acreedores del arrendatario sobre el precio de los bienes muebles embargables que se hallen dentro de la finca arrendada o sobre el precio de los frutos de la cosecha (2993-VII).

2ª Obligación de usar debidamente la cosa. Esto es usar la cosa conforme a lo convenido o en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la cosa (2425-III).

El arrendatario está obligado a ese uso y no simplemente facultado, en esto el arrendatario se distingue del comodatario. El arrendatario debe usar la cosa como un buen padre de familia, obligación que se deriva de la de conservar la cosa en buen estado.

El uso de la cosa arrendada debe hacerlo personalmente el arrendatario o sus familiares dependientes económicamente de él, empleados o personas allegadas a condición de que no encubra un subarriendo o una cesión de arrendamiento.

3ª Obligación de conservar la cosa. Implica conservar la cosa en buen estado y por lo tanto responde de los daños que sufra la misma por su culpa o negligencia así como la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios (2425-II). La ley presume que la cosa se recibió en buen estado (2443), salvo que haya expresa descripción de las de ésta.

Esta obligación engendra algunas obligaciones de hacer a cargo del arrendatario como la de efectuar reparaciones de poca importancia, por ejemplo: composturas de cerraduras, calentadores, etc. (2444). Estas obligaciones se imponen a los arrendatarios para evitar litigios de poca importancia y porque el deber de efectuarlas induce al arrendatario a ser cuidadoso.

Esta obligación también crea obligaciones de no hacer para el propio arrendatario. Como por ejemplo la de no abandonar la cosa arrendada (por la obligación usarla), o la de no variar su forma (2441 y 2489-V).

Relacionada con esta obligación está la que específicamente tiene el arrendatario de asegurar la finca arrendada si establece en ella una industria peligrosa (2440). El código establece una presunción de responsabilidad a cargo del arrendatario de pagar los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por causa de incendio (2435-2439).

4ª Obligación de avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas. La obligación de poner en conocimiento del arrendador, la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que exija la cosa tiene su fundamento en el artículo 2415 que ya antes se comentó cuando se habló de la obligación del arrendador de conservar la cosa. Adicionalmente el arrendatario está obligado a avisar al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare (2419) La consecuencia del incumplimiento de esta obligación en sus dos supuestos es el pago de daños y perjuicios.

5ª Obligación de permitir ciertos actos al arrendador. Debe permitir el arrendatario al arrendador ciertos actos previos al término del arrendamiento. En los arrendamientos de fincas urbanas debe el inquilino permitir al arrendador que ponga cédulas en éstas para anunciar su venta o nuevo arrendamiento y mostrar el interior de la finca a los que pretendan verla con tales fines. En los arrendamientos de fincas rústicas en el último año de acuerdo a las costumbres locales debe el arrendatario permitir a su sucesor o al dueño, en sus caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra así como el uso de edificios y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente (2456-2457).

6ª Obligación de devolver la cosa. El arrendatario debe devolver la cosa la concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (2442). Para determinar cómo se recibió la cosa hay que distinguir:

a. Si se hizo descripción expresa de la misma, de debe devolver tal como se recibió, salvo las excepciones antes mencionadas.

b. Si no se hizo descripción expresa el código presume que se recibió en buen estado y por lo tanto debe devolverse igualmente en buen estado.

El incumplimiento de la devolución de la cosa o la mora hace responsable al arrendatario de:

1. El pago de daños y perjuicios que la SCJN ha considerado en tesis pueden exceder del monto de la renta.

2. De la pérdida de la cosa incluso por caso fortuito o fuerza mayor.

Suele pactarse una pena convencional periódica que ha de pagar el arrendatario en caso de mora en el cumplimiento de esta obligación la cual válidamente puede ser mayor que la renta porque no indemniza la falta de pago de ésta sino al falta de puntual devolución de la cosa arrendada.

Nota: En clase fueron mencionadas dos obligaciones adicionales del arrendatario:

a. Realizar reparaciones derivadas del uso

b. Permitir reparaciones hasta pro dos meses.

En mi opinión estas dos están implícitas en las vistas según el criterio de SM.

Subarriendo y Cesión de Derechos de Arrendamiento

El subarrendamiento y la cesión de derechos está reglamentada por el código en los artículos 2480 a 2482, 2489-III y 2492. Ambos están en principio prohibidos a menos que se tenga el consentimiento del arrendador. En caso de contravención el arrendador responderá solidariamente con el subarrendatario o cesionario de los daños y perjuicios que causen.

RV define al subarrendamiento como supuesto en el que el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el subarriendo el arrendatario sigue siendo responsable al arrendador y a su vez el subarrendatario es responsable al subarrendador. Si falta la autorización para subarrendar, según RV, el contrato será válido, porque la ley dispone que el arrendamiento y el subarrendamiento serán rescindibles y solo es rescindible un contrato válido. Las consecuencias jurídicas de subarrendar sin autorización son:

1. La rescisión del contrato (2489-III) y

2. Exigir solidariamente al arrendatario y subarrendatario el pago de daños y perjuicios que se le causen al arrendador.

Existen diferencias entre el subarriendo y la cesión:

1 El primero es siempre un contrato oneroso, el segundo puede ser oneroso o gratuito.

2 El subarriendo es un contrato de tracto sucesivo, no así la cesión de derechos que es de ejecución inmediata.

3 En el subarrendamiento continúan en vigor las relaciones jurídicas entre el arrendador y el arrendatario y no se establece relación directa entre el arrendador y el subarrendatario. En la cesión desaparece el arrendatario (cedente) y deja sólo subsistentes las relaciones entre arrendador y cesionario del arrendatario, hay por lo tanto una subrogación del cesionario en los derechos y obligaciones del arrendatario cedente.

La SCJN ha considerado que aunque el arrendador haya autorizado al arrendatario el subarriendo, el subarrendatario es causahabiente del arrendatario-subarrendador y que por ello basta oír y vencer en juicio de desocupación a este último; sin embargo por excepción es indispensable oír y vencer en juicio directamente al subarrendatario si el subarriendo autorizado es de fecha anterior a la iniciación del juicio promovido por el arrendador.

Las causas de rescisión que puede promover el arrendador son las mismas para el subarrendamiento que para la cesión; pero la rescisión que puede promover el arrendatario por la negativa injustificada del arrendador sólo es para el caso de subarriendo (2492).

Modos de Terminación del Arrendamiento

El artículo 2483 establece las causas por las que el arrendamiento puede terminar, pero para su mejor comprensión nos basaremos en el estudio de SM en este tema.

SM habla primero de la nulidad del contrato de arrendamiento (2483-III). La nulidad puede ser por varias causas: vicios del consentimiento, falta de forma (2406), por celebrarlo por un tiempo mayor que el del vencimiento de la hipoteca (2914), que se hubiere arrendado una cosa prohibida (2400), etc.

Por lo que se refiere a los modos de terminación del contrato de arrendamiento cuando es válido pueden señalarse los siguientes:

1. Vencimiento del plazo (2483-I). Es la causa natural de terminación por ser el arrendamiento esencialmente temporal. Sin embargo si el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada dentro de 10 días siguientes (este plazo según la SCJN) opera la tácita reconducción con la cual el arrendamiento continuará por tiempo indeterminado (2487).

2.

Nota: ML opina que la “tácita reconducción” genera un nuevo contrato cuyo consentimiento es el silencio del arrendador.

Si el arrendamiento es por tiempo indefinido se siguen las reglas antes vistas establecidas en el artículo 2478.

2. Rescisión del arrendamiento (2483-IV). El arrendamiento es un contrato bilateral y por lo tanto sujeto al pacto comisorio (1949). Este principio general esta sujeto a reglas particulares, por lo que hace al incumplimiento de las obligaciones del arrendador, el arrendatario puede pedir la rescisión en estos casos (2490):

a. Por incumplimiento de la obligación de conservar la cosa arrendada (2412-II).

b. Por el incumplimiento de la obligación de garantizar el uso de la cosa arrendada al arrendatario sea por caso fortuito o de fuerza mayor (2431), por la privación de la cosa a causa de la evicción (2434), o por la pérdida parcial o total del uso a causa de reparaciones (2445).

c. Por la existencia de vicios ocultos anteriores al arrendamiento (2412-V) o los posteriores que impidan el uso de la cosa siempre y cuando hubieren sobrevenido sin culpa del arrendatario.

d. Cuando el arrendador se oponga sin motivo justificado al subarriendo (2492).

Las reglas especiales por lo que se refiere al incumplimiento de las obligaciones del arrendatario que facultan al arrendador a pedir la rescisión son (2489):

a. Por falta de pago de la renta en tiempo y forma.

b. Por que el arrendatario destine la cosa a un uso distinto del convenido del que es conforme a su naturaleza.

c. Por que el arrendatario subarriende la cosa o ceda sus derechos arrendaticios sin permiso del arrendador.

d. Por que el arrendatario cause daños graves a la cosa arrendada.

e. Por que el arrendatario varíe, sin consentimiento expreso del arrendador la forma de la cosa.

f. Cuando el inquilino, con consentimiento del dueño de la finca arrendada, hace excavaciones en ésta para buscar tesoros (882).

SM se pregunta si en el arrendamiento las causas de rescisión, tanto las que puede pedir el arrendador como el arrendatario, son limitativas (2489 y 2490) y responde que lo importante es notar como en el arrendamiento sólo los incumplimientos importantes, de consideración dan lugar a la rescisión.

3. El mutuo consentimiento (2483-II)

4. La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor (2483-VI). Por ejemplo que sea arrasada por un huracán o un terremoto.

5. Por caducidad del arrendamiento, por extinción del usufructo al consolidarse la propiedad en un persona distinta del usufructuario que dio la cosa en arrendamiento (1002 y 2493).

6. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública. En este caso tanto el arrendador como el arrendatario deberán de ser indemnizados por el expropiador (2410).

7. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. Esta causal de terminación cabe en la de rescisión porque como ya se mencionó el artículo 2434 la prevé y es un incumplimiento del arrendador en su obligación de garantizar al arrendatario el uso pacífico de la cosa arrendada.

Notas:

1. SM menciona la quiebra del arrendador o del arrendatario como causa de terminación del arrendamiento y lo fundamenta en la Ley de Quiebras; esta ley ha sido abrogada y se suplió por la Ley de Concursos Mercantiles así que no tengo certeza sobre esta causal.

2. La muerte del arrendador y del arrendatario no es causa de terminación del contrato de arrendamiento salvo pacto en contrario (2408); el pacto en contrario no es admisible en arrendamiento de fincas para la habitación dado que el 2448-H establece que estos arrendamientos no terminan con la muerte de ninguna de las partes y el artículo 2448 establece que el anterior precepto es de orden público e interés social y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Nota Final: Importante estudiar el cuadro del desarrollo histórico del arrendamiento que nos entregó la lic. Novello.

COMODATO

CONCEPTO. Se define al contrato de comodato como el contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible, y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente. 2497

La definición legal excluye el comodato sobre bienes inmuebles, ya que nuestro código menciona la distinción de bienes fungibles y no fungibles respecto de los muebles.763

Sin embargo el concepto de bienes no fungibles por su concepto negativo y su amplitud, es perfectamente aplicable a los inmuebles.

Desde el derecho romano se admitió el comodato sobre bienes inmuebles, además la SCJN ha sostenido la existencia del comodato sobre inmuebles.

El comodato es un contrato consensual, por oposición a real porque no requiere de la entrega de la cosa para perfeccionarse. Además es un contrato que genera obligaciones a cargo de una y otra parte, ya que nace una obligación a cargo del comodante que es la de conceder el uso gratuito de la cosa.

CLASIFICACIÓN

1. PRINCIPAL, Ya que no depende de otro para existir, es autónomo.
2. BILATERAL, porque produce obligaciones recíprocas, debido a que se le ha suprimido ese carácter real transformándolo a consensual se vuelve bilateral.
3. GRATUITO, a pesar de que genera obligaciones a cargo de una y otra parte.
4. CONSENSUAL, por oposición a formal, se perfecciona por el mero acuerdo de voluntades.
5. ORDINARIAMENTE PRINCIPAL, aunque también puede ser accesorio.
6. INTUITU PERSONAE, por lo que toca al comodatario, ya que este sin permiso del comodante, no puede conceder el uso de la cosa a tercera persona y además el contrato termina por la muerte del comodatario.2500, 2515
7. A pesar de que este contrato impone obligaciones a cargo de las dos partes, tales obligaciones no son interdependientes entre sí, por lo que no puede rescindirse el contrato por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes, ni existe la excepción de "non adimpleti contractus", ni el derecho de retención. 2509

ESPECIES

1. Civil.
2. Mercantil.

Ordinariamente es civil, pero también puede ser mercantil según Mazeaud a pesar de que sea gratuito siendo accesorio de un principal señalando el ejemplo del uso gratuito de los refrigeradores de Coca Cola. Este pensamiento lo comparte Planiol especificando que puede darse el comodato como accesorio de un contrato mercantil.

ELEMENTOS PERSONALES

1. Comodante.
2. Comodatario

Capacidad

Las dos partes requieren de la capacidad general para contratar. 1798

No se requiere ser dueño de la cosa dada en comodato, es suficiente que el comodante este autorizado por el dueño, por el usufructuario, por otro comodante del que sea comodatario, por un arrendador del cual sea arrendatario el propio comodante para que este pueda conceder el uso gratuito de la cosa al comodatario. 2500

Sin embargo un administrador de bienes ajenos no puede dar en comodato un bien sin autorización del dueño, en la representación voluntaria y sin autorización judicial en la representación legal. 2499

Tampoco los arrendatarios pueden sin autorización del arrendador dar en comodato la cosa arrendada, ya que implica conceder el uso a un tercero sin importar que se a de manera onerosa o gratuita. 2480

El uso de la cosa debe hacerse por el comodatario, salvo pacto en contrario, debido a que es intuitu personae. 2500, 2515

Cuando son varios los comodatarios, se establece a su cargo una solidaridad pasiva por ley. 2510

ELEMENTOS REALES

1. COSA, OBJETO DEL CONTRATO.

Ya sea mueble o inmueble, pero no puede ser fungible. En el caso en que se presten cosas consumibles, solo será comodato si ellas fueron prestadas como no fungibles, es decir para ser restituidas idénticamente. (Exhibiciones ad pompam vel ostentationem). 2498

Debe ser un cuerpo cierto y no géneros. Asimismo puede ser objeto una cosa que no este en el comercio, (pintura de una paninoteca oficial a una exhibición).

2. FIJACIÓN DEL PLAZO

La omisión de un pacto expreso sobre el plazo configura el contrato de precario según Sánchez Medal y faculta al comodante a pedir en cualquier momento la devolución de la cosa. 2504, 2511

Es importante el fijar un plazo ya que si el comodatario continúa usando de la cosa después de ese plazo, se hace responsable de la pérdida de dicha cosa, aún por caso fortuito o fuerza mayor, a virtud de la "perpetuatio obligationis). Por lo tanto no existe ni una prórroga tácita ni una renovación, no hay una tácita reconducción. 2487

Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido

en el contrato pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

3. DETERMINACIÓN DE UN USO

El uso de la cosa es un elemento real de este contrato según Sánchez Medal, que incluye solo el servirse de la cosa, pero no faculta al comodatario a percibir los frutos o las accesiones de ella, a menos que haya un pacto en contrario. 2501

A falta de pacto expreso sobre el uso, este debe entenderse como el “uso ordinario” o uso conforme a la naturaleza de la cosa” Por lo que si se concede en comodato un caballo de carreras no podrá usarse el animal como un caballo de carga. 2503, 2425 III por analogía

Si no se ha determinado el uso que puede hacer de la cosa el comodatario, el contrato da derecho al comodante para exigir en cualquier momento la devolución de la cosa. 2511

Por lo que es necesario convenir el uso e incluso acordar lo referente a la autorización ara arrendar o entregar la cosa en prenda. 2500

ELEMENTOS FORMALES

No requiere de ninguna formalidad para su perfeccionamiento, por lo que es consensual.1832

Sin embargo es conveniente hacerse por escrito para evitar la donación verbal (Planiol).

Sánchez Medal señala que este es llamado como uno de los contratos fácticos o tácitos debido a que no se lleva un acuerdo expreso sino que simplemente el dueño o poseedor de un bien permite que un familiar o amigo haga uso u ocupación de ese bien, sin exigirle pago de renta o compensación alguna.

OBLIGACIONES DEL COMODATARIO (3)

Son tres las obligaciones que tiene:

1. CONSERVAR LA COSA

Ya que debe cuidarla con toda diligencia.2502

El comodatario debe erogar por su cuenta todos los gastos ORDINARIOS que se requieran para su uso y conservación de la misma cosa, sin derecho a que le sean reembolsadas las cantidades erogadas y debe incluso sacrificar el comodatario la cosa propia para salvar la cosa recibida en comodato cuando así sea necesario, sin perjuicio de obtener de este , en este caso la indemnización correspondiente por parte del comodante ya que en tal caso no es una erogación ordinaria sino un gasto EXTRAORDINARIO. 2508, 2505, 2513

Debe el comodatario responder de todo deterioro que la cosa sufra por su culpa o negligencia, la cual se presume salvo prueba en contrario. 2025, 2502

Pero no responde de todo deterioro que pruebe él, que sufrió la misma cosa por el solo efecto del uso para el que fue prestada y sin culpa del propio comodatario. 2507

También el comodatario responde de la pérdida de la cosa a menos que pruebe que dicha pérdida fue por caso fortuito o fuerza mayor, pero si empleó la cosa en uso diferente del convenido responde incluso por el caso fortuito y la fuerza mayor. Asimismo si la cosa se empleó por mas tiempo que el pactado a virtud de la perpetuatio obligationis, o si la cosa ha sido estimada fijándole su valor, al prestarla. 2018, 2504, 2506

Cuando el deterioro de la cosa sea de tal naturaleza que no sea susceptible ya de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de la misa cosa, abandonando su propiedad al comodatario, salvo que este último pruebe que el deterioro se debió a efecto del solo uso de la cosa para que fue prestada y sin culpa del comodatario, amenos también que se pruebe que tal deterioro fue causa del caso fortuito o fuerza mayor, ya que la pérdida de la cosa en poder del deudor se presume culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario. 2503, 2112, 2507, 2018

2. NO DESTINAR LA COSA A UN USO DISTINTO DEL CONVENIDO

O en su defecto del que sea conforme a la naturaleza de la cosa.

Salvo pacto en contrario expreso el uso sólo consiste en servirse de la cosa sin derecho a apropiarse de sus frutos o accesiones y además dicho uso únicamente puede realizarlo el comodatario debido a que es un contrato intuitu personae. 2511, 2512, 2501, 2515

El uso de la cosa a tercero se hace por medio de autorización para conceder a su vez el uso gratuito a un subcomodatario o bien a cambio de una retribución que sería un arrendamiento, pero es necesario la facultad expresa del comodante. 2500, 2512 in fine

En el comodato solo existe el derecho pero no la obligación de usar la cosa, distinguiéndose del arrendamiento que hace de ese uso una obligación y se distingue del acreedor prendario y del depositario en que estos no pueden usar la cosa.

Cuando el comodatario emplea la cosa en uso diferente del convenido, se hace responsable de la pérdida de la cosa, aunque dicha pérdida sea por caso fortuito o fuerza mayor. 2504

3. DEVOLVER LA COSA

Individualmente por lo general, salvo 4 casos de excepción en donde se debe devolver el equivalente.

2497, 1511, 2512

EXCEPCIONES

Si la cosa se deteriora de tal manera en poder del comodatario que ya no sea posible emplearla en el uso ordinario de la misma, pero a condición de que dicho deterioro sea o por culpa o negligencia del mismo comodatario y no a efecto del mero uso convenido de la misma cosa.

2503, 2507

Si la cosa pereció por caso fortuito o fuerza mayor, cuando

- a) Si el comodatario usó de la cosa en forma distinta o por más tiempo de lo pactado.2504
- b) Si se estimó o fijó el precio de la cosa al celebrarse el contrato, sin hacer ninguna reserva o aclaración al respecto.2506
- c) Cuando el comodatario no salvó la cosa, pudiendo haberlo hecho a costa de una propia.2505

La ÉPOCA en que debe cumplirse con esta obligación, por regla general es en el vencimiento del plazo o a la terminación del uso convenido. Salvo dos casos de excepción que entrañan derogación a las reglas generales en materia de obligaciones:

1. Si no se ha pactado el plazo ni el uso especial de la cosa, la devolución ha de hacerse cuando lo pida el comodante. 2511

2. Aún antes de la terminación del plazo o uso convenido si el comodante lo solicita por haberle sobrevenido necesidad urgente de la cosa o si prueba que hay peligro de que la cosa perezca en poder del comodatario o por haber concedido éste el uso de la cosa a un tercero sin permiso del comodante o por haberla empleado en un uso distinto al convenido. 2512

Aún cuando el comodante adeude al comodatario alguna cantidad con motivo del contrato, no puede éste retener la cosa o rehusarse a devolverla oportunamente, ya que carece del derecho de retención, lo cual se justifica por la gratuidad del contrato. 2509

OBLIGACIONES DEL COMODANTE (3)

Aunque solo la primera sea contemporánea a la celebración del contrato y tiene su fuente en el mismo, ya que las otras dos son de nacimiento eventual y se originan en hechos posteriores a la celebración del contrato.

1. ENTREGAR LA COSA

Para que el comodatario haga uso de la misma de forma gratuita, no requiere el contrato de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

2. REEMBOLSAR AL COMODATARIO LOS GASTOS EXTRAORDINARIOS Y URGENTES

Que este haya tenido que erogar para conservar la cosa, pero a condición de que el mismo comodatario no hubiere tenido tiempo de avisar al comodante antes de hacerlos. 2513

Ya que solo los ordinarios debe hacerlos sin consultar al comodante, no así en los extraordinarios que deben ser consultados previamente a menos de que sean urgentes, dentro de estas erogaciones extraordinarias Plaiol considera que se incluyen las del sacrificio de la cosa propia del comodatario para salvar la del comodante. 2508, 2505

3. INDEMNIZAR POR LOS PERJUICIOS CAUSADOS

Causados por los defectos de la cosa dada en comodato, siempre que estos sean conocidos por el comodante sin que este haya dado aviso oportuno de los mismos. 2514

MODOS DE TERMINACIÓN DEL COMODATO

Además de las generales, como agotamiento del mismo por el cumplimiento de las obligaciones o por haber concluido el plazo, la nulidad del contrato, la pérdida de la cosa por caso fortuito y sin responsabilidad del comodatario, cabe mencionar los siguientes:

1. MUERTE DEL COMODATARIO, ya que es intuitu personae. 1515

2. DENUNCIA O DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL COMODANTE.

Aún antes de terminar el plazo o uso convenido, si el comodante le sobreviene necesidad urgente de la cosa o prueba que hay peligro de que ella perezca si continúa en el poder del comodatario o si este permitió el uso de la cosa por un tercero sin autorización del comodante, y si el comodatario hace uso de la cosa de forma distinta que la convenida. 2512

3. DENUNCIA O DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL COMODANTE.

Si no se ha convenido el uso o no se ha fijado plazo para el mismo o sea en el caso del contrato precario. 2511

FIGURAS AFINES

Diferencias con Mutuo

MUTUO	COMODATO
Transmisión de propiedad	Transmisión de uso
Devolución de otro tanto de misma especie y calidad	Restituir individualmente la cosa
Pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor la sufre el mutuario, porque es de su propiedad	Riesgos de la cosa por caso fortuito y fuerza mayor las sufre el comodante, salvo excepciones. 2502 a contrario sensu 2507 2504 2506

El mutuo es gratuito o con interés	Esencialmente gratuito
Dinero y cosas fungibles	Cosas no fungibles o cuerpos ciertos salvo que el préstamo de cosas fungibles fue para ad pompam vel ostentionem.
Por regla general, el mutuante no puede exigir la devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo.	En caso de necesidad urgente de la cosa, el comodante puede exigir la devolución antes del término.

Diferencia con el contrato de venta a vistas

COMODATO	VENTA A VISTAS
Se concede el uso gratuito de una cosa de forma autónoma e independiente	Se otorga el uso gratuito, pero en una etapa de la venta a la que precede una promesa unilateral de venta.

Diferencias con el Arrendamiento

COMODATO	ARRENDAMIENTO
Esencialmente gratuito	Esencialmente oneroso
Solo el uso	No solo se transmite el uso sino incluso el goce

DEPOSITO Y SECUESTRO

Concepto. El deposito es un contrato por el que el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa mueble o inmueble que aquel le confía, y a guardarla para restituirla individualmente cuando la pida el depositante.

A este respecto se requiere que la obligación de custodia sea la principal, ya que en otros contratos (Ej. Comodato) el deber de custodia es secundario o sirve de medio a otras obligaciones de carácter principal.

Clasificación. El Deposito es un contrato Consensual, Bilateral en un sentido amplio(pero no es bilateral en un sentido propio o estricto , toda vez que no hay interdependencia de las obligaciones de ambas partes, pues no existe la rescisión en este contrato, ni el derecho de retención), oneroso por naturaleza ya que requiere pacto expreso para ser gratuito.

Especies.

a) Mercantil o civil: Es mercantil si es entre comerciantes, o si recae sobre cosas mercantiles, o si es por causa de comercio. Dentro de los depósitos mercantiles se encuentran los depósitos irregulares de dinero en los bancos, que parecen mas un contrato de mutuo, así mismo los depósitos que se hagan en los almacenes generales de deposito(según la ley de organizaciones y actividades auxiliares de crédito), asimismo las que se realizan en instituciones para el deposito de valores como el indeval. Serán civiles todos los demás sin fines mercantiles realizados entre personas físicas o morales.

b) Deposito Regular y Deposito irregular: Esta clasificación es en base a si conserva la propiedad de la cosa el depositante o la transmite al depositario, en el regular no se transmite la propiedad y generalmente versa sobre bienes no fungibles y en el segundo caso del deposito irregular se transmite la propiedad y es sobre bienes fungibles. El Deposito irregular se distingue del mutuo en que en el deposito irregular es en interés del depositante y de esta manera puede exigir la devolución del bien al momento que quiera , en el mutuo al ser en interés de ambos no se puede exigir la devolución anticipada.

c) Deposito Miserable o deposito Necesario: Este tenía lugar en casos de grave necesidad o infortunios, como terremotos, incendios, etc. Se equipara el deposito miserable al deposito en hoteles o casas de huéspedes por los viajeros o huéspedes y con respecto a su equipaje o demás efectos, y cuyo deposito tiene en nuestro derecho 4 peculiaridades:

1. No requiere de la entrega al depositario de las cosas depositadas, ya que por la simple introducción de los efectos del huésped con el consentimiento del hospedero o de sus empleados, se perfecciona el deposito.

2. El depositario hospedero responde de actos de personas ajenas a el, por la perdida destrucción o deterioro de dichos bienes, menos que se pruebe que los deterioros provienen de actos del huésped o de sus visitantes o acompañantes.

3. Se establece un limite legal de 250 pesos, cuando no se puede imputar culpa al hotelero o a su personal.

4. Se invierte la carga de la prueba pues para que el huésped o depositante pueda exigir una cantidad mayor se requiere que pruebe la culpa del hotelero o de su personal, en contra del principio general que nos dice que la perdida o deterioro de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, salvo prueba en contrario.

d) Secuestro Judicial y convencional. En el secuestro judicial no se recibe el bien por parte del depositario, depositante o un tercero si no por un decreto de un juez. El secuestro convencional es cuando los litigantes en una contienda depositan la cosa disputada en poder de un tercero, quien se obliga a entregarla una vez concluido el juicio a quien resultare favorecido por la sentencia.

e) Depósito de cosas o bienes y depósito de personas. Anteriormente existía el depósito relativo a la mujer casada y a los hijos menores, previo al juicio de divorcio, sin embargo esta figura se elimino del Código de Procedimientos civiles para el D.F. Provisionalmente sigue existiendo el depósito de los hijos menores, que se podría cuestionar si en realidad se trata de un depósito.

Las figuras a fines de este contrato. En algunos contratos suele presentarse la situación de que una de las partes tenga las obligaciones y derechos propios de un depositario, sin que propiamente exista un contrato autónomo de depósito, ni tampoco un contrato accesorio del mismo. Ej. En la C/V cuando el comprador acepta que en la cosa queda a su disposición y se da por virtualmente recibido de ella, el vendedor que la conserva solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario., Igualmente en la prenda de una cosecha que este pendiente de recolectarse.

De acuerdo al Reglamento de Estacionamientos públicos del distrito federal, el estacionamiento público constituye un contrato de depósito, de acuerdo al Art. 1 de este ordenamiento.

Elementos personales. Las partes que intervienen en este contrato son llamadas depositante y depositario y excepcionalmente ninguna de ellas requiere de capacidad general para contratar. Aunque no haya capacidad en el Depositario, de todas maneras deberá regresar la cosa y si la vendió lo que hubiere obtenido de la venta, sin embargo no paga daños y perjuicios si opone la nulidad del contrato, a menos que estos se hayan producido con dolo o mala fe. En el caso de que el Depositante sea incapaz, debe de pagar la retribución al depositario y debe de reembolsarle los gastos en que incurrió para la guarda de la cosa.

Tampoco se exige que el depositante sea el propietario de la cosa o derecho, basta con que el Depositante tenga el cuidado o la posesión de ella, la guarda de la cosa debe de ser personal a menos que se haya pactado en el contrato que se podía subcontratar el Depósito con un tercero y sin perjuicio de valerse de auxiliares o empleados..

Elementos Reales. Pueden ser el objeto de este contrato bienes muebles o inmuebles, cosas corpóreas o incorpóreas (créditos). La cosa debe de ser no fungible, de lo contrario estaríamos en presencia de un depósito irregular. No se requiere fijar un plazo para la devolución del bien, otro elemento real seria la onerosidad del contrato.

Elementos Formales. Es un contrato consensual, la entrega de la cosa es el medio de perfeccionar este contrato, después del acuerdo de voluntades de las partes. Ordinariamente se entrega el bien y se celebra el contrato casi al mismo tiempo, pero nada impide que exista un lapso de tiempo.

Las obligaciones del Depositario son 4:

1. Recibir la cosa. En ocasiones esta obligación conlleva el acondicionamiento de bodegas, graneros, vasijas, etc. para guardar las cosas.

2. Cuidar o conservar la cosa. Esta obligación implica la custodia material, para conservar la integridad física de la cosa. Y también una custodia jurídica sobre todo cuando se trata de créditos para evitar posibles perjuicios. En caso de ser necesario hacer gastos para la conservación de la cosa, el depositario debe de dar aviso al depositante para que lo provea de fondos y de no hacerlo, no hay responsabilidad por parte del

depositario, esto porque no hay malicia por parte de este. En caso de que se trate de gastos urgentes el depositario deberá de erogarlos y después tendrá derecho a que se le restituyan los bienes. Esta obligación a cargo del depositario es una obligación de resultado, porque salvo prueba en contrario se presume que será culpa del depositario tanto la pérdida como el deterioro de la cosa.

3. Abstenerse de usar la cosa, Esto porque si tuviera la autorización del depositario para usarla gratuitamente se podría confundir con la figura del comodato. Esto no impide que el depositario pueda realizar actos o trabajos tendientes a su conservación, Ej. Si se da en deposito un automóvil, echarlo a andar de vez en cuando.

4. Restituir la misma cosa en el estado en que se recibió por el depositario. Esto salvo que la cosa se haya deteriorado o perdido por caso fortuito o fuerza mayor, y que el depositario pruebe estas circunstancias. Si se llegare a usar la cosa se podría tipificar con el delito de abuso de confianza.

La restitución por el equivalente solo existe en caso excepcionales, es decir cuando la cosa se perdió por negligencia o culpa del depositario; o si la cosa depositada se encontraba asegurada y se perdió, se indemnizara al depositante; o si se trata de un crédito que fue depositado y pagado al depositario.

La restitución de la cosa debe de hacerse precisamente por el depositante, sea o no este el dueño de la cosa , a menos que el depositario descubra que la cosa es robada, y conozca al dueño de la cosa, en cuyo caso debe de dar aviso a el dueño y a la autoridad competente, pero aun en este caso si en el plazo de 8 días no existe orden judicial para que el depositario retenga o entregue la cosa, podrá sin ninguna responsabilidad devolverla al depositante.

Cuando fueren varios los depositantes se requiere el consentimiento de la mayoría de estos, la mayoría se computa por cantidades y no por numero de personas, a menos que se hubiere pactado una solidaridad activa para que cualquiera de los depositantes pudiera exigir la devolución de la cosa, también se puede pactar la parte de la cosa que se entregara a cada depositante. Cuando se trata de un titulo de crédito expedido o endosado a favor de varias persona existe una verdadera copropiedad del titulo y de esta manera tendrán derecho a recibir una parte alícuota.

Acerca del lugar en donde se debe de hacer la restitución, a falta de pacto en contrario, deberá de hacerse en el lugar donde se encuentra la cosa al momento de hacerse la devolución, siendo los gastos de entrega por cuenta del depositante, en cuyo primordial interés se ha celebrado el contrato.

Sobre el tiempo en que se debe de hacer la restitución, el depositante puede pedir en cualquier momento la restitución del bien, aunque se haya fijado un termino, debiendo pagar lo que se hubiere pactado y si no se pacto conforme a los usos del lugar. Cuando no se haya fijado un termino puede le depositario devolver la cosa cuando quiera, a condición de que avise prudentemente al depositante(cuando este necesite preparar bodegas graneros, etc.). Cuando se haya fijado plazo el depositario puede devolver anticipadamente la cosa, cuando tenga justa causa para hacerlo(Ej. Una enfermedad un viaje, etc.). Solo en estos últimos casos podrá pedir el depositante una reducción de la retribución.

Esta obligación de sustitución puede quedar suspendida cuando exista orden judicial que haya mandado retener o embargar la cosa. Ejemplo de esto es cuando el depositario hace la denuncia de que el bien es de otra persona.

Sin embargo no existe la retención de la cosa a favor del depositario, para garantizare un crédito a su favor y a cargo del depositante, ya sea que este derive del deposito o de otro origen, a menos que judicialmente se haya ordenado o autorizado la detención de la cosa(secuestro Judicial). La ausencia de este derecho de retención, revelan que no hay interdependencia entre las obligaciones de ambas partes, y por lo tanto que no existe en el deposito un contrato sinalagmático o bilateral en sentido estricto.

En cuanto a las obligaciones del depositante, se pueden señalar 2.

1. Retribuir al depositario, por el monto convenido y a falta de pacto conforme a los usos del lugar, esto debido a que la onerosidad es natural al contrato. En la Ley Orgánica de los Tribunales del D.F. se establece un arancel que regula la retribución de los depositarios Judiciales, este puede servir de pauta para establecer la

retribución. Esta retribución se puede pedir íntegramente aunque el depositante hubiere pedido la restitución del bien anticipadamente, lo que confirma que las obligaciones de una y otra parte no son interdependientes en este contrato bilateral. Puede convenirse que los gastos de conservación del depósito corran a cargo del depositario, es decir que queden incluidos dentro de la retribución.

2. Indemnizar. Esto se refiere a que el depositario tiene la obligación de indemnizar de todos los gastos necesarios que hubiera en la conservación de la cosa y de los perjuicios que haya sufrido con motivo de la conservación de la cosa, así como de los perjuicios que haya sufrido con motivo del depósito.

No se puede considerar que en el depósito como en el comodato tenga el depositante la obligación de entregar la cosa al depositario ya que esta en cualquier momento aunque se haya fijado plazo puede el depositante exigir la inmediata devolución de la cosa.

Modos de Terminación. Además de los modos normales de terminación de los contratos como lo serían el vencimiento del plazo o la pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor, etc. Existen también modos excepcionales que serían:

1. La denuncia o desistimiento unilateral del depositante, aunque no haya llegado el plazo estipulado.
2. El desistimiento o la denuncia unilateral del depositario, cuando no se ha fijado un plazo, siempre que el depositario tenga causa suficiente para devolver el depósito con anticipación al término.

Apuntes Complementarios de la Clase del Lic. Morales Lechuga.

- El 2284 nos dice lo que es la entrega virtual y se puede ver como en la compraventa si se da esta entrega virtual el Vendedor se convierte en un Depositario del bien.
- El secuestro es el depósito de una cosa en un litigio a manos de un tercero y este puede ser convencional o judicial.
- Dentro de las Jurisprudencias que entrego ninguna hace mención al Depósito.

MANDATO

MANDATO, PODER Y REPRESENTACIÓN.

Nota: 17 páginas de apuntes, lo demás son ejemplos. Leer todos los arts del C.C para mayor comprensión.

DEFINICIÓN DE MANDATO: El código Civil define a este contrato en el artículo 2546. que a la letra dice; el mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que este le encarga. El maestro Sánchez Medal, lo define de la misma forma retomando lo indicado en el artículo anterior.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo; agrega a la definición planteada por el Código civil del 32, que es un Contrato, que tiene por objeto obligaciones de hacer, consistentes en la celebración de Actos Jurídicos, lo cual es un distintivo de vital importancia en este contrato, que únicamente es para la celebración de A.J. además comenta que la definición del Código Civil es de gran importancia por que distingue a diferencia del C. de Napoleón y del de 1884 para el D.F entre el poder, mandato y representación.

Por lo cual para hablar del mandato debemos tener en cuenta otros dos conceptos de gran importancia y que van de la mano a este, el de representación y poder. Dado que aparte son conceptos que son susceptibles de confusión.

DEFINICIÓN DE REPRESENTACIÓN: BPFdelC. La define indicando que es la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir en nombre y por cuenta de otra.

La representación está restringida tratándose de actos personalísimos, como el testamento, Art. 1295., cabe señalar que la representación apareció en el D.Romano a finales de la etapa del Imperio.

Ahora bien la representación de distingue también de otros conceptos parecidos.

REPRESENTACIÓN LEGAL Y ASISTENCIA: El primero es cuando el incapaz no puede manifestar su voluntad o no actúa en absoluto como el ejemplo de la patria potestad y tutela en la asistencia es cuando el incapaz actúa bajo control o con la colaboración de otra persona como la curatela.

REPRESENTACIÓN Y LEGITIMACIÓN

La legitimación es ante todo un término cuyo origen es procesal y consiste en la idoneidad de la persona para realizar un acto jurídico eficaz, inferida la posición que se tiene frente al acto, o sea, en la realización de un A.J, la relación que existe entre los sujetos o uno de los sujetos con el objeto. Por lo mismo no se refiere a falta de capacidad, ni es correcto tratarlo de encuadrar dentro de esta figura, tiene capacidad pero por cuestiones indicadas en la ley no puede realizar el acto. Ejemplo: Un extranjero no puede adquirir un bien inmueble ubicado en la zona restringida, además de que existen los supuestos indicados en el Art. 2280 del C.C.

Opinión de Sánchez Medal, Leopoldo Aguilar Carbajal, y BPFdeIC.

REPRESENTACIÓN Y PERSONALIDAD

Tanto BPFdeIC como Morales Lechuga indican que son sinónimos.

En la practica cuando una sociedad otorga un poder ya sea la asamblea, o el órgano de administración o el que tenga facultades, siempre se dice que debe probar su personalidad es decir, tiene que demostrar las facultades que le otorgo la persona moral para poder realizar un acto, o otorgar u poder, ver los ejemplos de poderes que pegue al final del tema, el tercero es muy claro respecto de la personalidad.

REPRESENTACIÓN Y PROCURACIÓN

El primero se refiere al mandato en general, y el segundo se refiere al mandato judicial, el cual esta regulado del Art. 2585 al 2594. el procurado es el mandatario con faculta de representación destinado a actuar en un juicio a nombre y por cuenta de otro.

TEORÍAS DE LA REPRESENTACIÓN

1 FICCIÓN. Es en la que se basa nuestro Código Civil, la sostienen Geny y Renar y consideran que la representación se deriva de una ficción Legal.

2 NUNCIO. La sostiene Savigny la representación tiene como única función llevar las palabras del representado como un simple mensajero.

3 COOPERACIÓN. La sostiene Mitteis, el representante y el representado forman una sola voluntad.

4 SUSTITUCIÓN REAL DE LA PERSONALIDAD. El representante sustituye real y completamente la personalidad jurídica del representado, por eso los efectos jurídicos surten en la esfera patrimonial del representado.

CLASIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN

DIRECTA: cuando una persona actúa en nombre y por cuenta de otro, por lo que hay una relación directa entre representado y tercero. Los efectos jurídicos y patrimoniales recaen sobre el representado. El mejor ejemplo de esta figura es el PODER.

INDIRECTA: cuando actúa una persona en nombre propio y por cuenta de otra, quien frente a terceros, adquiere personalmente los derechos y obligaciones. Es el caso de la compra de la casa del vecino, que si tu se la compras te la da a un precio más alto, pero con un mandato un tercero desconocido puede comprarla pero en virtud del mandato, la va adquirir el vecino. Llamado MANDATO SIN REPRESENTACIÓN. Hay dos transmisiones para efectos fiscales. El mandato sin representación debe ser expreso sobre el acto que se va a ejecutar. Ejemplos: el gestor de negocios, el mandato sin representación, prestación de servicios profesionales

VOLUNTARIA, cuando por medio de la autonomía de la voluntad se autoriza a una persona par actuar en su nombre y representación como es el caso del poder.

LEGAL: cuando una persona por ser incapaz o encontrarse ausente, es representada por otra de entre las señaladas por las disposiciones legales. O también la que otorga la ley para algunos servidores públicos. El mejor ejemplo es el caso del tutor.

ORGÁNICA: es necesaria o estatutaria en el caso de las personas morales. En los estatutos de una sociedad se señalan las facultades tanto de la asamblea que son los socios o accionistas de una sociedad, así como de los que forman parte del consejo de administración por ejemplo el administrador y el secretario, entonces estos solo podrán actuar mediante poderes que les sean otorgados y que aparte como lo señala el artículo 26 del C.C todos los actos que ejecuten serán únicamente los necesarios para poder realizar su objeto social. Es la que proviene del marco jurídico interno de un órgano.

DEFINICIÓN DE PODER:

Es el otorgamiento de facultades que da una persona llamada poderdante a otra denominada apoderado para que actúe en su nombre, es decir en su representación.

El poder es un negocio abstracto, autónomo pero para su aplicación requiere de la unión con otro negocio. Se deben señalar los actos que llevara a cabo, por ejemplo te entregue un poder para que compres un inmueble.

DISTINCIÓN ENTRE MANDATO Y PODER:

El mandato es un contrato, el poder es una declaración unilateral de voluntad. Otra diferencia es que el poder siempre es representativo es decir se actúa en nombre y por cuenta de otra persona, el mandato puede ser representativo o sin representación. Ahora bien existen en ocasiones poder sin representación, ni mandato como es el caso del tutor que por ley tiene facultad o poder para dar en arrendamiento por un año un determinado inmueble de su pupilo. Existe otras veces poder y representación pero sin mandato ejemplo un padre que a nombre de su hijo cobra un legado a favor de dicho menor, o como los actos para los cuales está facultado el gerente de una sociedad. Existe también conjuntamente poder, representación y mandato como cuando un mandatario expresamente facultado por el mandante compra a nombre de éste un determinado bien. Y existe mandato y poder sin representación como cuando el mandatario faculta al mandante a comprar un inmueble a nombre del mandante, sin embargo compra dicho bien para sí mismo, esto es, en nombre propio. Y un mandato sin poder ni representación como el caso cuando el mandante expresamente no ha facultado al mandatario para que obre a nombre de aquél, sino que una y otra parte han convenido en que los actos jurídicos sean realizados por el mandatario a nombre propio y sólo por cuenta del mandante.

Ahora bien el mandato puede originarse de un poder, por que este es el otorgamiento de facultades, entonces es una declaración unilateral de la voluntad y el poder puede ser perfecto lo utilice el otro o no. Pero el poder se convierte en mandato cuando el apoderado ejerce el poder, por que entonces ya hubo acuerdo de voluntades. Es decir el mandato cuando tenga su origen en un poder, va a ser el ejercicio del mismo. Lo anterior lo corrobora el artículo 2553, 2554 que habla de mandato y poder indicando que tienen tanto facultades generales como especiales. El poder lo menciona "Morales" como un acto preparatorio.

Las facultades GENERALES se encuentran en el artículo 2554 del C.C, por lo que quiere decir que facultades generales son aquellas que se encuentran dentro de este artículo y las ESPECIALES las que se encuentran fuera de este. O no encuadren dentro de este. O se refiera el poder a casos concretos.

PODERES GENERALES:

PLEITOS Y COBRANZAS. Primer párrafo del artículo 2554, se refiere que incluye tanto todas las facultades generales como las especiales que marca la ley. Gran expectación de esto es lo indicado en el artículo 2587 que dice que no hace falta cláusula especial en el mandato judicial excepto para unos casos lo cuales los enumera, pero el 2554, ya esta incluyendo estas cláusulas, de todas maneras en la practica cuando se otorga un mandato judicial aparte de otorgar la primera fracción del 2554 se mencionan las del 2587 esto mismo sucede también en un poder simple para pleitos y cobranzas en la practica los notarios lo otorgan indicando todas las causales del 2587 o por lo menos las que vayan a utilizar.

Respecto de las cláusulas especiales del 2587 todas son muy claras y de sencillo entendimiento excepto la fracción V que dice: "para hacer cesión de bienes". ¿A que cesión de bienes se refiere? El licenciado Hdz dice que como la ley no distingue no debemos distinguir y que se refiere a todo tipo de cesión de bienes, pero la mayoría de los notarios opinan que únicamente a lo que se refiere la fracción V es para los juicios sobre concurrencia y prelación de créditos. Pero sea la opinión que sea, en la practica cuando se otorga un poder para pleitos y cobranzas y se indica que se tienen incluidas las cláusulas del artículo 2587 siempre se excluye ésta del poder, para otorgarle seguridad al poderdante. Y aunque se entiendan conferidas las facultades señaladas en el 2587 en un poder para pleitos y cobranzas en términos del primer párrafo del 2554 por que dice que incluye todas las facultades generales como especiales que indiquen en la ley (es decir, si se otorga un poder en términos del 2554 primer párrafo, ya se esta incluyendo el artículo 2587) en la practica notarial se enumera e indica también el 2587 pero sin que se entienda conferida la facultad de hacer cesión de bienes.

ACTOS DE ADMINISTRACIÓN:

En términos del 2554 segundo párrafo, e indica que incluye todas las facultades de carácter administrativo. Así bien si una sociedad se dedica a los bienes raíces, a su gerente le bastara con un acto de administración para realizar las acciones que necesite, por que su objeto social es ese, y se trata del patrimonio de explotación. También bastara un acto para administración, cuando el poderdante le encargue al apoderado cualquier acto relacionado con la admón. De su negocio, como es el caso de que se forma una sociedad con el objeto de adquirir un terreno, dividirlo en lotes y vender éstos, entonces bastara un poder para actos de admón. Para la venta de lotes. y como también es el caso de un Zapatero que se va de viaje y deja a un apoderado para que siga con la marcha de su negocio. BPFdelC. Indica que son actos de administración los de recibir pagos, consentir en la cancelación del registro de una hipoteca u otro registro, cuando reciba el pago de la obligación respectiva, dar bienes en arrendamiento hasta por cinco años o recibiendo rentas anticipadas hasta de dos años, prestar dinero sobre segura hipoteca, aceptar donaciones herencias y legado. Según Bonnecase el acto de admón., tiene por fin hacer fructificar ese capital, o sea a un conjunto de bienes o a un bien determinado y aun utilizar las rentas enajenándolas. Los actos de administración se refiere al patrimonio de explotación.

ACTOS DE DOMINIO:

En términos del 2554 tercer párrafo, bastará que se den con este carácter para que tenga facultades de dueño, tanto en lo relativo a bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos. Ejemplo para vender una casa, con un acto así basta para que pueda realizar todo la referente. Pero este poder se refiere al patrimonio de conservación del poderdante, por lo mismo el apoderado puede vender una casa por que hay una contraprestación es decir dinero, pero no puede donarla por que ya se saldría del patrimonio de conservación por que no se recibiría nada a cambio, por lo cual con un poder para actos de dominio no bastaría, la ley protege al poderdante y en este caso se requeriría un poder especial, en el cual se tenga limitado el objeto y las facultades que va a realizar sobre este.

Tomando en cuenta las tres facultades generales que comprende el Art. 2554, Aquí si aplica el principio de que "el que puede lo más, puede lo menos", (Morales, Sánchez Medal, BPFdelC) opinan lo mismo al igual que los demás autores, entonces si se otorga únicamente un poder para P y C. solo se tendrá conferida esa facultad dentro del Art. 2554. Si se otorga un poder para A de Admón. Se entiende conferida también la facultad anterior, y si se confiere un poder para A. de Dominio se entienden conferidas las dos facultades anteriores, es decir tanto la de P y C, como la de admón.

LIMITADOS Y ESPECIALES:

EL Art. 2554 continua diciendo que cuando se quiere limitar las facultades generales, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales. Podemos distinguir dos clases los LIMITADOS y los ESPECIALES, los primeros, son los poderes que son otorgados con facultades generales (es decir la facultad es amplia no limitada), pero si es limitado en cuanto a su objeto. Ejemplo un poder otorgado con las facultades de Actos de Dominio, pero después se indica que únicamente será utilizado para vender la casa de Cuernavaca de la calle... con Número...., que pertenece al poderdante Morales Lechuga. Los especiales son aquellos que tienen un objeto especial que no se encuentra comprendido dentro del Art. 2554, ni se menciona ninguna de esas facultades. Ejemplo otorgo poder especial para paco López para que en mi nombre y representación realice todo lo referente al reemplazamiento del automóvil de mi propiedad que a continuación describo....., nunca se refiere a las facultades del 2554, por lo cual es especial, y el poder especial siempre tendrá un objeto especial y facultades limitadas. Los especiales se agotan en cuanto al ejercicio del acto. "Morales" opina al igual que las jurisprudencias y la mayoría de los autores que re requiere poder especial para: celebrar matrimonio, reconocimiento de hijos, donación y divorcio.

Para conocimiento del apoderado y para protección del poderdante, para que sepan su contenido; a lo que se refiere el Art. 2554, en el otorgamiento de poderes GENERALES, el notario de acuerdo al mismo 2554, deberá insertar (es decir transcribirlo íntegramente) este artículo en los testimonios de los poderes que otorgue. Ultimo párrafo del 2554.

recordando que testimonio es la copia fiel y exacta del original que se encuentra en la notaria y esta (la original) pertenece al Archivo General de notarias, sobre la escritura original se reproducen los testimonios, los cuales son las escrituras de los particulares, ejemplo las escrituras de la casa de cualquiera de sus Papás, son testimonios de la original.

EL MANDATO.

CLASIFICACIÓN

Como ya aviamos mencionado el maestro Sánchez Medal, lo define en su libro de los Contratos civiles como el contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga Art. 2546.

Es un contrato ONEROSO por naturaleza, pues se necesita pacto expreso en contrario para que sea gratuito, pero no es un elemento esencial. Arts. 2549, 2546. tiene por objeto forzosamente la realización de ACTOS JURÍDICOS. Arts 2546 y 2548.

Es BILATERAL, porque da nacimiento desde su perfeccionamiento no sólo a obligaciones a cargo del mandatario, sino también la obligación que tiene el mandante de pagar la retribución, pero no se trata de un contrato sinalagmático en sentido propio o estricto, con obligaciones interdependientes, no puede exigirse la rescisión de este contrato por incumplimiento por parte del mandante, pues el mandante en su caso puede reclamar el pago. El mandatario carece de derecho de retención aun cuando no se le haya pagado la retribución Art. 2579. por lo mismo, no se concede la excepción de contrato no cumplido. "Morales" indica a contrario de "S. Medal y BPFdelC" que principalmente es unilateral, por que es un contrato a favor del mandante y en su interés principalmente, y que su bilateralidad radica en los honorarios, y en la practica respecto de los poderes esto no sucede.

Cuando es GRATUITO puede decirse que es UNILATERAL, pues todas las obligaciones quedan a cargo del mandatario y este no tiene derecho a una retribución, y todas las obligaciones del mandante como rembolsar al mandatario de los gastos no nacen al momento de su perfeccionamiento, sino con posterioridad Arts 2577 y 2578.

Es INTUITU PERSONAE Arts 2574 , 2575 y 2595 fracc III. Como más adelante lo veremos.

Es FORMAL Art. 2550 puede ser verbal o escrito, es ESCRITO Art. 2551 cuando es otorgado en escritura publica "es decir ante notario, no corredor pues es una materia civil, y los corredores de acuerdo a la ley federal de correduría pública en su Art.. 6 al corredor público le corresponde: ...V actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios, actos y hechos de naturaleza mercantil." En escrito privado firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante notario, juez de primera Instancia, juez de Paz, o ante el correspondiente funcionario según la naturaleza del acto. En Carta Poder sin ratificación de firmas "es decir firmado por el otorgante y por dos testigos". Es VERBAL Art..2552, pero debe ratificarse por escrito antes de que concluya el negocio para que se dio., por lo mismo decimos que el mandato es formal, por que aunque admite la posibilidad de que nazca este verbal debe de ser perfeccionado por escrito antes de que concluya el mandato.

Art. 2555 debe constar en escritura pública, o carta poder ratificada ante notario o autoridad correspondiente: cuando sea general, o cuando el interés del negocio sea superior al equivalente a mil veces el salario mínimo general en el D.F al momento de otorgarse, o cuando la ley disponga expresamente que sea otorgado en escritura pública. En el caso del mandato general del 2554 este según mi punto de vista solo puede ser otorgado ante notario público y no admite la carta poder ratificada, por que el último párrafo del Art.. Señala que los notarios deben insertar el 2554 en los testimonios de los poderes que otorguen, por lo mismo solo pueden ser otorgados ante notarios.

En carta poder podrá ser otorgado el mandato cuando el interés del negocio no sea superior a mil veces el salario mínimo, y podrá ser verbal cuando el interés del negocio no sea superior de cincuenta veces el salario mínimo. Art. 2556.

La omisión de los anteriores requisitos anula el Contrato y sólo deja subsistentes las obligaciones contraídas entre el tercero que haya procedido de buena fe y el mandatario como si éste hubiere obrado en negocio propio.

Es un contrato PRINCIPAL por si solo, su existencia y validez no depende de otro A.J., con excepción del mandato irrevocable como se vera más adelante.

Los elementos de EXISTENCIA son los mismos que para todos Art.1794, en cuanto a su OBJETO obligaciones DE HACER 2548. estos deben de ser lícitos Art 1830. y posibilidad jurídica, por que en los derechos personalísimos en los que no puede haber representación, como "el Art 876 de la Ley Federal Del Trabajo que indica que en la etapa conciliatoria las partes deben acudir personalmente a la junta, sin apoderados..." Otorgar testamento Art 1295., votar para cargos públicos, en las juntas de avenencia en caso de divorcio por mutuo consentimiento Art código de Procedimientos Civiles. Respecto del CONSENTIMIENTO puede darse no en el mismo tiempo, el mandante puede expresar su voluntad de contratar y posteriormente el

mandatario que puede ser de forma expresa o tacita, esta última de acuerdo a lo establecido por el Art. 2547 tercer párrafo. Cuando el mandatario realiza cualquier acto en ejecución. Ahora bien puede haber un caso de excepción al consentimiento expreso o tácito en el cual realmente con el silencio absoluto, la falta de exteriorizar por cualquier medio la voluntad, la ley indica que si hay consentimiento como es el caso del segundo párrafo el mandato que implica el ejercicio de una profesión se presume aceptado cuando es conferido a personas que ofrecen al público el ejercicio de su profesión, por el solo hecho de que no lo rehúsen dentro de los tres días siguientes. Morales indica que en este párrafo "la fuente contractual es la ley". Pero indica que no es el único caso, también el del Art 2486 y 2487 que la tacita reconducción. Respecto del 2547 yo tengo entendido que tiene como finalidad la agilidad a cierto tipos de actos como sería el caso de una demanda en donde se tienen nueve días para contestarla.

CAPACIDAD DEL MANDANTE Y MANDATARIO

La del mandante, el Art. 1800 dice el que es hábil para contratar, puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado. Por lo mismo requiere la capacidad general "mayor de edad y que no tenga las limitaciones del 450", Capacidad legal, que no exista una prohibición expresa en la ley. Art.2280. y que no necesite actuar personalmente o que se necesite cláusula especial como el caso del matrimonio, adopción Art. 44.

La capacidad del mandatario debe tener tanto la general como la especial, esta última según el acto de que se trate, como el Art. 2280, pero puede suceder que no tenga capacidad para realizar un A.J a nombre propio pero sí a nombre del mandante, por ejemplo, no obstante que un extranjero no puede adquirir en la zona restringida, puede ser mandatario de un nacional para adquirir un inmueble en nombre y representación del mandante.

OBLIGACIONES DEL MANDANTE Y MANDATARIO

DEL MANDANTE: 2577 al 2580

1. expensar a petición del mandatario, de los recursos necesarios para llevar a cabo el mandato. 2577.
2. rembolsar al mandatario de los gastos que haya erogado en la ejecución del mandato, inclusive debe pagar los intereses causados aun cuando el negocio no haya salido bien 2577.
3. indemnizarlo por los daños y perjuicios que el mandante le ocasione, sin que haya culpa o imprudencia. La ley otorga al mandatario el derecho de retención en prenda sobre los bienes objeto del mandato, hasta que el mandante lo indemnice de los daños y perjuicios que le haya causado la ejecución de los actos jurídicos ejecutados, así como el reembolso de los gastos que en su nombre haya realizado 2578 y 2579.
4. cubrir los honorarios del mandatario cuando expresamente no se haya estipulado que es gratuito, puesto que el mandato es por naturaleza oneroso. "solamente será gratuito el mandato cuando así se haya convenido expresamente 2549. si no se han fijado honorarios, BPfdeIC, considera que por analogía pueden aplicarse las reglas de la prestación de servicios profesionales, es decir con dictamen pericial que resuelva con base en la importancia del negocio, reputación del mandatario, diligencia en el actuar, tiempo trabajado, usos y costumbres del lugar.

DEL MANDATARIO: Arts 2562 al 2576.

1. desempeñar el mandato de acuerdo con las instrucciones que haya recibido 2546.
 2. consultar al mandante, cuando fuere posible, sobre los actos que haya de efectuar y que no estén previstos en el mandato. 2553.
 3. ejercer el negocio materia del mandato, como si fuera propio, cuando no haya recibido instrucciones y no sea posible consultar sobre el particular al mandante.2565.
 4. indemnizar al mandante de las operaciones que hubiere hecho con violación del mandato.2565.
 5. dar noticia al mandante de los hechos y circunstancias que pudieran determinarlo a revocar o a ratificar el mandato.2566.
 6. notificar al mandante la ejecución del mandato.
 7. rendir al mandante cuentas de su administración, cuando se lo pida, o en todo caso cuando el mandato concluya.
 8. entregar al mandante todo lo que haya recibido en virtud del mandato. 2562,2563,2566,2569,2570 y 2579.
 9. actuar personalmente excepto cuando ha sido facultado para sustituir el mandato u otorgar uno nuevo.
- Las dos obligaciones tanto la del mandante respecto del mandatario y la de este respecto del primero están reguladas en un capítulo del C.C., cada una. Pero también hay un capítulo que señala las obligaciones y derechos del mandante y mandatario con relación a tercero, que van del Art. 2581 al 2584. "ver C.C."

TERMINACIÓN DEL MANDATO

Puede terminarse por causas generales y por especiales. En ambos casos la terminación del Contrato nunca opera retroactivamente.

GENERALES las que son comunes a todos los contratos.

Sánchez Medal dice que son: a) agotamiento natural, b) vencimiento del plazo, c) conclusión del negocio para el que se otorgó el mandato, como es el caso en los poderes especiales. d) por rescisión solo cuando es oneroso y se haya pactado que el mandato sea irrevocable e irrenunciable, por que sino podría terminarse por la renuncia o revocación y reclamar daños y perjuicios en su caso. e) por nulidad 2557, como ya se vio, en este caso no opera la acción proforma para exigir a la otra la formalidad legal omitida, es una excepción a la regla general 1833 y 2232, o mejor dicho por tratarse de un acto revocable o renunciante, pero el tercero de buena fe tiene derecho de exigir en contra del mandatario en lo personal el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del mandato 2557 e inclusive en contra del propio mandante.

ESPECIALES las que son propias de este contrato Art. 2596.

Por ser *intuitu personae* el desistimiento unilateral del contrato como la revocación o renuncia y a la muerte o la incapacidad supervenientes de una de las dos partes. Por **revocación** cuando y como le parezca, esta debe de ser notificada de forma fehaciente en todos los casos al mandatario, ya que sino el mandatario podrá seguir ejecutando el mandato, y debe hacerlo saber al tercero con el que va a contratar el mismo mandatario, la omisión de esta notificación haría que el tercero contratara válidamente con el mandatario y quedara obligado el mandante con ese tercero de buena fe Art. 2597 y 2604. pero en el caso de que fuera general no hay necesidad de notificar a los terceros, basta con la revocación, la notifique al mandatario y recoja los doctos relativos a los negocios encargados, siempre debe recoger el mandante dichos documentos cuando se termine el mandato, para que no se de un mandato aparente y obligara al mandante para con los terceros de buena fe. 2598. respecto de las obligaciones para con el notario y profundidad del tema de revocación y renuncia, ver el siguiente capítulo. La revocación debe de tener la misma formalidad por la que fue otorgado el poder o mandato.

Por **renuncia** por voluntad unilateral del mandatario por analogía respecto de la revocación esta debe de ser notificada al mandante Art. 2603. la renuncia sigue las mismas reglas respecto del mandato irrevocable contenidas en el siguiente capítulo.

Por **muerte** del mandante o mandatario en ninguno de los dos casos cesa de un tajo, sino que continúa parcial y provisionalmente, aunque termina con la muerte debe el mandatario ejecutar todos los actos de administración o de conservación que sean necesarios para evitar perjuicios a los herederos del mandante 2595 y 2600. en el caso del mandato cambiario o endoso al cobro no termina, ni con la muerte ni con la interdicción del endosante Art. 35 Ley Gral Tít Op Créd.

Interdicción de cualquiera de los dos, debe el representante legal del mandatario sujeto a interdicción continuar realizando después aquellos actos administrativos o conservatorios que sean necesarios para evitar perjuicios al mandante. Cuando la interdicción es del mandante, el mandatario debe continuar realizando los actos administrativos o conservatorios que sean posibles y necesarios para evitar perjuicios, hasta que haya transcurrido el plazo que el juez hubiere fijado a instancias del mismo mandatario al representante legal del mandante interdicto para hacerse cargo de los negocios de que se trate.

También termina por **vencimiento del plazo**, por la **conclusión del negocio** para el que fue concedido y en los casos previstos en los **Arts. 670, 671 y 672.**

Fuera del código Civil hay tres causas consagradas en la legislación mercantil.

a) la quiebra de cualquiera de las partes. 141 de la Ley de Quiebras.

b) la iniciación del estado de disolución de una sociedad mercantil mandante. Ya que se cesa la representación de los administradores en ese momento. 233 y 235 de la LGSM.

c) la transformación de la sociedad mandante, por que esta extingue la personalidad de la sociedad transformada, ejemplo una S.A se transforma a una S de Responsabilidad Limitada. Pero en estos tres casos mencionados anteriormente no puede decirse que automáticamente al momento mismo de sobrevenir cualquiera de las causas especiales de terminación del mandato ya que en ciertos casos, la obligación de realizar posteriormente actos admns. o conservatorios que sean necesarios para evitar perjuicios al mandante.

MANDATO REVOCABLE E IRREVOCABLE, REVOCACIÓN Y RENUNCIA.

El Art. 2596 a la letra dice: el mandante puede revocar el mandato cuando y como le parezca, menos en aquellos casos en que su otorgamiento se hubiere estipulado como una condición en un contrato bilateral o como un medio para cumplir una obligación contraída. En estos casos tampoco puede el mandatario renunciar el poder. La parte que revoque o renuncie el mandato en tiempo inoportuno debe indemnizar a la otra de los daños y perjuicios que le cause.

De lo anterior podemos desprender que se necesita una condición en un contrato bilateral o un medio para cumplir una obligación contraída para que el mandato pueda ser irrevocable. Por ser un C. intuitu personae es por naturaleza revocable, sin embargo cuando es en beneficio e interés del mandatario y no del mandante se puede pactar y otorgarse en forma de irrevocable. BPFdelC. (para ML de los 2)

Algunos autores indican que el poder en ningún caso es irrevocable, dado de que el mismo Art. En el último párrafo establecen la obligación de indemnizar con pago de daños y perjuicios para quien revoque inoportunamente, es decir la irrevocabilidad la tratan como una obligación de no hacer que tiene una sanción en caso de incumplimiento por lo cual lo irrevocable se podría revocar mediante una sanción. Otros indican que tan discutido párrafo se refiere únicamente para los poderes generales y no los irrevocables, pues que este es un caso de excepción. Otras opiniones se basan en el Art. 2606 del C.C que sostienen que el mandato puede ser irrevocable, pues continúa aún después de la muerte del mandante. En mi opinión sigo la teoría de que el mandato en principio es irrevocable pues ese párrafo solo se refiere al mandato general, misma opinión mantenida por el colegio de notarios del D.F, y por BPFdelC. "Morales" opina al respecto que un irrevocable si se puede revocar pero solo en el caso de que sea por acuerdo de voluntades, ya que los irrevocables siempre son en interés de los dos, y en interés de los dos se puede revocar solo en el caso de que se termine la causa.

el mandato irrevocable debe ser siempre limitado o especial y nunca general o amplísimo.

La revocación o renuncia de poder o mandato deben de tener las mismas formalidades que el acto por el que fueron otorgadas. Revocación significa acto jurídico unilateral por el que el poderdante decide dejar sin efectos el poder otorgado por el. Y la renuncia es cuando el que se niega a seguir teniendo esas facultades es el apoderado o mandatario. En estos dos casos hay que recordar que se trata de una forma de terminación de este contrato según el Art. 2595.

Ahora bien respecto de la inscripción de la revocación de los poderes, esta deberá ser hecha en el caso de que hubiere sido inscrito el poder. Pero para seguridad del poderdante como del apoderado la ley del notariado para el Distrito Federal en su Art. 119 indica: cuando se trate de revocación o renuncia de poderes o de mandatos o ello resulte de documentos que contengan acuerdos de órganos de personas morales o agrupaciones o de renunciaciones que les afecten a ellas, y que el notario protocolizare, este procederá como sigue: I si el acto revocado o renunciado consta en el protocolo de la notaría a su cargo y la escritura está aún bajo su guarda, tomará razón de ello en nota complementaria (es decir dentro de los folios originales de la escritura original, al final de esta se pondrá una nota rubricada por el notario en la cual se indicara que el acto fue revocado o renunciado). II cuando el acto revocado o renunciado conste en protocolo a cargo de otro notario del distrito federal, lo comunicará por escrito a aquél, para que dicho notario proceda en los términos de la fracción anterior. (una carta en especie de notificación de notario a notario) III. Si el libro de protocolo de que se trate sea de la notaría a su cargo o de otra del distrito federal, ya estuviere depositado en definitiva en el archivo, la comunicación de la revocación o renuncia será hecha al titular de esa dependencia para que éste haga la anotación complementaria indicada. (nota: las escrituras originales desde que se celebran hasta el plazo de cinco años se encuentran en poder del notario, transcurrido ese tiempo se remiten al archivo general de notarias de la dependencia del lugar, en el cual permanecen definitivamente.) IV si el poder o mandato renunciado o revocado constare en protocolo fuera del distrito federal, el notario sólo hará ver al interesado la conveniencia de la anotación indicada y será a cargo de este último procurar dicha anotación. (al estar el poder fuera del distrito federal, el notario pierde responsabilidad al respecto.) La razón de la ley, es muy obvia a este respecto, trata de proteger a las dos partes, y los notarios tienen conocimiento de si el poder sigue en vigencia o no, de esta manera si se siguen realizando actos por parte del apoderado o si se le pide al notario más testimonios de cierto poder este sabrá si a sido revocado, renunciado o si siguen en pie las facultades recordando que en este caso el poder terminaría con la muerte tanto del poderdante o del apoderado.

Por último cuando surte efectos la revocación del poder, hay jurisprudencia al respecto que señala que surte efectos desde su inscripción en el Registro Público, y que aun que exista notificación directa al apoderado de la revocación esta surte efectos desde su inscripción recordando que la fecha será retroactiva a su fecha de ingreso. Por que si este surte efecto entre las partes con mayor razón el registro surte efectos frente al mandatario desde su inscripción, es decir no es pretexto el hecho de que no haya sido directamente notificado si la revocación ya está inscrita en registro. (séptima época, cuarta parte.)

MANDATO JUDICIAL.

C. por el cual una persona llamada mandataria, se obliga a ejecutar actos jurídicos procesales en nombre y por cuenta del mandante. A esta figura se le conoce como procuración. En el fondo este consiste en la celebración de un contrato de prestación de servicios profesionales, otorgado a un licenciado en derecho con cédula profesional o Abogado. Se confiere siempre unido a un poder, por lo que es representativo. Sin embargo se puede otorgar un poder general para pleitos y cobranzas a cualquier persona, sin que se entienda que es para llevar a cabo procedimientos judiciales, pues en la mayoría de los casos no tiene como causa o motivo la celebración de un C. de prestación de servicios profesionales. En la práctica notarial el poder judicial normalmente se redacta como un poder especial para pleitos y cobranzas con las facultades establecidas en el Art.. 2587.

El Art. 26 de la ley reglamentaria del Art.. 4 y 5 constitucional (ley de profesiones) establece: las autoridades judiciales y las que conozcan de asuntos contencioso-administrativos, rechazarán la intervención en calidad de patrones y asesores técnico, del o los interesados, de persona que no tenga título profesional registrado. El mandato para asunto judicial o contencioso-administrativo determinado, sólo podrá ser otorgado a favor de profesionistas con título debidamente registrado en los términos de esta ley. Se Exceptúan los casos de los gestores en asuntos obreros, agrarios o cooperativos y en el caso de amparos en materia penal a que se refieren los arts 27 y 28 de esta ley.

Este capítulo esta regulado de los arts. 2585 al 2594 leerlos con detenimiento.

No pueden ser procuradores en juicio: Art.. 2585. los incapacitados, los jueces, magistrados, y demás funcionarios de la admón. Pública, e ejercicio de funciones y dentro del limite de su jurisdicción, los empleados de la hacienda pública del D.F.

El cod. Penal establece como delito de usurpación de profesiones, el atribuirse el carácter de profesionista sin serlo; también ver 232, 210 y 211 del C. penal.

El mandato judicial. Tiene como objeto la defensa en juicio de los intereses del mandante, así como el ejercicio de las acciones que competan.

El procurador tiene además de las obligaciones y derechos del mandatario especial para pleitos y cobranzas las señaladas en los arts. 2588, 2589, 2590, 2591 dentro de las cuales se encuentran: seguir el juicio en todas sus instancias, a pagar los gastos que se causen a su instancia con el derecho del reembolso, una vez aceptado el mandato de una de las partes en juicio no se puede aceptar el otro aunque renuncie primero, etc.

La representación del procurador además de terminar por las mismas causales que el mandato indicadas en el 2595, también termina por las enumeradas en el 2592.

El procurador que a substituido un poder puede revocarlo si tiene facultades para esto, y se requieren las mismas formalidades que en su otorgamiento.

COMISIÓN MERCANTIL

El C. de Comercio la define en el Art. 273. el mandato aplicado a actos concretos de comercio se reputa comisión mercantil. Es comitente el que confiere comisión mercantil, y comisionista el la que desempeña. En un C. intuitu personae. Formalidad simplemente por escrito o verbal que tiene que ser ratificado por escrito antes de que termine la comisión.

El comisionista puede actuar a nombre del comitente o a nombre propio Art. 284.

Las obligaciones del comisionista están en los Arts. 275, 279,280,286,287,290,298,305. los derechos. 304,305,306

Distinción entre MANDATO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.

Son de gran similitud el objeto de ambos es la prestación de un servicio, la diferencia radica en que el mandato se refiere a la realización de actos Jurídicos, y la prestación de servicios se refiere principalmente a hechos jurídicos aunque puede comprender la realización de actos jurídicos. Aparte de que para su realización se requiere de una preparación técnica, artística, científica y en ocasiones titulo profesional.

ESPECIES DE MANDATO, REPRESENTATIVO Y NO REPRESENTATIVO.

La exposición de motivos del 28, habla de un mandato sin representación como regla general, es decir actuar en nombre propio pero por cuenta del representado, a este tipo de mandatos se les conoce con el nombre de testaferreros o prestanombres, el mejor ejemplo de mandato sin representación menciono: si una persona quiere comprar el terreno de su colindante, pero teme que debido a esta circunstancia se lo quiera vender a un precio

más alto que el normal, celebra un mandato sin representación para que adquiera el inmueble a nombre propio pero por cuenta del mandante, y por virtud de la rendición de cuentas del mandato se lo transmite al mandante, de tal manera que va a ver un negocio oculto entre las partes de un mandato para con el tercero, el mandante le dará las expensas necesarias al mandatario, posteriormente a la compraventa por parte del mandatario en la rendición de cuentas le entregará y transmitirá al mandante el bien adquirido. En el caso del mandato con representación desde que el mandatario celebra los actos encomendados, surten efectos directos e inmediatamente en el patrimonio del mandante.

En algunos ordenamientos exigen poder especial o general con cláusula especial para hacer valer cierto tipo de derechos, al respecto menciono:

a) la LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, en su Art. 9 establece que para suscribir título de crédito es necesario un poder debidamente inscrito en el registro de comercio.

b) el Art. 14 de la LEY DE AMPARO establece que para desistirse del juicio de amparo, es necesario otorgar un poder con cláusula especial.

c) el Art. 264 del CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS PENALES, dispone que se requiere cláusula especial para interponer querrelas en caso de rapto, estrupo o adulterio.

d) En el caso de la DONACIÓN se requiere cláusula especial, no basta con el otorgamiento de un poder general para actos de dominio, por que hay jurisprudencia al respecto.

e) ACTOS ANTE EL REGISTRO CIVIL, en los actos ante el reg. Civil el Art. 44 establece que cuando los interesados no puedan concurrir personalmente, podrán hacerse representar por un mandatario especial para el acto, cuyo nombramiento conste por lo menos en instrumento privado otorgado ante dos testigos. En los casos de matrimonio o de reconocimiento de hijos, se necesita poder otorgado en escritura pública o mandato extendido en escrito privado firmado por el otorgante y dos testigos y ratificadas las firmas ante notario, juez de lo familiar o de paz.

f) el APODERADO JUDICIAL o para pleitos y cobranzas requiere cláusula especial según lo dispuesto en el 2587, para ciertos actos indicados en el mismo. Esta problemática ya la trate al hablar de los poderes generales del 2554.

MANDATO RETROACTIVO la gestión de negocios ratificada. Art 1896 el que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto del otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio. En esta figura el gestor actúa por cuenta y en nombre de otra sin tener representación ni deber jurídico derivado de la ley o de algún contrato. Art. 1906 la ratificación pura y simple del dueño del negocio produce todos los efectos de un mandato, la ratificación tiene efecto retroactivo al día en que la gestión principió. En este caso de gestión de negocios siempre hablamos de un mandato representativo en cuanto a que se actúa siempre en nombre y por cuenta del mandante.

INSCRIPCIÓN DE PODERES O MANDATOS

Regla general, los poderes otorgados por persona física a física NO se INSCRIBEN. Los poderes otorgados por sociedades que deban inscribirse lo harán en el registro público de comercio en el folio electrónico correspondiente por cada sociedad, según lo marca el artículo 21 fracción VII del Cod de Comercio. La falta de registro de los actos cuya inscripción sea obligatoria, hará que éstos sólo produzca efectos jurídicos entre los que lo celebren, y no podrán producir perjuicio a tercero Art. 27.

Los órganos que representan a la sociedad, son los encargados de otorgar poderes o mandatos generales o especiales. El nombramiento de apoderado o mandatario, lo puede llevar a cabo la asamblea general de accionistas, el consejo de administración, el administrador único o los gerentes, que de acuerdo con sus estatutos tengan facultades para hacerlo. El apoderado acredita su representación con el testimonio de la escritura notarial. En donde se le otorgo el poder, y el poderdante en la personalidad del poder que este otorgando. Ver ejemplos de poderes.

Si la asamblea o el consejo otorga el poder, el acuerdo correspondiente se protocoliza ante notario según Art. 10 de la LGdeSM. Si es otorgado por el administrador único o por un gerente, se otorgará ante notario en escritura pública.

Ahora bien cuando se trata de poderes otorgados por persona moral a persona física, se inscribirán los poderes generales relativos a actos de administración o de dominio. El código de Comercio en su Art. 21 pareciera decir que todos los poderes generales se inscriben, por que menciona: Art. 21 existirá un folio electrónico por cada comerciante o sociedad, en el que se anotarán.... VII. los poderes generales..... Pero el

Reglamento del Registro Público de Comercio, en su Art. 31 indica: corresponderán al libro primero o, en su caso, a la parte primero del folio mercantil, los asientos relativos a: V. poderes generales para actos de administración y dominio y para otorgar o suscribir títulos de crédito. Esto quiere decir que de los generales, los de administración y dominio se inscriben y de cláusula especial los de otorgar o suscribir títulos de crédito. Se deben inscribir.

El Art. 29 del reglamento del reg público de comercio indica: sólo se registrarán: I los testimonios de escrituras, actas notariales, pólizas u otros documentos auténticos. Esto nos indica que solo mediante escritura pública otorgada ante notario se pueden inscribir estos poderes. Ahora bien alguien preguntaría que ¿por que no un poder otorgado en póliza ante corredor público se puede inscribir?, por el simple hecho de que como la materia de mandato y poder esta regulada en el Código Civil sólo le corresponde al notario está facultad, por que el corredor sólo puede realizar actos regulados por el comercio, como sería el caso de la Comisión mercantil que se encuentra regulada como ya vimos en el Código de Comercio.

Cuando se otorgan poderes por comerciantes, personas físicas o morales, existe el criterio de que sólo se inscriben cuando el apoderado vaya a fungir como administrador y no como simple apoderado general para pleitos y cobranzas. Lo dice la jurisprudencia

SUSTITUCIÓN

Por ser *intuitu personae*, el mandatario debe realizar los actos personalmente.

El Art. 2574 del C.C. faculta al mandatario a encomendar a un tercero el desempeño del mandato pero solo si tiene facultades expresas para ello.

La interpretación de los autores llega a considerar que por lo mismo se requiere cláusula especial por ser un contrato *intuitu personae*, es decir si se es un apoderado general no bastará esto para poder sustituir el poder.

La sustitución puede ser general o especial, es especial cuando el mandante ya señala desde el otorgamiento del poder quien o quienes pueden ser los sustituidos cuando así lo requiera el mandatario, o general cuando la facultad de designar a la persona sustituta le corresponda al mandatario. En este caso el sustituido no es responsable de los actos del mandatario sustituto, a menos que la persona elegida fuere de mala fe o de notoria insolvencia Art. 2575. el sustituto adquiere para con el mandante los mismos derechos y obligaciones que el sustituido. Art. 2576. y el sustituido pierde sus facultades por que ha habido una subrogación de persona.

Ahora bien puede ser que a diferencia de la sustitución el mandatario tenga la faculta de otorgar poderes o mandatos dentro de sus facultades en este caso, (esto algunos autores lo llaman delegación) no pierde sus facultades, y por consecuencia habrá pluralidad de mandatarios.

Entonces en el caso de que haya pluralidad de mandatarios aplicará lo indicado por el Art. 2573. menciona: si se confiere un mandato a diversas personas respecto de un mismo negocio, aunque sea en un solo acto, NO quedarán SOLIDARIAMENTE OBLIGADOS SI NO SE CONVINO ASÍ EXPRESAMENTE. Dado de que aunque fueran varios los mandatarios es un C. *intuitu personae* y por lo mismo cada quien es responsable de sus actos a menos de que se haya estipulado obligación solidaria de los mandatarios; Que en este caso se estaría hablando de un poder otorgado para que los apoderados actúen conjuntamente, y cuando se otorga para que actúen separadamente no hay solidaridad y cada uno de los apoderados responderá de los actos realizados.

En el caso contrario, de que hubiere varios mandantes, es decir pluralidad de mandantes, éstos responden solidariamente de las obligaciones contraídas por el mandante, a menos que se haya estipulado lo contrario. Así lo establece el Art. 2580.

EL CONTRATO CONSIGO MISMO.

Esta figura de estudio encuadra perfectamente dentro del tema de mandato, mucho se dice o se discute su naturaleza jurídica, es un contrato o un A.J Unilateral, Borja Soriano en su libro de las obligaciones establece de que se trata de un contrato, por que en la formación de este participan a la fuerza dos sujetos. Se le llama de está manera al contrato en donde una persona actúa a nombre propio y a nombre de su representante o bien cuando el representante celebra un contrato representando a ambas partes. Lo que no está prohibido está permitido por que en virtud de un poder o mandato se esta dando la voluntad en cualquiera de los dos casos de los contratantes, aunque esta figura tiene prohibiciones expresas, que se reflejan cuando hay oposición de intereses entre el representante y el representado, pues tiene la presunción legal de que el representante actuará en perjuicio del representado, como lo mencionado en el Art. 2280, 569, 571, 572, 1713, 2324 del C.C. la razón de la ley es que los representantes siempre deben actuar en beneficio de sus representado.

REPRESENTACIÓN APARENTE cuando un mandato se ha dado para que el mandatario trate con determinada persona, si la revocación no se notifica al destinatario del mandato, los actos realizados por el apoderado se consideran válidos siempre y cuando el destinatario haya actuado de buena fe. Art. 2597 y 2598.

LEGALIZACIÓN Y APOSTILLAMIENTO

Cuando un poder es otorgado en el extranjero, para que surta efectos en México este debe de ser legalizado. Igualmente el caso de un poder en México para que surta efectos en el extranjero. La legalización: es la certificación que otorga una autoridad administrativa respecto de la autenticidad de un testimonio, de la firma y del sello del notario. El procedimiento para legalizar es tedioso y largo, del extranjero a este país es por medio del consulado mexicano, y debe de ser traducido el poder por perito oficial, nombrado por el tribunal y debe ser protocolizado ante notario. Y para que un poder otorgado en el extranjero surta efectos en nuestro país deben de asistir ante el cónsul mexicano del lugar donde se encuentren. Desde el 5 de octubre de 1961 se creo con "la convención del haya" un procedimiento más sencillo en el cual el poder no necesita ser legalizado para que surta efectos dentro de los países que estuvieran unidos a esta convención, México formo parte de la misma el 17 de enero de 1994. el procedimiento consiste en poner una apostilla, y en la traducción del mismo ante perito traductor. y ya no se necesita actuar ante los cónsules.

El caso de que si se otorga un poder en el D.F para que surta efectos en cualquier entidad federativa o viceversa, México es una república federal, y por lo mismo se sigue el principio *locus regit actum* es decir los actos se rigen por las leyes del lugar a donde se otorgan por lo mismo no es necesario legalizar un documento otorgado en cualquier entidad federativa, para que surta efectos en cualquier otra, ultimo párrafo del Art. 121 constitucional, así como el Art. 130 del código Federal de Procedimientos Civiles.

El "tratado del uniforme del poder" tiene la finalidad de simplificar los poderes provenientes de legislaciones españolas.

Nota: cláusula Proamico: cláusula en la que yo me reserve el derecho de indicar a quien se va a escriturar en el mandato sin representación.

Nota: hay jurisprudencia que señala que el mandato puede ser limitado por el mandante cuando y como le parezca.

Nota: hay jurisprudencia que señala que aunque el mandato no se inscriba en el Reg publico de la propiedad, la falta de este no mengua en nada su valor. Por que no hay disposición expresa que indique que los mandatos deban de ser inscritos en el R. P. de la Propiedad. Sexta época.

Nota: hay jurisprudencia que señala que el mandato subsiste después de la muerte del mandante. El mandatario judicial debe seguir con los negocios hasta que los herederos no provean por si mismos esos negocios siempre que de lo contrario pudiera resultarles algún perjuicio, de acuerdo con el Art.. 2600. Quinta época.

Nota: hay jurisprudencia que señala que las cartas opción o autorización a intermediarios o comisionistas en venta de inmuebles para que busquen comprador. No son poderes mandatos para actos de dominios, estas cartas no constituyen mandato alguno, por que la voluntad del titular del inmueble se refiere únicamente a conceder autorización al intermediario para que busque comprador.

Nota: hay jurisprudencia que señala inserción a la que se refiere el último párrafo del 2554 en los testimonios de los poderes que otorguen los notarios no constituyen un requisito forma, por que la ley no ordena que dicha inserción deba hacerse en el protocolo notarial, y por lo mismo no acarrea la nulidad del poder por falta de forma. La finalidad de esta disposición es dar publicidad a las partes.

Nota: hay jurisprudencia que señala donación, mandatario, carece de facultades para celebrar el contrato de, cuando en el poder general para actos de dominio se omite insertar cláusula específica que lo faculta a realizar aquel acto jurídico de disposición. Novena época.

Nota: hay jurisprudencia que señala el mandato con poder general para pleitos y cobranzas no puede sustituirlo, sin contar con facultades expresas para ello. Por que dentro de las obligaciones del mandatario, se encuentra la de realizar personalmente su encargo, por lo que requiere cláusula especial. Novena época.

CONTRATO DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

En el derecho romano, esta figura estaba comprendida dentro del contrato de arrendamiento o locatio. En México antes de la expedición del Código de 1884 no se reguló este contrato, se consideraba como un mandato.

Concepto. Es un contrato por el cual una persona llamada profesional se obliga a prestar sus servicios profesionales, técnicos, científicos o artísticos en beneficio de otra llamada cliente, quien a su vez se obliga a pagar los honorarios convenidos.

Sánchez Medal, Lozano, Zamora Valencia, BFPdelC, indican que los servicios prestados por el profesional requieren de una preparación técnica y a veces título profesional, ya que cuando esta figura se regula por primera vez en México en el Código de 1884 y más tarde en el del 28 no existía la ley de profesiones promulgada hasta 1945 y por lo tanto el concepto de profesional se refería a toda actividad calificada.

Artículo 2 de la Ley de Profesiones a partir de 1974 quedó redactado de la siguiente forma: las leyes que regulen campos de acción relacionados con alguna rama o especialidad profesional, determinarán cuáles son las actividades profesionales que necesitan título y cédula para su ejercicio.

Dentro de las disposiciones legales aplicables a la prestación de Servicios, encontramos lo indicado por el Art. 5 de la constitución, la ley reglamentaria del artículo 5 constitucional, relativa al ejercicio de las profesiones en el D.F. también a este contrato le son aplicables supletoriamente las disposiciones del mandato de acuerdo con la jurisprudencia definida de la corte.

Distinción entre MANDATO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.

Son de gran similitud el objeto de ambos es la prestación de un servicio, la diferencia radica en que el mandato se refiere a la realización de actos Jurídicos, y la prestación de servicios se refiere principalmente a hechos jurídicos aunque puede comprender la realización de actos jurídicos. Aparte de que para su realización se requiere de una preparación técnica, artística, científica y en ocasiones título profesional. El mandato como ya se vio en el capítulo correspondiente es un contrato que exige formalismos por ser representativo, y en esta forma realmente si puede ser verbal o escrita. Aunque en ocasiones se le confiere al profesionista un mandato para que realice determinados A. J., como en el caso de un abogado a quien se constituye mandatario judicial, es aparte su C. de prestación de Servicios.

Distinción entre PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y EL CONTRATO DE TRABAJO.

El contrato de prest de serv prof. Está regulado por el C.C. y la denominada Ley de Profesiones, reglamentaria del Art. 5 Constitucional. El contrato de trabajo está regulado por el artículo 123 Constitucional y la Ley Federal del Trabajo. El contrato de prestación de serv. Prof. Sus cláusulas son estipuladas libremente por las partes, en el C. de trabajo existe cuando hay una relación de dirección y dependencia entre el patrón y su empleado u obrero. El salario, vacaciones, seguro social, y en general todos los derechos y obligaciones están regulados por la ley federal del trabajo.

Por su parte la Ley de Profesiones indica: Art. 37 los profesionistas que ejerzan su profesión en calidad de asalariados, quedan sujetos por lo que a su contrato se refiere, a los preceptos de la Ley Federal del Trabajo y al Estatuto de los Trabajadores al Servicio de los Poderes de la Unión, en su caso.

Distinción entre PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES y el CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO.

El contrato de obra a precio alzado tiene como objeto la realización de una obra por un empresario, quien toma a su cargo los riesgos, la dirección y transmisión de la misma, en virtud de que este C. es traslativo de dominio. En cambio en el de Prest. De Serv. Prof. El profesor debe recibir a cada momento las expensas necesarias, el riesgo y pérdida de los materiales corren por cuenta del cliente.

CLASIFICACIÓN

Es BILATERAL por que una de las partes se obliga a prestar un servicio de tipo profesional y la otra a remunerar mediante el pago de honorarios. El servicio debe de ser eficaz, existen los tratados de ética y

deontología, los cuales indican sus deberes y obligaciones en el desempeño de su profesión. A la retribución se le denomina honorario.

¿cómo se cuantifican los honorarios? En algunas profesiones como la del notario en base a un arancel; en otras como la del médico se pactan en forma libre entre las partes. Al respecto la ley de profesiones indica: Art. 31 para trabajos no comprendidos en los aranceles, el profesionista deberá celebrar contrato con su cliente a fin de estipular los honorarios y las obligaciones mutuas de las partes.

Es CONMUTATIVO Y ONEROSO los provechos y los gravámenes son recíprocos, para una de las partes, es el resultado de la prestación del servicio, para la otra de las partes es el pago de los honorarios.

En cuanto a la FORMA para la validez de este contrato no se requiere ninguna formalidad en especial puede ser verbal o escrito, CONSENSUAL, pero se recomienda que sea por escrito pues como decían los romanos, *verba volant*.

Es un C. *intuitu personae* ya que se realiza tomando en cuenta las cualidades inherentes a la persona, el error en la persona puede provocar la inexistencia, ya que éste es un error obstáculo.

Es un C. PRINCIPAL ya que para su validez y existencia no depende de otro pues tiene objeto y fines propios.

Es de TRACTO SUCESIVO ya que las obligaciones se van cumpliendo a través del tiempo, excepcionalmente es de ejecución instantánea.

El objeto en estos C. al igual que en el mandato se refiere a obligaciones DE HACER. Por lo que se refiere a los honorarios, deben estar dentro del comercio y ser determinados o determinables. Los honorarios pueden consistir en la entrega de una cantidad, la transmisión de propiedad de una cosa, o la prestación de un servicio.

Respecto de la capacidad se requiere de la general, el profesor necesita de título cuando vaya a desempeñar las funciones propias de un profesional. Con excepción de lo dispuesto por el Art. 639 del C.C, que habla que los menores no pueden alegar nulidad cuando estos son peritos en una profesión o arte, en esta excepción no se requiere capacidad general. La carencia de título y cédula trae como consecuencia que no pueda cobrar honorarios Art. 2608. el título profesional es definido por la reglamentaria del Art. 5 en su Art. Primero, como el documento expedido por instituciones del estado o descentralizadas, y por instituciones particulares que tengan reconocimiento de validez oficial de estudios, a favor de la persona que haya concluido los estudios correspondientes o demostrado tener los conocimientos necesarios de conformidad con esta ley y otras disposiciones aplicables. si alguna persona se ha ostentado como profesional sin tener título, incurrirá en el delito de usurpación. Además del título se requiere el registro y la patente o cédula que otorga la dirección general de profesiones. Art. 25 fracciones 2 y 3 de la Ley Reglamentaria del Art. 5 Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en el D.F. la falta de lo anterior acarrea una sanción administrativa de multa Art. 65 y 68 de la ley mencionada anteriormente además de la perdida de los honorarios Art. 2608, y sanciones penales como el delito de usurpación de profesión. Art 250 II –a del Código Penal. No se requiere que los profesionistas sean mexicanos, ya que los extranjeros pueden ejercer las profesiones que requieran título con sujeción a los tratados internacionales en los que México sea parte. “ver ejecutoria, al respecto en las notas”. También el Art. 44 de la ley reglamentaria del Art. 5 const. Señala que no se requiere que el profesionista pertenezca a un colegio de profesionistas, dado que no existe la colegiación obligatoria.

Como elementos REALES encontramos H.J y A.J, y los honorarios, a lo anterior comenta Sánchez Meda que si las partes convienen en que el C. sea gratuito, se trataría de un C. innominado similar a la donación, al comodato y al mandato no retribuido.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

OBLIGACIONES DEL PROFESIONAL.

- 1) Realizar el servicio de acuerdo con lo contratado, y supletoriamente aplica el Art. 2080.
- 2) desempeñar el trabajo personalmente. Está obligado a realizarlo personalmente y, en caso de abandono, pagar los daños y perjuicios correspondientes. Art. 2614.
- 3) responder de los daños y perjuicios por negligencia, impericia o dolo, Art. 2615.
- 4) guardar el secreto profesional, también puede incurrirse en la comisión del delito de revelación de secretos señalado en los Arts 210 y 211 del Código Penal.
- 5) dar aviso oportuno al cliente cuando no puede continuar sus servicios. Art 2614.
- 6) erogar las expensas y gastos que sean necesarios para el desempeño del servicio profesional.

OBLIGACIONES DEL CLIENTE.

1) Satisfacer los honorarios, atendiendo cuando estos no se hayan estipulados ni estén regulados en un arancel, a la costumbre del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a la del asunto o caso en que se prestaren, a las facultades pecuniarias del que recibe el servicio y a la reputación profesional que tenga adquirida el que lo ha prestado. Art. 2607. el pago puede consistir en una cantidad de dinero, en la realización de hechos, o bien en la transmisión de propiedad de bienes.

Los honorarios deberán ser satisfechos por el cliente "cualquiera que sea el éxito del negocio o trabajo que se les encomienda, salvo convenio en contrario. Art. 2613.

En caso de concurso o quiebra, los honorarios devengados por el profesor en la prestación de servicios profesionales tienen la misma preferencia que los créditos de los trabajadores. Tienen la misma naturaleza jurídica pues ambos son necesarios e indispensables para el sustento. Los honorarios prescriben a los dos años después de la fecha en que estos dejaron de prestarse. Art. 1161-I. prescripción negativa.

No existe obligación de pagarlos en caso de que el profesionista careciere de título. Art. 2608. el pago debe de efectuarse, salvo pacto en contrario en el lugar de la residencia del profesionista y al terminarse el negocio o trabajo o cada servicio que se le confió. Art. 2610.

2) Reembolsar los gastos realizados en la prestación del servicio.

3) Pagar al profesionistas los daños y perjuicios que eventualmente se le hubieren causado con motivo de la prestación del servicio. 2609.

PLURALIDAD DE CLIENTES Y PROFESIONALES.

Si son varios los clientes que han solicitado el servicio de un profesor, todos y cada uno serán responsables solidarios del pago de los honorarios y anticipos que éste haya realizado. Art. 2611. cuando los profesores fueren varios y uno el cliente, podrán cobrar los servicios que individualmente haya prestado cada uno. Art. 2612. Por lo mismo en este caso no existe solidaridad.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

No existen modos especiales, habrá que estar a las reglas generales de todos los contratos. Las causas más frecuentes son la conclusión del negocio, la imposibilidad objetiva de seguir prestando el servicio como la muerte del paciente, el mutuo consentimiento, la muerte o declaración de interdicción del profesionistas, y la imposibilidad subjetiva del profesionista como enfermedad del mismo. La revocación o el desistimiento del cliente también es posible, pues tiene en este punto concreto cierta semejanza con el mandato; pero en este caso no hay que pagar por dicho cliente sino los servicios prestados hasta entonces, valuados en función del resultado útil de los mismos.

RESPONSABILIDAD PENAL DE LOS PROFESIONALES.

El código penal dedica el título duodécimo a la responsabilidad profesional, Arts 228, 229, . el capítulo II se refiere a delitos de abogados, patronos y litigantes, en el que tipifica, entre otros, los delitos de chicana y prevaricato. Art. 231, 232, 233. ver también Arts 210, 211 y 250.

Nota: en el mandato, el mandatario obra a nombre de otro y no se obliga personalmente, sino que obliga al mandante; en la prestación de servicios, el que los presta se obliga por sí mismo; sus actos no obligan a la persona a favor de la cual ejecuta algo. Así las disposiciones relativas a la forma y aplicables al mandato, no lo son al contrario de prestación de servicios, pues esas disposiciones se refieren única y exclusivamente a la representación, que no existe tratándose de la prestación de servicios. JURISPRUDENCIA.

Nota: los arts 1 y 33 de la constitución dan derechos a los extranjeros a las garantías que otorga la const. Y entre ellas se encuentra el Art. 4, es indudable que la ley de profesiones es violatoria de garantías al imponer que solo por excepción y mediante determinados requisitos, podrá concederse premiso temporal a los profesionistas extranjeros, solamente podrán ejercer su profesión en especialidades limitativamente señaladas. Art. 18 de la Ley de Profesiones. DOS EJECUTORIAS. Pero estos Artículos ya fueron derogados por lo que la ley reglamentaria respecto de los extranjeros señala Art. 15 y 17 de la ley reglamentaria: los extranjeros podrán ejercer en el D.F las profesiones que son objeto de esta ley, con sujeción a lo previsto en los tratados internacionales de que México se parte. Cuando no hubiere tratado en la materia, el ejercicio profesional de los extranjeros estará sujeto a la reciprocidad en el lugar de residencia del solicitante y al cumplimiento de los demás requisitos establecidos por las leyes mexicanas. Por su parte el Art. 17, señala: los títulos expedidos en el extranjero serán registrados por la secretaría de Educación pública siempre que los estudios que comprenda el título profesional, sean iguales o similares a los que se imparten en instituciones que formen parte del sistema educativo nacional. Por lo mismo esta ley ya no es violatoria de la constitución, según la sentencia ejecutiva anterior.

ASOCIACIÓN CIVIL

Concepto. Es el contrato plurilateral por el que dos o más personas se obligan a la realización permanente de un fin común no prohibido por la ley, y que no tenga carácter preponderantemente económico.

De ordinario existen aportaciones en bienes y cuotas de los socios, que sirven como medio para alcanzar la finalidad de la asociación, pero no son esenciales a el contrato estas prestaciones.

Cuando se habla de "objeto", debemos entender a este como la finalidad, como los negocios u operaciones a que va a dedicarse la sociedad.

Se distingue de la Sociedad civil por razón del fin, la finalidad de la sociedad civil es de carácter preponderantemente económico, pero sin constituir una especulación comercial; difieren además en la votación, en la A.C. todos los votos son iguales, y cada socio tiene uno; en la S.C. los socios tienen también un voto, pero no son de igual valor; AC no hay quórum legal para las asambleas, los acuerdos se toman por la mayoría de los presentes, sin importar el número, salvo que en el estatuto social se haya fijado un quórum especial; en la SC por disposición de la ley requieren cierto quórum determinados asuntos (modificación de estatutos, cesión de partes sociales, aceptación o expulsión de socios); en la AC no responden los directores en lo personal de las deudas sociales, a menos que su actuación haya sido dolosa o culposa; en la SC, los socios administradores responden en lo personal en forma solidaria de las obligaciones sociales. Durante la vida de la AC, no deben repartirse utilidades a los asociados, y en caso de liquidación las utilidades se aplicarán a otra asociación o fundación de objeto similar a la extinguida, y sólo deben reembolsarse a los socios sus aportaciones, **a menos que en los estatutos se haya dispuesto expresamente que también se repartan las utilidades al disolverse la asociación.(2686)**. En una SC, por regla general tampoco pueden repartirse utilidades durante la vida de la sociedad, salvo pacto en contrario, no hay necesidad de estipulación en los estatutos cuando deben de asignarse tales utilidades al socio que deja de pertenecer a la sociedad, por muerte, o renuncia, o entre los socios al disolverse la sociedad. En la AC el asociado que voluntariamente se separe perderá todo derecho al haber social. En la AC el derecho de separación es absoluto, sólo se requiere avisarlo con dos meses de anticipación; en cambio en la SC únicamente existe cuando pretenden exigirse posteriores aportaciones suplementarias a las aportaciones iniciales (2703) o cuando se trata de una sociedad de duración indeterminada (2720).

Las AC pueden carecer de capital social, no así las SC (2693).

La AC difiere de la asociación en participación, porque ésta no tiene personalidad jurídica distinta a la de sus socios, además la finalidad es la realización de una o varias operaciones de comercio o la explotación de una negociación mercantil.

La AC se distingue de las instituciones o fundaciones de asistencia privada, en su objeto, que son las actividades permanentes de beneficencia, de carácter gratuito a favor de personas o entidades no predeterminadas individualmente y que carecen de recursos, y que se rigen por la ley de IAP (2687).

NATURALEZA JURÍDICA

Se ha tratado de negarle el carácter de contrato, y afirmar que es un acto unión o un acto colectivo; puesto que en el contrato las partes actúan animadas por intereses contrapuestos, y en el acto complejo, las partes se ven animadas del mismo interés, y sus contraprestaciones no son contrapuestas sino paralelas.

Nuestra legislación esta contra semejante teoría, y reglamenta a la asociación bajo la forma de un contrato.

En un contrato bilateral o bipartita de intercambio, sólo pueden existir dos partes, aunque cada parte puede estar integrada por varias personas con interés común entre ellas, en tanto que en contrato plurilateral pueden ser dos o más partes. En el contrato plurilateral existe una finalidad común. en los contratos bilaterales de intercambio, la función de ellos termina cuando se ejecutan las obligaciones respectivas de las partes, por el contrario en los contratos plurilaterales, la ejecución de las obligaciones de las partes, por ejemplo el pago de sus aportaciones, constituye la plataforma o la premisa para una actividad posterior, que constituye la finalidad del contrato, (a estos contratos se les suele llamar contratos de organización, y la doctrina española los considera como preparatorios); los contratos de intercambio persiguen una distribución de los bienes entre las partes pero la utilización ulterior de los mismos es ajena al contrato, lo contrario sucede en el contrato plurilateral, donde sí hay una reglamentación en la utilización de dichos bienes. En los contratos de intercambio los derechos de las partes son diferentes (comprador-vendedor), en el contrato plurilateral son iguales, si acaso pueden diferenciarse de una manera cuantitativa (sociedad civil), más no cualitativa. Los contratos plurilaterales son abiertos, puesto que implican una oferta permanente de adhesión a nuevas partes, que

satisfagan determinadas condiciones, y ofrecen una posibilidad permanente de desistir a cuantos participan de él, sin que sea necesaria una reforma al contrato. En el contrato plurilateral, el consentimiento no es una manifestación de la voluntad instantánea, sino una expresión de voluntad continua y permanente (esto lo distingue de un contrato de tracto sucesivo, donde lo que se reitera son las prestaciones), donde la relación existe en tanto subsiste la voluntad, a esto se le conoce como el animus societatis o affectio societatis.

En los contratos de intercambio, la nulidad de la manifestación de voluntad de una de las partes vicia todo el contrato, no así en el contrato plurilateral donde solo se vicia la de él que la produjo, no todo el contrato, este sigue subsistiendo. El incumplimiento de una de las partes, no faculta a las demás a suspender el cumplimiento de sus obligaciones en el contrato plurilateral.

CLASIFICACIÓN

Es un contrato plurilateral, oneroso, intuitu personae (los asociados no pueden ceder su calidad de tales, 2684, corresponde a la asamblea admitir o excluir a los asociados, 2672,2676), formal y conmutativo. No es aleatorio a pesar de que se corre el riesgo de perder las aportaciones.

ELEMENTOS FORMALES

Es un contrato formal pues se requiere que la asociación conste por escrito (2671), y debe inscribirse en el RPP para que produzca efectos contra terceros. Se requiere obtener permiso de la Sria. de relaciones Exteriores, donde se hace constar que todos los asociados fundadores y futuros aceptan la cláusula calvo, en el sentido de que cualquier extranjero que llegase a tener participación en la asociación, conviene en considerarse como mexicano respecto de tal participación.

La falta de forma da derecho a los asociados a pedir la liquidación de ésta (2691, por analogía), y no autoriza a ejercitar la acción proforma.

ELEMENTOS PERSONALES

Son los socios o asociados, mismos que no requieren ninguna capacidad especial, sino la capacidad general para contratar, salvo que el asociado se obligue a dar un bien en aportación, debe tener la capacidad o legitimación para hacerlo.

ELEMENTOS REALES

1. Las Aportaciones, pueden ser en bienes, servicios, uso de propiedades (cuando las aportaciones no se hacen al fundarse la asociación, sino que se realizan posteriormente y en forma periódica, se llaman cuatas), pueden faltar las anteriores prestaciones, y la obligación de los asociados puede solo consistir en procurar o promover con su actividad la finalidad común; esto explica por que la AC no tiene por fuerza un capital social.

2. La finalidad de la asociación debe de ser común, o sea en interés de todos los asociados; ser permanente, no transitoria; posible física y legalmente; no preponderantemente económica, o sea que el propósito primordial de los asociados no sea obtener utilidades económicas.

Las facultades que se le confieren al director o directores de la asociación, son las necesarias para realizar el fin de la asociación (2712, por analogía), pero no existen para desviarse a objetivos distintos a dicha finalidad social, y han de sujetarse a lo marcado en el estatuto; los actos que realice y que no tengan relación con la finalidad social, no son válidos.

EFFECTOS DEL CONTRATO

1. Da nacimiento a una personalidad jurídica (25 iv y vi), con una denominación o razón social, con un patrimonio, o la capacidad de adquirir bienes propios, con órganos para la formación y ejecución de la voluntad social (un órgano subordinado y permanente, es el director o directores, que tendrá las facultades que le hayan concedido en estatutos o todas las necesarias para realizar la finalidad social, y concretamente la de convocar a la asamblea de socios (2675); la asamblea es el órgano supremo y discontinuo, la cual ha sido convocada debidamente no requiere por ley un determinado quórum especial, para tomar los acuerdos validamente, requiere únicamente de la mayoría de los socios presentes. El Asamblea convocada sólo tiene competencia

para conocer de los asuntos en la orden del día, los acuerdos que tome y que no estén listados serán nulos (2676). Es nula la asamblea que se realiza sin convocatoria, a menos que sea una asamblea totalitaria, por que concurren a ella todos los socios.

La convocatoria para las asambleas puede faltar, cuando ya en los mismos estatutos se establece la fecha en que automáticamente deberá reunirse la Asamblea a una hora y lugar determinado.

2. Genera la obligación de pagar las aportaciones o pago de las cuotas periódicas, u otras prestaciones accesorias (como no actuar en contra de los fines de la asociación, promover o realizar actividades acordes con la finalidad de la asociación).

Las deudas de la asociación sólo pueden exigirse a ésta y no a los socios, los asociados sólo responden con el valor del monto de sus aportaciones. Los administradores no tienen responsabilidad personal, a menos que su actuación hubiere determinado la pérdida, y hubiera sido culposa o dolosa.

3. Da origen a derechos a favor de los asociados que son intransferibles, aun por sucesión hereditaria (2684). Tienen derecho al reembolso de las aportaciones, al disolverse la asociación, y sólo que los estatutos así lo prevean expresamente al reparto de las utilidades al disolverse. Da derecho a uso de ciertos bienes o al disfrute de determinados servicios (clubes sociales o deportivos). Los socios participan en las asambleas, con el derecho de voz y voto (todos los votos son iguales). Da derecho de vigilancia o inspección sobre los libros de contabilidad. Derecho de separación para retirarse de la asociación, previo aviso con 2 meses de anticipación (la separación voluntaria del socio, o su exclusión de la sociedad le hacen perder todo derecho al haber social. Cuando se reúna el 5% de los asociados tienen derecho a pedir a los directores, y si éstos no lo hacen, al juez de lo civil, la convocatoria a una asamblea.

MODOS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

1. Cuando la asamblea acuerda disolver la asociación, o vence el término fijado para su duración, a menos que la asamblea de socios acuerde su prórroga.

2. Por resolución judicial (Ej. cuando es ilícito el fin de la asociación).

3. Cuando la asociación consiguió el objetivo que determinó su fundación, o se ha vuelto incapaz de realizar el fin para el que fue fundada.

LOZANO se plantea un problema: se podrían delegar algunas de las facultades que señala el artículo 2676, concretamente respecto a la admisión y exclusión de socios, puesto que en AC con gran número de asociados se hace muy difícil convocar a una asamblea? Dice que se ha resultado el problema admitiendo la delegación de la facultad al consejo directivo, a reserva de que, cuando se vuelva a reunir la Asamblea, se ratifiquen las admisiones acordadas por el consejo administrativo.

INSTITUCIONES DE ASISTENCIA PRIVADA

Concepto. Son personas morales de interés público que con bienes asignados a ellas de manera irrevocable por particulares, en forma permanente, ejecutan actos a fines humanitarios sin propósito de lucro y sin designar individualmente a los beneficiarios.

Cuando las obras caritativas se realizan por alguna persona con fondos propios, no existe una IAP.

Estas instituciones pueden ser: fundaciones o asociaciones. El elemento predominante en estas asociaciones son las personas de los asociados, y en las fundaciones lo es el capital dejado por el fundador; y el factor directivo en estas asociaciones es interno, dimana de la voluntad en actuación constante de los asociados, y en las fundaciones es externo por que dimana de la voluntad ya expresada del fundador (1330,2686,2687, CC).

Uno de los efectos del contrato de asociación civil es dar nacimiento a una persona moral distinta de las personas físicas de los socios. Dicha persona tiene el carácter de IAP (2687), cuando reúne 2 requisitos:

- Que los bienes, cuotas o servicios que aporten los asociados, se destinen a fines permanentes de asistencia, sin propósito de lucro, ni designación individual de beneficiarios, (1,3,5, ley de IAP).
- Que la junta de Asistencia Privada (órgano subordinado del Gobierno del D.F.), apruebe los estatutos de la constitución de la asociación (13 a 17, 45, LIAP).

Las Instituciones-Fundaciones, no nacen de un contrato, normalmente, como lo hacen las asociaciones, sino por medio de la declaración unilateral de la voluntad, con los bienes propios que en forma irrevocable el autor afecta por medio de tal declaración, para la realización en forma permanente a actos con fines humanitarios de asistencia, sin propósito de lucro, ni designación individual de beneficiarios.

La fundación puede estar constituida desde en vida del autor o después de su muerte, por medio de testamento (9 a 25, LIAP).

NATURALEZA JURÍDICA

Cuando la institución dimana no de un contrato sino de una declaración unilateral de voluntad, no hay una unión de personas físicas que como socios integran la asociación, sino que solo existe una obra, que se integra con estos elementos:

- Una finalidad humanitaria de asistencia, sin propósito de lucro ni designación individual de beneficiarios, pero con indicaciones precisas de los actos de beneficencia que deban realizarse (1,4,13,16,49, LIAP).
- Un conjunto de bienes que se afectan de manera irrevocable a la realización en forma permanente de esos actos de asistencia (ojo la irrevocabilidad de la afectación de esos bienes, no debe confundirse ni anteponerse a la revocabilidad del testamento, en el que se hubiera dispuesto la constitución de esa fundación, 1295, 1493, 1495, CC, 113 LIAP).
- Un órgano llamado patronato, para la representación y administración de la institución, en orden a realizar la finalidad de la fundación (16,46,50 LIAP).

RÉGIMEN JURÍDICO DE ESTAS INSTITUCIONES

La autoridad judicial es la encargada de interpretar, el alcance y contenido de la “finalidad asistencial” de estas IAP, si ha de entenderse exclusivamente para actos de beneficencia o ayuda a favor del hombre, o extenderse a la protección de otros seres u objetos, como animales, monumentos, obras, etc.

Dada la finalidad de beneficio social que persiguen las instituciones de asistencia privada, se consideran *de utilidad pública o interés público*, tienen diversas protecciones mediante normas de carácter imperativo como: las asociaciones y fundaciones gozan de importantes exenciones de impuestos (100% de ISR, de predial, las donaciones que recibe son deducibles de impuestos); la afectación de los bienes destinados por los asociados o por el fundador a la realización de dicha finalidad, tienen el carácter de irrevocable; aunque no revista las formalidades legales, las disposiciones testamentarias hechas a favor de estas instituciones, sea para constituir las o beneficiarlas, nunca serán declaradas nulas (11 LIAP); las donaciones que se hagan a ellas nunca podrán revocarse. Las actuaciones de los patronatos, queda sujeta a una estricta y constante vigilancia de la Junta de Asistencia Privada. No puede el Estado, en ningún caso, ni bajo ningún pretexto, ocupar, administrar o disponer de los bienes que pertenezcan a esta clase de instituciones, la contravención a esto da lugar a que el constituyente disponga libremente de los bienes, o que estos pasen a los herederos, si no se dispuso lo contrario en el testamento. Estas IAP, están exentas del reparto de utilidades a sus trabajadores.

LOZANO NORIEGA dice que la diferencia entre una fundación y una asociación de beneficencia, es que la primera se constituye mediante la afectación de bienes propiedad del particular que se destinan a fines de asistencia, en cambio las asociaciones se constituyen mediante aportaciones de cuotas periódicas para el sostenimiento de la institución, pudiendo además los asociados prestar servicios personales.

No es sino hasta que las asociaciones o fundaciones son aprobadas por la Junta, que obtienen la personalidad jurídica.

Cuando la institución no es permanente, puede tener el carácter de transitoria e incluso se prevé en el Art. 6º que cuando para satisfacer necesidades producidas por epidemias, guerras, terremotos, inundaciones o por causas económicas se organicen asociaciones transitorias, éstas se denominarán juntas de socorro o de asistencia.

Lic. Morales Lechuga: la filantropía, complementa la actividad de la autoridad. Una AC se podría transformar en una IAP, si tiene algún objeto de los señalados en el Art. 2º de la LIAP, una SC, aunque su fin preponderantemente económico no encaja en la definición de la IAP, en principio si se podría transformar en tal, no así una sociedad mercantil, por la diferencia de legislaciones. Una IAP no se podría transformar en AC o SC, por que es irrevocable la afectación de bienes a la IAP.

Una vez que la Junta ha declarado válida la constitución de la IAP, no hay marcha atrás a la afectación del patrimonio, aunque el testamento sea nulo, la disposición es valida y no puede ser anulada o el juez resuelva revocar la donación, esta no procede.

El patronato no puede otorgar poderes amplísimos en caso de IAP, ni para actos de dominio. El patronato solo puede tener poderes generales para pleitos y cobranzas, y administración, más no de dominio.

Requieren registro en el RPP?

La constitución de una IAP es por medio de un contrato, más puede serlo también por la declaración unilateral de la voluntad.

SOCIEDAD CIVIL

Concepto. Es el contrato plurilateral por el que dos o más personas aportan bienes o servicios para la realización permanente de un fin común, lícito y de carácter preponderantemente económico, que no sea una especulación comercial (2688).

Aunque la finalidad de la sociedad no sea una especulación mercantil, pero, si reviste cualquiera de las 6 formas de sociedades previstas en el Art. 1º de la LGSM, tendrá dicha sociedad el carácter de comercial (2695). Si la finalidad es una especulación mercantil, aunque asuma la forma de sociedad civil, no será tal, sino una sociedad mercantil irregular o de hecho.

En una sociedad mercantil se debe de precisar la duración de ésta, por lo que no puede ser de duración indeterminada como si lo puede ser una SC (2693); vencido el término para la duración de una sociedad mercantil, se disuelve ésta, lo que no ocurre si se vence el plazo fijado para la duración de una sociedad civil, porque si continúa operando se entiende prorrogada por tiempo indefinida su duración, sin necesidad de nueva escritura social (2721); cuando se ha omitido alguna formalidad en el otorgamiento de la escritura de una sociedad mercantil, cualquier socio puede ejercitar la acción proforma, la cual no existe en la constitución de una SC, y si se omitió cualquier elemento fijado por la ley se procederá a la liquidación de la SC (2691- mientras no se pida ésta, surte sus efectos entre los socios y no puede oponerse a los terceros la falta de forma, 2693); cuando el objeto es ilícito, en una sociedad mercantil se procede a la disolución y liquidación de la misma, se pagan las deudas y los socios no tienen derecho a que se les reembolsen sus aportaciones o repartan utilidades; en una SC, se liquidan las deudas sociales y se reembolsan las aportaciones a los socios, y solo las utilidades se destinan a la beneficencia pública (2692). (por ser el arrendamiento de inmuebles un acto civil, para eludir ciertos impuestos que gravan a las sociedades mercantiles, solían organizarse como sociedades civiles diversas entidades inmobiliarias dedicadas al arrendamiento de inmuebles de su propiedad) las SC, son comunes para organizar y estructurar a las asociaciones de profesionistas, ya que estos no tratan de dedicarse a las actividades de beneficencia, sino que se proponen vivir de su trabajo; pero no consideran conveniente constituirse como SA, o cualquier forma de sociedad mercantil, por no convertir el noble ejercicio de la profesión, en un oficio de mercader; por otra parte el carácter intuitu personae de la SC y la necesidad de la toma de decisiones unánimes por partes de los socios, la hacen aconsejables para las asociaciones profesionales.

CLASIFICACIÓN

Es un contrato plurilateral o de organización (en contraposición de un acto complejo u unión); es oneroso y conmutativo, es intuitu personae (2705), formal y preparatorio.

ELEMENTOS FORMALES

Es un contrato formal, puesto que debe de constar por escrito, ya sea en escritura pública, o escrito privado con la debida ratificación de firmas ante determinados funcionarios, y se debe inscribir ante el RPP para que produzca efectos contra terceros (2690, 2694, 3007).

Es necesario el permiso previo de la SER, con el cumplimiento de los requisitos de la cláusula Calvo.

La falta de forma da derecho a los socios o a cualquier tercero a pedir la liquidación de la sociedad, derogándose aquí un principio general en materia de contratos, ya que la falta de forma no genera la nulidad relativa (2227,2228,2229), la liquidación da derecho a la devolución de aportaciones y a la percepción de utilidades (2729); no se tiene derecho a ejercitar la acción proforma, lo cual constituye otra derogación de los principios generales.

ELEMENTOS REALES

1. Las APORTACIONES, que pueden ser de diversas clases, iniciales, posteriores o suplementarias; pueden ser de bienes (pueden ser en propiedad o sólo en cuanto al uso), o de servicios (2689,2693,2702,2703).

2. La FINALIDAD debe ser común a todos los socios y tener el carácter de preponderantemente económica, pero sin ser una especulación comercial; esta finalidad debe ser permanente, posible y lícita. Si la SC, se dedica a realizar actos de especulación mercantil, será considerada como una sociedad mercantil irregular sujeta al régimen de sociedades mercantiles. Cuando la finalidad e una SC es ilícita, la sociedad será nula, los socios tienen derecho al reembolso de sus aportaciones, una vez cubiertas las deudas, pero no al reparto de utilidades esas se destinarán a una institución de beneficencia (2692). Los actos que realicen los administradores fuera del objeto social serán considerados nulos.

ELEMENTOS PERSONALES

Las personas que intervienen al fundarse o que se adhieren posteriormente a la sociedad se llaman socios; los cuales solo requieren de la capacidad general para contratar, sin embargo, si aportan un bien a la sociedad, requieren ser dueños de los bienes o estar legitimados disponer de ellos (2401,2689,2702).

La voluntad de las partes es continua o permanente constituyendo la *affectio societatis*. Los socios tienen derecho a separarse de la sociedad en estos dos supuestos:

1. Cuando se decreta un aumento de capital y se obliga a los socios a aportaciones suplementarias (2703).
2. Cuando la sociedad es por tiempo indeterminado (2720).

Un socio puede ser excluido por causa grave prevista en los estatutos y cuya existencia haya sido constatada por acuerdo unánime de los socios; la sociedad puede retener la parte de capital y utilidades del socio, hasta que concluyan las operaciones pendientes al tiempo de su expulsión (2707,2708).

EFFECTOS DEL CONTRATO

1. Se da nacimiento a una persona moral distinta de los socios; con un nombre propio o razón social (2693,2699); tiene un patrimonio propio, y concretamente un capital social; tiene órganos propios para la formación y ejecución de la voluntad social, como los administradores, y el órgano supremo la asamblea. Los administradores pueden ser todos los asociados a menos que se reserve la administración a alguno de ellos. Las facultades de los administradores son por regla general todas las necesarias para el giro o desarrollo del objeto social, esto es, para realizar todas las finalidades sociales, salvo convenio en contrario requieren de autorización de todos los socios para tomar capitales prestados, gravar o enajenar los bienes de la sociedad; a menos que la enajenación sea parte del objeto social. Los administradores están obligados a rendir cuentas a la Asamblea, tanto en la época que fijen los estatutos, como cuando la mayoría de los socios lo pida (2718).

Lic. Hernández: Cada administrador podrá realizar los actos que considere necesarios para realizar el objeto social; si son designados para actuar conjuntamente sólo podrán actuar de esa manera, salvo que por una emergencia tengan que actuar por separado.

Las Asambleas deben ser totalitarias y requerirán del voto unánime de los socios en estos casos: modificar el estatuto social; autorizar la cesión de partes sociales o la admisión de nuevos socios, salvo pacto en contrario (2705); excluir de la sociedad a un socio; para revocar el nombramiento de un socio administrador hecho en la escritura social; para disolver voluntariamente la sociedad.

Fuera de estos casos la ley no exige ningún quórum, ni votación particulares, las partes pueden establecer libremente las votaciones o quórum especiales. Si en los estatutos no se previó nada sobre estas cuestiones, puede interpretarse a contrario sensu, que para los demás asuntos basta el voto de la mayoría (de número y de partes sociales) de los presentes.

La ley tampoco establece nada sobre convocatorias y competencia de la asamblea; pero por analogía aplicamos el 2675, y se requiere que la convocatoria sea hecha por los socios administradores, y que la asamblea conozca sólo de los asuntos de la orden del día.

2. Las obligaciones que genera la sociedad a cargo de los socios son: a) el pago de aportaciones (cuando se aportan bienes en propiedad, el socio tiene las obligaciones equivalentes a las de un vendedor, para con la sociedad, por ejemplo custodiar la cosa hasta entregarla a la sociedad, transmitir la propiedad, garantizar el hecho personal, los vicios ocultos y la evicción. Cuando la aportación recae sobre el uso de un bien, el socio contrae las obligaciones equivalentes a las de un arrendador), b) pago de las deudas sociales, para cuyo cumplimiento los socios administradores responden solidariamente, y los demás socios sólo responden de sus aportaciones, salvo pacto en contrario. Estas obligaciones a favor de terceros subsisten aun después de haberse puesto la sociedad en estado de liquidación (2704,2717,2725); c) el pago de las pérdidas, mismas que deben ser reportadas por todos los socios (2729,2730,2696). Sin embargo, salvo pacto en contrario los socios industriales no responden de las pérdidas (puede considerarse pérdida el trabajo o servicio prestado por el socio que no le es compensado).

3. Los derechos que genera la sociedad son intransferibles, a menos que haya autorización de todos los demás socios, son: 1º Derechos Patrimoniales: a) Derecho a las utilidades, salvo pacto en contrario no deben repartirse en vida de la sociedad; b) Derecho al reembolso de las aportaciones, una vez pagadas las deudas de la sociedad, al liquidarse la sociedad; c) Derecho del tanto, para ser preferidos en la compra de partes sociales

que traten de enajenarse (2706). 2º Derechos Administrativos o Corporativos: a) Derecho de voz y voto en las Asambleas, todos los socios tienen un voto, pero no son iguales (2706,2713). El ejercicio de este derecho de voto se encuentra suspendido a un socio, cuando se trata de decisiones en que se encuentren directamente interesados él, su cónyuge o sus familiares (2679, por analogía); b) Derecho de intervenir en la dirección y administración de la sociedad; c) el Derecho de vigilancia para examinar el estado de los negocios sociales y revisar libros y documentos de la sociedad; d) Derecho de separación en los casos antes previstos.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO

La terminación del contrato entraña la disolución y liquidación de la sociedad. Las causas de disolución de la sociedad son:

- a) En caso de muerte o de interdicción del socio industrial, si la industria de éste dio nacimiento a la sociedad (2720), o en caso de muerte o de interdicción de un socio ilimitadamente responsable, salvo pacto en contrario.
- b) En caso de la realización completa del fin social, o en caso de haberse convertido en imposible éste.
- c) En caso de consentimiento unánime de los socios, o por vencimiento del plazo fijado por las partes para su duración, a menos que continúe funcionando de hecho y en cuyo caso la prórroga será por tiempo indeterminado.
- d) Por causa de una resolución judicial (Ej. Cuando se decreta la liquidación por falta de forma, o se decreta la nulidad de la sociedad por tener un objeto ilícito).

La reglamentación legal de la SC, y especialmente sus numerosas disposiciones imperativas (responsabilidad de los administradores y la toma de decisiones unánimes), hacen difícil e impráctico este contrato. Estos inconvenientes, sin embargo se traducen en ventajas cuando se trata de asociaciones de profesionales.

CONTRATOS ALEATORIOS.

Introducción.

Resumen de Sánchez Medal:

Es característica común a todos los contratos aleatorios:

1º La incertidumbre sobre la existencia de un hecho (como en la apuesta) o sobre el tiempo de la realización de ese hecho (renta vitalicia).

No hay que confundir un contrato sujeto a condición con el contrato aleatorio: en el primero, los **efectos del contrato** (si se dan o no) dependen de la condición. En el aleatorio solo la **existencia de la prestación** a cargo de una de las partes o su cuantía, están sujetas a la realización del acontecimiento incierto.

2º La oposición e interdependencia de las prestaciones: cuando la incertidumbre cesa, ya se sabe qué parte ganó y cuál perdió; además **la ganancia de una de las partes es la pérdida de la otra.**

No debemos confundir con el **riesgo** que presentan algunos contratos como el de sociedad y aparcería en los que **se gana o se pierde en la misma proporción.**

A juicio de S.M. la definición que da el código de aleatoriedad es insuficiente pues aunque recoge un primer elemento esencial, consistente en que **ES LA PRESTACIÓN MISMA Y NO EL CONTRATO EN SÍ LO QUE QUEDA SUJETO A LA REALIZACIÓN DE UN ACONTECIMIENTO INCIERTO**, le falta a la definición otro elemento esencial: **QUE DICHO ACONTECIMIENTO DETERMINARÁ CUÁL DE LOS DOS CONTRATANTES VA A PERDER Y CUÁL DE ELLOS VA A GANAR.**

Resumen de Lozano Noriega:

(Introducción)

En los contratos aleatorios, debe haber una reciprocidad respecto de la posibilidad de ganar o perder para los contratantes. En esto consiste el alea: que debe ser recíproca. La reciprocidad se refiere a que lo que es ganancia para una de las partes, es la pérdida de la otra.

Contrato del juego y de la apuesta.

Sánchez Medal:

El juego sin apuesta, no es un contrato. La apuesta sola, sí lo es.

La apuesta es siempre un contrato aleatorio por virtud del cual ambas partes se prometen recíprocamente pagar una prestación, la parte perdedora, a la ganadora, en caso de que se realice un hecho o resulte verdadera una afirmación. Así tenemos dos especies :

Apuesta sin juego

Apuesta:

Juego con apuesta

Contrato de apuesta.- Es el contrato aleatorio en el que una de las partes se obliga a pagar a la otra una determinada prestación en caso de que resulte cierta una determinada afirmación.

Juego con apuesta.- Contrato aleatorio por el que las dos partes se obligan recíprocamente a pagar la una a la otra una determinada prestación en caso de que se realice un hecho incierto, del cual depende que una de las partes gane y la otra pierda dicha prestación. El hecho incierto puede depender del juego entre hombres o del azar o de los 2.

Diferencia entre juego y apuesta:

En el juego, la finalidad primordial que persiguen las partes es la recreación o la ganancia, mientras que en la apuesta el objetivo dominante es robustecer una determinada afirmación.

Lozano Noriega: en el juego y la apuesta hay una promesa de ambos contratantes de pagar una suma de dinero u otra cosa al que gane, pero en el juego, la promesa versa sobre un hecho incierto que depende precisamente de las partes, y en la apuesta la promesa que versa sobre un hecho incierto, no depende de su voluntad.

Por ejemplo :A y B se prometen recíprocamente \$100 si una de ellas gana el partido de frontón. Ese acontecimiento futuro e incierto, depende de la intervención de las partes. Esto es un juego. Pero sería una apuesta si yo le digo a X que le apuesto \$100 a que gana B que es mi favorito. Esta es una apuesta porque X y yo, no tomamos parte en el partido, somos pasivos ante el acontecimiento.

Lozano dice que la apuesta puede ser de un hecho pasado. S.M también.

S.M:

Hay dos clases de juegos y de apuestas: los permitidos por ley y los prohibidos.

Las apuestas y los juegos con apuestas que dependen exclusiva y principalmente del azar, están prohibidos, siempre que se practiquen de manera habitual, en un local abierto o cerrado, con acceso posible para el público

En cambio, las apuestas y los juegos con apuestas que dependan única o principalmente de la destreza del hombre, están permitidos; igualmente están permitidos los juegos sin apuestas en general.

Cualquier clase de apuestas o juegos con apuestas, de azar o de destreza que se practiquen en forma habitual, en un lugar abierto o cerrado, con acceso posible al público, están prohibidos, a menos que la SEGOB conceda un permiso expreso.

Como se puede ver, nuestro sistema prohíbe en general los juegos con apuestas y permite otros como los de sin apuestas (todo está en la **apuesta** que en gral. está prohibida.

Es difícil distinguir entre los juegos de azar y destreza. La Ley Federal de Juegos y Sorteos tiene un catálogo enunciativo. Ej. De destreza: el ajedrez de azar: las cartas.)

Hay juegos con apuesta que están permitidos: son aquellos juegos que **no** se celebran en **forma habitual**, en domicilio particular y con el único propósito de diversión o pasatiempo **ocasional**. Las mismas reglas se aplican a la apuesta sola.

Clasificación de estos contratos:

Son bilaterales porque se persigue un fin de lucro por ambas partes y hay un intercambio de promesas, aunque no de prestaciones.. Son onerosos y aleatorios. Consensuales.

Elementos reales: es preciso que sean juegos y apuestas permitidos.

Elementos personales: los contratantes requieren capacidad general para contratar. Los que se celebren por menores y otros incapaces, serán nulos.

Obligaciones de las partes:

1.- Observar las reglas propias del juego, ya que si hay trampa, el perdedor, no tiene obligación de pagar, según los códigos de 1870 y 1884 que S.M dice que debemos atender a ellos pues en el vigente nada dice al respecto.

2.- El perdedor debe pagar al ganador lo apostado con las siguientes limitaciones:

Nuestro código concede acción solo para exigir el pago de lo ganado en juego permitido hasta el monto de la vigésima parte de la fortuna del perdedor. Es decir, que en principio lo que se pierde en juego prohibido no se debe pagar.

Pero: ¿qué pasa si el que perdió en juego o apuesta prohibida paga voluntariamente? Tiene el derecho de repetición solo en un 50% y el otro 50% no se lo queda el que ganó, porque fue por un juego o apuesta prohibida, sino que se destina a la beneficencia pública: 2765.

Se niega la validez de la compensación y la novación, así como los documentos o títulos que traten de convalidar las obligaciones derivadas de aquellos (2768 a 2770).

Se ha dicho que la deuda de juego permitido que excede de la vigésima parte de la fortuna del perdedor, es una obligación natural (2767).

Finalmente, dice S.M : la SEGOG hace uso en la práctica una facultad discrecional para considerar en cada oportunidad como permitidos aquellos juegos y apuestas esporádicos y habituales.

RENDA VITALICIA

Sánchez Meda.

Concepto. Es el contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga, a cambio de una suma de dinero o de la propiedad de un bien estimado, a pagar una determinada pensión periódica a favor del pensionista, durante la vida de una o varias personas determinadas.

Figuras afines:

Pensión vitalicia dimanada de la ley: la pensión alimentaria a favor de un incapaz 2787. Derivada de un testamento 2775. proveniente de un contrato gratuito 2356 y 2785 Todas estas son distintas del contrato de renta vitalicia, que es oneroso 2774, pues éste siempre es aleatorio.

O en palabras de Lozano Noriega: no toda renta vitalicia es un contrato aleatorio: solamente lo es el oneroso.

Éste último es diferente del de seguro de vida porque la muerte de la persona designada determina el momento en que ha de dejarse de pagar la pensión y en el de seguro de vida al revés: la pensión o cuota se paga al momento en que la persona fallece.

Clasificación:

Es bilateral, oneroso, aleatorio formal y principal. Es traslativo de dominio: el beneficiario de la renta da a cambio de ésta el dominio de una suma de dinero o de una cosa mueble o inmueble estimadas; el otro contratante, el deudor de la renta se obliga a pagar mientras viva una persona una renta periódica que puede estipularse diaria, quincenal, mensual o como se quiera.

Entonces hay, a decir de Lozano, dos objetos: respecto de la obligación del beneficiario de la renta, el objeto es el capital, la suma de dinero o la cosa mueble o inmueble a cambio de la cual el deudor se compromete a pagar la renta.

Respecto de la obligación del deudor de la renta, el objeto es precisamente las pensiones que se obliga a cubrir.

Cuando el pensionista es distinto del que entrega el capital, es una estipulación a favor de tercero 2777.

Por ser aleatorio, es nulo si la persona sobre cuya vida se constituyó ha muerto antes de su otorgamiento o dentro del plazo que en el mismo se señaló, que no puede ser inferior de 30 días 2779 y 2780 porque en ese caso no hay alea, no hay riesgo.

Es posible un pacto en que se pacte un término máximo de duración, aunque después de llegado éste, la persona sobreviva pues no se desvirtúa su esencia aleatoria, de lo contrario, es nulo.

Elementos personales:

Normalmente, son: el pensionista (acreedor que da el capital) y deudor (recibe el capital y se obliga a la vez a pagar la pensión) o como dijo Morales: el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas, mediante la entrega de una cantidad de dinero, o una cosa mueble o raíz estimados, cuyo dominio se le transmite.

La vida de la cual depende la pensión, es la del pensionista o la de un tercero.

Puede constar de cuatro personas: el que da el capital, el que recibe el capital y se obliga a pagar la pensión, la persona sobre cuya vida se constituye la pensión y el pensionista. 2779 2778 y 2789.

Es indispensable que al momento de la contratación, el pensionista viva., para evitar así una situación similar a la sustitución fideicomisaria que en sucesiones está prohibido. 1473.

Cuando la renta vitalicia se establece a favor de un tercero hay una donación indirecta (según S.M) 2778. No cabe duda que se realiza una liberalidad, por eso se requiere en el que da el capital la capacidad para ser donatario 2357, 2358; sin embargo, no deja de ser un contrato oneroso por lo que se refiere a la relación entre el constituyente de la renta y el deudor.

Lozano dice que al ser traslativo de dominio, se requiere la capacidad especial de disposición.

Elementos formales:

Debe constar por escrito, además: en escritura pública si se trata de un inmueble 2776, 2317 2320.

S.M dice que puede afirmarse que es un contrato real porque se perfecciona mediante la entrega de una cantidad de dinero... 2774.

Causas especiales de nulidad 2779 y 2780; el 2780 se refiere a la vida de la persona sobre la cual se constituyó la renta, pues si muriera el otro, sus herederos quedan obligados a seguir pagando.

El caso es el siguiente: A se obliga a transmitir la propiedad de una casa, por ejemplo, a cambio de que B le pague una pensión vitalicia. La vida que sirve de término extintivo de la obligación de pagar la renta es la del beneficiario usualmente. Sin embargo, puede pactarse que esa vida sea la de otra persona: un tercero. Por ejemplo: un marido quiere garantizarle a su mujer que mientras ella viva gozará de una pensión, aun cuando se encuentre incapacitado para trabajar; y que el término extintivo de la renta vitalicia no sea la vida del beneficiario –o sea la esposa- sino que es el obligado al pago de la renta. Puede ser la vida de un tercero extraño al contrato o la vida de varias personas.

Elementos reales:

Capital.- consiste en una suma de dinero o en un mueble o inmueble estimado, o sea ya valuado. Esto último se exige para saber si efectivamente hay un riesgo y conserva su carácter de aleatorio al comparar el monto del interés o fruto de ese capital con el monto de la pensión que ha de pagarse.

Pensión.- consiste en una suma de dinero o bienes fungibles como productos naturales y debe ser una cantidad precisa y no aproximada a lo que el pensionista necesita para vivir..

La pensión puede ser enajenable por el pensionista a favor de otra persona y solo es inembargable cuando se constituyó a título gratuita 2785.

La vida contemplada.- que es la de las persona (s) cuya duración determina la duración de a obligación de pagar la pensión. Morales:¿ se puede establecer un plazo máximo? R: sí porque no está prohibido.

El alea.- consiste en que el deudor (el que paga la pensión), efectivamente esté corriendo un riesgo por no saber el tiempo que va durar la vida y por lo tanto el tiempo que va a durar la pensión.

Extinción de la renta vitalicia.

Lozano Noriega:

Se extingue precisamente por la muerte de la persona sobre cuya vida se constituye. Recordemos que lo normal, es que se constituya sobre la vida del que aportó el capital, o sea del que transmitió la propiedad de la cosa. Sin embargo, también puede constituirse a favor de aquella persona sobre cuya vida se otorga (estipulación a favor de tercero).

2789 ver. Entonces la renta vitalicia se extingue precisamente por la muerte de de la persona sobre cuya vida se constituye; es decir, la vida de esa persona, acontecimiento de realización incierta, por el tiempo, servirá de término extintivo de este contrato.

En cuanto a su rescisión,: 2781.. 2701. LA sola falta de pago de las pensiones vitalicias no es causa de rescisión del contrato: es una excepción al 1949. eso lo confirman: 2782 y 83.

Aun cuando del deudor no pueda asegurar el pago de las pensiones futuras, no procede la rescisión, porque el artículo respectivo es restrictivo, no enunciativo.

Los períodos en que puede pagarse puede ser: por años meses o como sea..

¿Qué es lo que el obligado debe pagar, cuando el pensionista muere en medio del año o del mes? 2784: se pagará en proporción a los días en que el pensionista vivió, a menos que se haya pactado el pago anticipado, en cuyo caso, no se puede repetir por el resto.

El que constituye la renta, a título gratuito, puede estipular que la renta sobre sus bienes no serán embargables: 2785 y 87. ¿Por qué puede crearse una renta inembargable? Porque aunque el deudor responde por sus obligaciones, con todos sus bienes, los acreedores no podrán alegar que han sufrido un perjuicio mediante la creación de una renta vitalicia inembargable.

CARÁCTER ALEATORIO DEL CONTRATO: 2778. La renta se constituyó a favor de una persona que no ha puesto el capital; es decir, el beneficiario es un tercero, que no celebra el contrato. En ese sentido es gratuito. Pero entre quienes lo celebran es aleatorio porque no saben si ganarán o perderán; la renta misma no ha sido

creada para ellos, mas sí para el tercero. El deudor, en vez de pagar al que aportó el capital o la cosa paga a un tercero. En el fondo es una donación; es un contrato aleatorio con estipulación a favor de tercero y al que solo le son aplicables las reglas de la donación en cuanto a inoficiocidad se refiere, por lo demás se rige por las disposiciones de este contrato.

Morales: Es válido para este contrato la condición de no tomar estado civil (también en el usufructo); por ejemplo : "siempre y cuando permanezcas soltera". Si se casa por el civil, la operación ya no se realiza porque la condición, no se cumplió. ¿Qué tal que se une en concubinato o se casa por la iglesia? Sigue soltera hasta que no se case por el civil.

1358 y 1359 es la excepción a que las condiciones no pueden versar sobre el estado civil de las personas.

Dice que sí se puede establecer tiempo para la conclusión de la renta vitalicia porque no está prohibido, mientras no se contravengas las demás disposiciones relativas.

COMPRAVENTA DE ESPERANZA.

Lozano:

Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto, adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados.. 2793: los demás derechos o obligaciones de las partes en la compra de esperanza, serán los que determinen en el título de compra venta.

Es aleatorio porque al momento al que el contrato se celebra, los contratantes adquieren una posibilidad de ganar o de perder, y esta posibilidad deriva de un hecho incierto.

¿Por qué es aleatorio? Porque no se saben al momento de la celebración del contrato, están imposibilitados para ello, si ganarán o perderán. Además, hay una reciprocidad: los dos están en posibilidad de ganar o perder.

Lozano dice que al ser un acontecimiento futuro de realización incierta, el hecho del que depende la ganancia y pérdida de las partes, es una condición.

Morales dijo que no lo era: porque el acontecimiento incierto en un contrato aleatorio solo define quién pierde y quién gana y no: la existencia/ exigibilidad de las obligaciones del contrato. Además, dijo: en los contratos aleatorios... el hecho incierto puede ser presente pasado o futuro, mientras que en la condición... solo se refiere a un hecho futuro.

Obviamente no se puede exigir la entrega de la cosecha comprada antes de que se de, porque hay imposibilidad de facto pero no jurídica. Sería jurídica si se dijera: solo la puedes exigir hasta que se cumpla la condición.

En el contrato de cosa esperada o compra de cosa futura: el comprador no pagaría el precio si no hubiera cosa; en este contrato la cosa es futura igual que el de compra de esperanza pero se distinguen en que el contrato de venta futura, el comprador paga solo, en tanto que la cosa exista: no es aleatorio, no se arriesga a pagar el precio y esperar a ver si el objeto existe o no.

Por ejemplo: una cosecha.

Si celebro un contrato de compraventa de esperanza, estoy comprando la POSIBILIDAD de que haya cosecha, por eso aunque no llegue a existir, pago el precio.

Si celebro un contrato de compra de cosa futura o esperada, estoy comprando EL RESULTADO de la cosecha, la cosecha misma y no la expectativa de.

Morales dice: es un contrato sujeto a plazo; además hizo la distinción con el contrato de compraventa de cosa esperada diciendo que ésta es la sujeta a condición... lozano no distingue y en el S.M no lo encontré (ver en los resúmenes compraventa, igual sí viene).

Rubro**RENTA VITALICIA, EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE.****Texto**

Aun cuando las obligaciones derivadas del contrato de renta vitalicia se extinguen por la muerte del acreedor y a partir de la fecha del fallecimiento de éste no existe derecho ni acción alguna para seguir exigiendo la renta establecida, tal extinción no puede comprender el período anterior a la muerte del acreedor, y por lo mismo, el albacea de la sucesión de éste está en aptitud legal de demandar el pago de pensiones vencidas y no cubiertas del autor de la sucesión, correspondientes a época anterior a su fallecimiento.

Rubro**RENTA VITALICIA, PACTO COMISORIO TRATÁNDOSE DEL CONTRATO DE. (LEGISLACIÓN DE MICHOACÁN).****Texto**

El artículo 2795 del Código Civil de Michoacán, de 1895, establece: "la sola falta de pago de las pensiones no autoriza al pensionista para demandar el reembolso del capital o la devolución de la cosa dada para constituir la renta". Ahora bien, si las partes renunciaron este precepto, pues es una de las cláusulas del contrato de renta vitalicia, estipularon que la falta de pago puntual de dos pensiones, traería como consecuencia la rescisión del contrato y que la pensionista recobraría la casa dada para constituir la renta, con cuantas mejoras se le hubieren hecho, no puede decirse que esa renuncia sea contraria a la esencia del contrato de renta vitalicia, porque éste pierda, a virtud de ella carácter aleatorio, ni que dicha renuncia sea nula, por no permitirlo el artículo 1310 del Código Civil citado, si aparece que el contrato se celebró en una época en que privaba el principio de que la voluntad de los contratantes es la suprema ley en los contratos.

Rubro**JUEGOS DE AZAR Y JUEGOS CON APUESTA.****Texto**

La ley federal de juegos y sorteos sienta como base para el establecimiento de los delitos a que la misma se refiere, la declaración contenida en su artículo 1/o., de que quedan prohibidos en todo territorio nacional, en los términos de esa ley, los juegos de azar y los juegos con apuesta. y los términos de esta declaración fundamental están indicando que lo que el legislador se propuso fue desterrar los juegos que conducían a un lucro exorbitante e indebido o a pérdidas considerables que llevaban a los jugadores a la ruina, con quebrantamiento de la economía nacional.

Rubro**LETRAS DE CAMBIO, EXCEPCIÓN OPONIBLE A LAS, CUANDO LA DEUDA PROVIENE DE APUESTA EN JUEGO PROHIBIDO.****Texto**

El artículo 1o. de la Ley Federal de Juegos y Sorteos, publicada en el Diario Oficial de la Federación de treinta y uno de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete, dispone que quedan prohibidos, en todo el territorio nacional, en los términos de dicha Ley, los juegos de azar y los juegos de apuestas, de manera que, aunque el artículo 2o. establezca que podrán permitirse, entre otros juegos, las carreras de animales, debe entenderse que esas carreras sólo son legales cuando se juegan sin apuesta. Si en un caso no sólo los demandados en el juicio ejecutivo y sus testigos sostuvieron que la letra se había expedido para garantizar una deuda de juego, sino que el propio endosatario al cobro de la letra de cambio, reconoció expresamente al formularle posiciones al demandado que la letra se expidió para garantizar una apuesta, se está en el caso de aplicar lo dispuesto en los artículos 2764 y 2769 del Código Civil Federal, aplicable supletoriamente, que textualmente dicen: "La Ley no concede acción para reclamar lo que se gana en juego prohibido" y "El que hubiere firmado una obligación que en realidad tenía por causa de una deuda de juego o de apuestas prohibidos, conserva, aunque se atribuye a la obligación una causa civilmente eficaz, la excepción que nace del artículo anterior, y se puede probar por todos los medios la causa real de la obligación". En consecuencia, la excepción debe declararse fundada, sin que valga en contrario lo alegado sobre que los títulos de crédito, por virtud de su autonomía, son independientes de la causa que le dio origen, porque si es verdad que ese principio rige cuando el título de crédito ha circulado, si en un caso no circuló, se está en el caso de poder oponer contra el actor todas las excepciones personales que tengan los demandados, atento lo dispuesto en el artículo 8o. fracción XI de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Localización**Rubro****COMPRA DE ESPERANZA Y COMPRA DE COSA FUTURA. DIFERENCIAS.**

La compra de esperanza es una operación jurídica distinta de la compra de cosa futura, pues si bien ambos contratos se consideran aleatorios y se aplican las reglas de la compra de esperanza a la venta de cosas futuras, sin embargo se diferencian entre si en que la primera sólo se refiere a los frutos o productos futuros, en tanto que la segunda abarca la cosa misma.

FIANZA

Concepto: S.M: Contrato por el que una persona, llamada fiadora, distinta del deudor y del acreedor en una determinada obligación, se obliga con este último a pagar dicha obligación en caso de que el primero no lo haga.

C.C. Art.2794: Contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si este no lo hace.

L.N: Por tanto, se celebra ente un acreedor preexistente y un tercero (fiador) ajeno a la relación establecida entre deudor u acreedor.

S.M: llama a la obligación del fiador "de resultado" ya que es en caso de incumplimiento del deudor.

Clasificación:

19 Accesorio (ya sea de un contrato o una obligación)

20 Unilateral (solo obliga al fiador) *L.N: distinguir con póliza de seguro que es bilateral, sinalagmático, aleatorio; consistente en una retribución al fiador por contraer la obligación. (el acreedor sería quien pagaría la prima a la compañía afianzadora para que fuera bilateral, pero en la práctica es el deudor quien paga) *S.M: en caso de que sea bilateral, al no ser interdependientes las contraprestaciones no opera la excepción de contrato no cumplido, ni el pacto comisorio.

21 Gratuito. (excepción ver ejemplo de bilateral)

22 Consensual: no requiere formalidad alguna.

Figuras Afines:

23 Novación con cambio de sujeto. Sin embargo el deudor queda liberado no siendo así en la fianza.

24 Aval cambiario. Este queda obligado solidariamente con el avalado, además de que subsiste la obligación del avalista, aunque la obligación del avalado sea nula.

Especies.

25 Legal: consignada por la ley. Ej., al tutor.

26 Judicial: Condena Juez o tribunal. * L.N: EL juez no puede ordenar fianza si no esta contemplada en la ley, por lo tanto toda fianza judicial es legal. *S.M: importancia de esta clasif, tratándose de legal y judicial el fiador debe acreditar su solvencia con bienes inscritos en el R.P.P, no goza de beneficios de orden y excusión, y el obligado puede sustituir por prenda e hipoteca.(2855, 2850, 2851)

27 Convencional. Contrato liso y llano.

28 Gratuita

29 Onerosa

30 Civil

31 Mercantil: cuando la obligación del deudor principal es mercantil, o cuando es de una empresa. Puede ser un contrato o declaración unilateral. Ej. Garantizar la actuación de un consejero de una S.A

Elementos Personales

En la convencional basta con la capacidad general para contratar.

L.N: La ley establece los requisitos para ser fiador (a.-ser capaz, b.- estar domiciliado en el lugar. c.- tener bienes suficientes)

S.M: En la legal y judicial es necesario que sea titular de bienes necesarios y que conste con el certificado del R.P.P de la solvencia, siempre que la fianza que vaya a expedirse sea por una cantidad mayor a \$1,000.00. Además la fianza debe inscribirse.

Obligaciones que pueden ser garantizadas.

Presentes, liquidas, modales sujetas a plazo, condición, futuras. También puede ser para garantizar el cumplimiento del fiador (2796). Un fiador puede ser fiador de otro fiador (cofiador).

Elementos Formales

Debe ser expresa la fianza y no tácita esto es que el fiador debe obligarse expresamente a responder por el deudor principal, aunque el acreedor acepte sólo de modo tácito el compromiso del fiador.

Elementos Reales

La obligación principal consiste en una deuda de dinero

S.M: Pero nadie pide que consista también en una obligación de hacer o de no hacer (satisfacción por equivalente).

La obligación principal puede ser:

- 1) Una obligación que exista o que pueda llegar a existir.
- 2) Una obligación válida, en cuanto que una obligación que no exista o llegué a existir no es susceptible de garantizarse confianza; tampoco se puede garantizar una obligación afectada de nulidad absoluta. Cuando esta afectada en nulidad relativa hay que distinguir:
 - a) Si la causa es de incapacidad del deudor principal, puede garantizarse la obligación por medio de fianza.
 - b) Si la causa es por un vicios del consentimiento o falta de forma puede el fiador oponer la excepción de nulidad a la reclamación del acreedor y asimismo al decretarse la nulidad de la obligación principal se extingue también la responsabilidad del fiador.

Efectos de la Fianza

1) Entre los contratantes. La obligación del fiador de pagar al acreedor si el deudor principal no lo hace (obligación personal del fiador, distinta de la del deudor principal con carácter de accesoria y de subsidiaria pero no condicional) que se explica según lo siguiente:

a) hacer una obligación personal del fiador, éste puede oponer al acreedor las excepciones personales así como compensación, vicios, etc.

b) Es distinta a la obligación del deudor principal, pues no es una sola obligación con varios sujetos pasivos. El fiador se obliga a otro tanto igual que el deudor principal, salvo que expresamente se haya reducido por convenio a un monto inferior (2799) pero no es una obligación solidaria. *S.M.: Dos obligaciones, una la del deudor principal y otra la del fiador, aunque las dos tengan de ordinario el mismo objeto, pero puede la obligación principal ser una obligación de hacer o de no hacer y entonces la obligación del fiador se reduce a pagar una suma de dinero por daños y perjuicios en caso de cumplimiento de aquella (2600).

El fiador que paga no extingue la obligación principal sino que se subroga en ella contra el deudor principal (2830), lo cual no ocurriría si fueran obligaciones solidarias.

c) Es una obligación accesoria, por lo que si se extingue la obligación principal se extingue la del fiador (2842). Excepción: Caso de nulidad de la obligación principal por incapacidad del deudor principal (2812,2797).

El fiador puede oponer las excepciones inherentes a la obligación principal salvo las personales del deudor. La renuncia voluntaria que haga el deudor de la prescripción de la deuda, o de cualquier otra causa de liberación no impide que el fiador haga valer tales excepciones, con tal que esa renuncia sea posterior a la celebración de la fianza.

d) La obligación del fiador es una obligación subsidiaria más no esta sujeta a condición, puesto que existe desde que se celebra el contrato, y no nace hasta que el deudor principal deja de cumplir su obligación.

Beneficios del fiador

S.M: Los beneficios de orden y de excusión son excepciones dilatorias y el beneficio de división es a la vez una excepción dilatoria y parcialmente perentoria

1) Beneficio de orden. "El fiador no puede ser compelido a pagar al acreedor, sin que previamente sea convenido al deudor y se haga la excusión de bienes .

L.N.: El fiador no puede ser obligado a cumplir antes que el deudor, no puede ser demandado sin que antes lo sea el deudor principal. Si el fiador es perseguido por procedimientos judiciales por el acreedor hace valer la excepción de orden.

2) Beneficio de excusión. Habiendo sido ya demandado el deudor principal y el fiado, y obteniendo sentencias contra ambos, el fiador todavía puede defenderse: aun no se puede embargar sus bienes ni proceder coactivamente contra el si no es que antes se procede contra el deudor.

Artículo 2817. Para que el beneficio de excusión aproveche al fiador, son indispensable los requisitos siguientes:

- I. Que el fiador alegue el beneficio luego que se le requiera de pago.
- II. Que designe bienes del deudor que basten para cubrir el crédito y que se hallen dentro del distrito judicial en que deba hacerse el pago.
- III. Que anticipe o asegure completamente los gastos de excusión.

3) Beneficio de división.

L.N.: Este beneficio no se aplica contra el acreedor, sino que se aplica sólo habiendo pluralidad de fiadores. Si sólo uno de los fiadores es demandado, podrá hacer citar a los demás para que se defiendan juntamente, y en la proporción de vida estén a las resultas del juicio.

Artículo 2837. Cuando son dos o más los fiadores podrán reclamar de cada uno de los otros la parte que proporcionalmente le corresponda satisfacer. Si alguno de ellos resultara insolvente, la parte de este recaerá sobre todos en la misma proporción.

Para que puede tener lugar lo dispuesto en este artículo es preciso que se haya hecho el pago en virtud de demanda judicial o hallándose el deudor principal en estado de concurso.

Artículo 2839. No tiene lugar el beneficio de división:

- 1) Renuncia expresamente.
- 2) Obligación mancomunada.
- 3) Alguno o algunos de los fiadores son concursados o se hallan insolventes.
- 4) El caso de la fracción cuarta del artículo 2816.
- 5) Cuando alguno o algunos de los fiadores se encuentren en alguno de los casos señalados para el deudor en las fracciones tercera y quinta del artículo 2816.

Efectos entre el fiador y el deudor principal.

El fiador que efectúa el pago tiene dos acciones: una acción personal o de reembolso y otra por subrogación, ambas en contra del deudor principal.

- a) Acción personal o de reembolso, para que se indemnice al fiador por el deudor (2828).
- b) Acción de subrogación por ministerio de ley en contra del deudor principal. Contempla a todas las garantías y privilegios que hubiera tenido el acreedor, por lo que si por culpa o negligencia del acreedor no puede el fiador subrogarse en sus derechos, privilegios o hipotecas del mismo acreedor, queda libre de su obligación el propio fiador (2845).

PRENDA

Concepto. Es un contrato por el que el deudor o un tercero entrega al acreedor o a un tercero u bien mueble enajenable y le concede los derechos para hacer vender este en caso de incumplimientos de dicha obligación y a que con su precio se haga el pago de la misma con preferencia a otros acreedores.

Lozano Noriega lo define como el contrato por virtud del cual el deudor afecta un bien mueble enajenable con el derecho real del mismo nombre para garantizar al acreedor el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

El artículo 2856 del Código Civil lo trata como derecho real, que es una de las acepciones del término prenda:

Art. 2856.- La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble, enajenable para garantizar una obligación y su preferencia en el pago.

La prenda tiene 3 acepciones, de ese modo se le llama tanto al derecho real como al contrato y a la cosa dada en prenda. Vulgarmente se le conoce como "empeño".

Clasificación.

El contrato de prenda es unilateral, sinalagmático imperfecto, formal (incluso sujeto a registro en algunos casos), es real, porque para su perfeccionamiento requiere de la cosa y por supuesto, accesorio.

Es un contrato unilateral porque sólo trae obligaciones para el acreedor prendario. La entrega es la manera de perfeccionar el contrato, no es una obligación del constituyente. Sólo eventualmente trae obligaciones para el constituyente, es por ello que se le clasifica como un contrato sinalagmático imperfecto.

La figura de los almacenes generales de depósito prevé la entrega de títulos negociables. (certificados de depósito, bonos de prenda). Aquí el obligado es el acreedor prendario porque es quien debe conservar la cosa

para restituirla. Si se queda la prenda en poder del deudor, las obligaciones recaen en él mismo. No estamos constituyendo un derecho real, la prenda, para perfeccionarse, debe ser entregada (opinión de Lozano Noriega)

Especies.

La prenda es voluntaria, legal, o judicial. en todos estos casos la puede constituir el deudor o un tercero. En la prenda legal se tienen los ejemplos del albacea, el deudor alimentario, etc. La prenda judicial se da en el caso en que un deudor está a punto de caer en insolvencia y el acreedor, para garantizar el pago ordena al juez que solicite al deudor la constitución de una prenda para garantizar la obligación.

Existen también algunas figuras de prenda especial a los que Lozano Noriega llama casos de prenda tácita: en el hospedaje (2669), en el contrato de transporte (2662), en el contrato de arrendamiento(2993 f VII), en el mandato (2579), y en el de obra a precio alzado (2644).

Se distingue también entre la prenda civil y la prenda mercantil porque en la prenda mercantil sí se da derecho al deudor a cobrar el crédito dado en prenda mientras que en el contrato civil no está permitido.

La prenda mercantil se regula en el artículo 379 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, tal es el caso de los créditos de habilitación y avío en materia mercantil. Tanto la prenda sin desposesión mercantil, como el fideicomiso en garantía son normas “barsonistas”, pues el crédito se extingue con la venta de la cosa y la aplicación del producto de la venta al pago de la obligación aunque el precio de la venta sea inferior al total de la obligación principal (comentarios del adjunto del licenciado Morales Lechuga).

Sánchez Medal señala que la prenda de dinero se le considera como prenda irregular. Por su parte, el Lic. Morales Lechuga señala que si la prenda recae sobre bienes fungibles, se dará en prenda como no fungible salvo la prenda irregular o de dinero, que es sustituible o revolvente (se da en materia mercantil). Tal es el caso en que se da en prenda por ejemplo, chatarra y gas para garantizar un crédito de \$1,000,000. Este gas y chatarra se transforma en varilla y la varilla se vende, el producto de la venta de esta varilla es lo que sustituyó como prenda al gas y a la chatarra. La prenda se va sustituyendo conforme se va transformando el objeto pignorado, es por lo que se llama prenda revolvente.

Elementos Personales.

Los sujetos del contrato de prenda pueden ser tanto el deudor como un tercero llamado constituyente de la prenda. Los acreedores pueden también ser tanto el deudor como un tercero y se le llama acreedor prendario (Vg. artículo 519).

El deudor o el tercero constituyentes de la prenda únicamente requieren capacidad general para contraer y para disponer del bien. El acreedor prendario únicamente necesita capacidad general (1798,1799 y 1800).

El tercero constituyente de la prenda lo puede hacer aún sin el consentimiento del deudor (2867 y 2870). El artículo 2868 menciona que solo puede dar en prenda sino el que esté autorizado por su dueño. Por lo tanto, puede otorgar la prenda tanto el deudor como un tercero siempre y cuando puedan disponer de la cosa (caso del tutor, del que ejerce la patria potestad, el albacea y demás representantes legales). Se debe tener entonces la capacidad por ser dueño de la cosa o por estar autorizado por dicho dueño.

Otra regla especial es la del artículo 2869 que señala que el mandato para dar algo en prenda no requiere de la forma establecida para dicho mandato. Por ejemplo, el mandato para dar en prenda una cosa de un precio mayor a \$5000 no requiere escritura pública. Basta demostrar que el dueño autorizó a otro para empeñarla.

Elementos Formales.

El contrato de prenda es un contrato formal. Requiere ser por escrito (documento privado y un ejemplar para cada parte) y a parte, se debe tener certeza de la fecha para que surta efectos contra terceros (2860). La fecha se demuestra fehacientemente por escritura pública o por inscripción al registro público de la propiedad en su caso (2860, 2857, 2859). El maestro Sánchez Medal considera que se puede demostrar la certeza de la fecha por cualquier medio legal, por lo tanto, considera que únicamente es necesario que se señale por escrito y que se entregue la cosa pignorada para su perfeccionamiento.

En el caso en que se dé en prenda un crédito, la regla especial es que se notifique al deudor para que opere su perfeccionamiento.

Hay tres supuestos de inscripción de la prenda: la prenda de cosechas en pie, la prenda en poder del deudor y la prenda que se entrega no al acreedor sino a un tercero (2859 y 2857). Si el acreedor prendario ha abusado de la cosa, los artículos 2878 y 2879 otorgan la facultad al constituyente a exigir que la cosa sea depositada a un tercero o que quede en poder del mismo constituyente. A este respecto, Sánchez Medal comenta que se constituirían dos contratos vinculados: una prenda junto con un depósito.

Menciona el maestro Sánchez Medal, que en virtud de que la cosa pignorada es un bien mueble, puede trasladarse a cualquier lugar y sería imposible encontrar el lugar de inscripción en toda la república. A parte, no todos los bienes muebles son indubitadamente identificables y sólo estos son capaces de inscribirse.

La cosa dada en prenda puede depositarse en una institución de crédito (2862).

El licenciado Morales señala que la prenda mercantil sí se inscribe en el registro público de comercio en el folio mercantil correspondiente a la empresa-sociedad mercantil. Menciona también que la prenda civil no se inscribe porque no hay aunque lo prevé la Ley, un registro de bienes muebles. Señala que lo que sí se puede inscribir es el pacto rescisorio pero no la prenda sobre inmuebles. En los casos del registro fiduciario, los accionistas y los títulos tales como obligaciones convertibles, al prenda sí se debe registrar y notificarlo al emisor con el fin de que pare perjuicio y el acreedor no disponga del bien.

Promesa de Prenda.

Cuando se ha prometido dar en prenda una determinada cosa, debe el promitente hacer la entrega de ésta en el plazo estipulado (2246 in fine). Si no lo hace, puede el acreedor exigir que se le entregue la cosa o que se dé por vencido el plazo o que se rescinda el contrato que se pretendía garantizar con la prenda (2871). La entrega de la cosa prometida no puede exigirse cuando dicha cosa pasó a poder de un tercero a título oneroso y de buena fe (2247). Lo que queda al acreedor prendario son las dos opciones restantes.

Elementos Reales del contrato de prenda.

1.- Objeto del contrato de prenda.- En Roma la prenda se confundía con la hipoteca, posteriormente, la doctrina francesa la distinguía de la hipoteca porque versaba sobre bienes muebles y porque había un acto de desposesión. Ahora, el artículo 2856 señala que el objeto de la prenda es un bien mueble enajenable.

La prenda no es un desmembramiento de la propiedad, es, según Planiol, un derecho real de segundo grado y su función principal es el servir de garantía para el cumplimiento de una obligación. Se le considera derecho de segundo grado porque afecta a la propiedad, no a la cosa misma. Si la obligación se incumple, se hace exigible la prenda y el acreedor tiene el derecho de hacerla vender y aplicar su precio al pago de la obligación. Por esto el bien debe ser enajenable.

La prenda puede recaer sobre bienes presentes o futuros porque no hay regla especial que lo impida (la única excepción es la herencia de una persona viva). Esta prenda sería inútil porque no habría desposesión. El contrato nace con la entrega y hasta que exista la cosa es hasta cuando nacerá la prenda (Lozano Noriega).

El objeto es un bien mueble enajenable, por lo tanto, un crédito alimenticio no puede ser objeto de la prenda. No importa que el bien sea corpóreo o incorpóreo, puede constituirse sobre cualquiera de estos. Los frutos de la cosa dada en prenda se entienden parte de ella pero hay que recordar que son propiedad del constituyente de la prenda, por lo tanto, el acreedor prendario no puede hacer uso de ellos pero tampoco el constituyente puede exigir que se le entreguen si no se ha cumplido con la obligación principal. La ley permite que se pacte que los frutos de la cosa empeñada los perciba el acreedor y su importe, salvo pacto en contrario, se imputará primero a los gastos, después a los intereses y por último al capital (2880). El artículo 2587 permite que la cosecha de un inmueble, es decir, los frutos pendientes de los bienes raíces puedan ser prenda, esto constituye una excepción al principio de que la prenda es sobre bienes muebles pues estos son inmuebles (750 f II) pero están destinados a ser muebles. Lozano Noriega señala que en este supuesto es esencial el registro de la misma porque no hay ninguna desposesión. La inscripción se hará en el folio de la finca respectiva.

La prenda de dinero recibe el nombre de prenda irregular y se regula en el artículo 336 de la ley de títulos y operaciones de crédito. Conforme al artículo 334 de la misma ley, si la prenda se constituye sobre un título de crédito, se transforma en acto mercantil por el objeto.

En cuanto a la afectación en prenda de un crédito, éste debe ser válido, un crédito litigioso no puede ser objeto de la prenda.

La obligación que se garantice por la prenda presente o futura. En éste último supuesto, sólo se podrá exigir la venta de la cosa pignorada hasta que la obligación sea exigible. Lozano señala que la prenda en este caso sería contingente porque solo se daría si se da el contrato principal.

2.- Entrega de la cosa.- Para que nazca el contrato de prenda la cosa debe ser entregada real o jurídicamente (2858 y 2859). Hay entrega jurídica cuando se conviene que la cosa pignorada quede en poder de un tercero o en poder del mismo deudor, en éstos casos, debe inscribirse en el registro público. La entrega real es la entrega física, material.

Anteriormente, los contratos reales eran cuatro: prenda, comodato, depósito y mutuo. De estos sólo la prenda continúa siendo un contrato real.

El lic. Francisco Lozano Noriega hace una crítica a la entrega jurídica basada en las siguientes ideas:

a) La hipoteca al no quitar la posesión de la cosa hace que el bien sea productible, es decir, que con los frutos de ese bien, se haga al deudor más apto para cumplir la obligación. Esto podría considerarse una ventaja para la prenda.

b) La prenda no tiene posibilidad de publicarse, por la variedad y facilidad de traslado de los bienes muebles.

c) El Código Civil creó la prenda sin desposesión (aquella que queda en poder del deudor) con esta modalidad de la "entrega jurídica". Si el objeto dado en prenda no lo tiene el constituyente de la misma (ya sea porque está en poder de un tercero o del acreedor), esto nos da una advertencia de que sobre la cosa recae una prenda, un derecho real pero si la tiene el deudor, no podemos saber si el bien está o no afectado; por esto se regula para ellos una necesaria inscripción en el registro, pero ya vimos que esto tiene problemas.

d) El maestro Lozano, señala que todo estaba bien regulado cuando solo se regulaba la desposesión. La entrega jurídica trae inseguridad para el acreedor prendario. A parte, ya no se distingue entre la prenda sin desposesión y la hipoteca mobiliaria (porque cabe mencionarse que la hipoteca ya no sólo recae sobre inmuebles sino sobre cualquier bien determinado). Es opinión del maestro Lozano que con estas regulaciones se le está quitando el carácter real a la prenda y no está de acuerdo con ello.

Indivisibilidad.

Aunque se extinga parte del crédito, subsiste íntegro el derecho real de prenda (2890). Puede reducirse proporcionalmente la prenda conforme a los pagos parciales pero únicamente si se dieron varios objetos o si la cosa dada en prenda es divisible cómodamente (2890). También se manifiesta en que por la adjudicación hereditaria, se divide la deuda y el heredero que pague su parte puede hacer que se extinga proporcionalmente. El acreedor que recibió su parte, tampoco puede cancelar la prenda por completo en perjuicio de los demás coacreedores.

Efectos de la Prenda.

Los efectos principales del contrato de prenda son dos: las obligaciones del acreedor prendario y la constitución de un derecho real de segundo grado.

1.- Obligaciones del acreedor prendario:

a) Conservación de la cosa.- el artículo 2876 f l regula esta obligación. El acreedor prendario deberá responder por los daños causados por su negligencia, debe avisar al constituyente de las perturbaciones que sufra en posesión de la cosa (2874) y hacer todo lo posible por la preservación del crédito o de la cosa pignorada.

b) No debe usar la cosa pignorada.- esta disposición es salvo pacto en contrario ya que por el artículo 2859 en su párrafo segundo, 2878 y 2873 se prevé esta posibilidad. En el caso de que el acreedor use la cosa, sin autorización del constituyente de la prenda, se le puede exigir que se entregue a un tercero. El acreedor no tiene ni el ius utendi ni el ius fruendi. El acreedor no puede disfrutar la cosa salvo pacto en contrario ni tampoco el constituyente puede pedir que se le entreguen los frutos de la misma. Si se pacta el disfrute de la cosa habrá

una anticresis, en donde el importe de dichos frutos se imputa a los gastos, luego a los intereses y por último al capital del predio garantizado (2880). En el supuesto en que se den en prenda acciones, el derecho a voto no puede ser ejercido por el acreedor ya que únicamente se le otorga un derecho patrimonial y el derecho a voto es de carácter administrativo.

c) Restituir la cosa.- en el momento en que se cumpla la obligación y se hayan restituido al acreedor los gastos erogados para la conservación de la cosa se debe restituir al propietario el bien pignorado (2876 f II). Si la prenda se entrega a un tercero, en opinión de Sánchez Medal, hay dos contratos vinculados: la prenda y el depósito. El tercero es depositario frente al dueño de la cosa y frente al acreedor, debe restituirla en el momento que se le acredite la cancelación.

2.- Obligaciones eventuales a cargo del deudor o tercero constituyentes de la prenda.- Deben rembolsar los gastos necesarios y útiles mas los daños y perjuicios que en su caso se le causen al acreedor por estar en posesión de la cosa (2873 fIII). Otra obligación por parte del acreedor es responder por la evicción en el caso de que la prenda sea vendida. El acreedor sólo responde por la evicción de la prenda vendida si se demuestra dolo de su parte o que expresamente se hubiere sujetado a dicha responsabilidad (2887). El dolo se manifiesta por el conocimiento del acreedor de que la cosa dada en prenda era ajena y el conocimiento de su venta por parte de quien no estuviere facultado para ello o el conocimiento de una doble venta.

3.- Derecho Real de Prenda.- el derecho real de prenda es de 2º grado, afecta a la propiedad más que a la cosa misma. El límite de este derecho es la garantía del crédito. Esto hace que la cosa pignorada junto con todos sus accesorios constituyan la prenda aunque en propiedad pertenezcan al constituyente de la misma. Es el único derecho real que requiere para su constitución de la entrega. Este derecho otorga algunas facultades:

a) *Ius Posidendi*.- En virtud del derecho real de prenda, se da derecho al acreedor a perseguir la cosa como propia. Esto sólo se da cuando el contrato ya es perfecto porque en una promesa de prenda si la cosa la adquiere un tercero por título legal (léase oneroso y de buena fe conforme al 2247) no la puede perseguir. También da derecho a poseer los frutos mas no apropiárselos. Al realizarse la venta el objeto dado en prenda por incumplimiento de la obligación, según el artículo 2888, los frutos quedan comprendidos en la misma y por lo tanto, el propietario de los frutos queda sin derecho de reclamar su entrega.

b) *Ius distrahendi*.- Da derecho al acreedor a la venta judicial o extrajudicial (sólo si se pacta 2884) de la cosa pignorada. La venta judicial se da por medio de un procedimiento de ejecución. El deudor puede suspenderlo en cualquier momento si dentro de las 24 hrs. siguientes acredita el pago o lo realiza. La venta siempre se notifica al constituyente de la prenda para que haga efectiva su única excepción que es la de pago. El artículo 2880 señala que si no hay pago en el plazo estipulado, y no habiéndolo hecho cuando tenga la obligación de hacerlo conforme al artículo 2080, el acreedor podrá pedir y el juez decretará la venta en pública almoneda de la cosa empeñada, previa citación del o deudor de que hubiere constituido la prenda. Los acreedores prendarios no están sujetos a concurso (2891).

El hecho de que el artículo 2884 faculte la venta extrajudicial, no implica que la venta la pueda hacer el acreedor. Se le debe facultar para ello expresamente. Si la cosa dada en prenda se vende por el acreedor, sin un sistema de ejecución establecido o si no se notifica la venta al deudor, puede incurrirse en violación de los artículos 14 y 16 constitucionales pues no se otorgó derecho de audiencia al constituyente de la prenda y no se le dio la oportunidad de probar si pagó al acreedor, o si el acreedor no se quedó con más dinero que el que le correspondía por la venta o si se aplicó el total del precio de la venta al cumplimiento de la obligación. Por esto se permite la venta extrajudicial pero siempre respetándose las garantías individuales(Comentario del Licenciado Morales Lechuga).

c) Se prohíbe el pacto comisorio porque no se puede convenir que el acreedor se quede con la cosa en el momento de la celebración del contrato. Al vencerse la obligación sí se puede pactar que el acreedor mantenga la cosa en su propiedad considerándose como una dación en pago. El maestro Sánchez Medal considera que sí se puede pactar que la cosa pignorada la adquiera el acreedor si la dación en pago se hace al precio que dicha cosa tenga al momento del vencimiento de la deuda siempre que no afecte derechos de tercero. También puede el acreedor obtener la cosa en el remate judicial cuando sea el mejor postor. Aquí, la venta extrajudicial da lugar a un caso de legitimación indirecta por virtud de una sustitución ya que la venta se realiza por un "*non dominus*". La cosa puede adjudicarse al acreedor en las dos terceras partes de la postura legal, si no pudiese venderse en los términos del código de procedimientos civiles. La Corte en una jurisprudencia

señala que la transmisión de la propiedad del constituyente de la prenda al acreedor prendario para la retransmisión de la propiedad al cumplirse la obligación garantizada es un negocio fiduciario ilícito y nulo (3º sala, hasta 1975). Si la prenda se pierde, el acreedor tiene el derecho de aceptar alguna otra en sustitución o de rescindir el contrato (2875).

d) Derecho de pagarse con la venta de la cosa con preferencia a otros acreedores.- Para poder ejercitar esta acción es necesario que el acreedor prendario tenga la cosa en su poder o no la haya perdido o destruido por su culpa o negligencia. En el supuesto en el que se haya convenido que la cosa pignorada estuviese en poder de un tercero o del propio deudor, e inscrito, para poder ejercitar esta acción es necesario que no haya consentido el acreedor en que se entregue a otra persona. En el supuesto en que existan varios acreedores con una misma prenda, la preferencia se da a favor de quien la haya constituido primero. Esto es una manifestación de la utilidad de que se tenga certeza de la fecha. Si el producto de la venta excede a la deuda, se entregará el exceso al deudor; pero si el precio no cubre todo el crédito, tiene derecho el acreedor de demandar al deudor por lo que falte. Es nula la cláusula que prohíba al acreedor solicitar la venta de la cosa pignorada.

Aunque se tiene el ius distrahendi, no pierde el deudor o constituyente de la prenda la propiedad ya que puede enajenarla o conceder su uso o posesión pero el adquirente no puede pedir la entrega de la misma a menos que pague el capital y los accesorios de la deuda garantizada (2879). El acreedor tiene una acción reipersecutoria sobre la cosa.

Extinción de la prenda.

1.- Por vía indirecta.- la prenda se extingue si se extingue la obligación garantizada (2891). Puede ser por pago, remisión, confusión, novación o cualquier otro medio de extinción de las obligaciones. Puede extinguirse parcialmente si así se pacta y la cosa pignorada es de fácil división o si se dieron varios objetos en prenda (2890).

2.- Por vía directa.- la obligación principal subsiste, pero la prenda se extingue:

- a) Por renuncia de ella del acreedor prendario.
- b) Por pérdida de la posesión.- Si es por culpa del acreedor habiéndosele entregado. Para que el acreedor haga valer los derechos que la prenda le otorga debe conservarla y tenerla en su poder (Sánchez Medal).
- c) Por destrucción de la prenda.- Da al acreedor derecho (si no es por su culpa) a exigir su sustitución o de exigir el pago de la obligación o de rescindir el contrato (2874 f IV y 2875). Si la prenda se destruye, se extingue dicha prenda.
- d) Concurso del constituyente de la prenda.- Si dentro del plazo que se da a los acreedores para solicitar el reconocimiento del crédito no se solicita, se sancionará al acreedor a que concorra con los demás acreedores sin preferencia alguna tal y como un acreedor común (artículo 122 de la Ley de Concursos Mercantiles).
- e) En el caso en que la prenda sea constituida en escritura pública, o póliza de corredor o en bonos de prenda en almacenes generales de depósito, se puede separar de la masa de la quiebra. Esto era anteriormente conforme a la Ley de Quiebras y Suspensión de pagos, actualmente, no hay tal fundamento en la Ley de Concursos mercantiles y se concurre en segundo grado después de los créditos privilegiados, el único supuesto semejante, sería el artículo 71 de la ley de Concursos Mercantiles en la que se pueden separar de la masa en concurso los bienes que puedan ser reivindicados de acuerdo a las leyes (no sabemos si se aplica este supuesto o no).

Por último, cabe señalar que no hay impuesto especial que grave los contratos de garantía salvo que sean onerosos caso en el que se grava el ingreso con el Impuesto Sobre la Renta (Lic. Morales Lechuga).

HIPOTECA

SÁNCHEZ MEDAL

Definición. Contrato por el que el deudor o un tercero en una determinada obligación, conceden al acreedor el derecho a hacer que se venda un determinado bien en caso de incumplimiento de dicha obligación y a que se pague con su precio el pago (sic) de la misma con preferencia a otros acreedores.

Clasificación

- 1 Accesorio
- 2 De garantía
- 3 Esta fuera de la clasificación de unilateral o bilateral porque no engendra obligaciones, sino un derecho real.

Debe tenerse presente que aunque ordinariamente es un contrato, puede nacer el derecho real de una declaración unilateral de la voluntad (DUV=hipoteca necesaria=2919, 2931,2935; deudor alimentista=317; tutor=519; albacea=1708).

Especies (menciona 2, la 3 es consecuencia)

- 1 Voluntaria
- 2 Necesaria
- 3 Judicial*

Voluntarias: se constituyen por voluntad espontánea del deudor, o para cumplir con una obligación impuesta por el dueño de los bienes que se hipotecan, sea mediante declaración unilateral o contrato (2920).

Necesaria: para cumplir con una disposición de la ley (2935, y por los mismos medios). Judicial: Si el deudor no otorga la necesaria, el acreedor puede pedir al juez que la constituya o firme en sustitución, en ejecución de sentencia.

Elementos personales

El constituyente (deudor o 3ro) requiere capacidad general completa (no limitada, como el emancipado, que sólo enajena con autorización judicial= "sólo hipoteca el que puede enajenar" [2906]). Además, requiere legitimación, es decir, ser propietario, ya que se transmite el ius distrahendi=facultad de realizar el valor de la cosa mediante su venta, y sólo puede el titular.

*nota: recordar que Morales no acepta teorías de legitimación o incapacidades, habiendo sólo incompatibilidades o prohibiciones.

Si un tercero es el constituyente, con conformidad, ignorancia o inconformidad del deudor (2904), contrae una obligación propter rem hasta el límite del valor de la cosa hipotecada y con posibilidad de liberarse de ella por abandono o enajenación de la cosa.

El acreedor hipotecario sólo requiere capacidad general para contratar.

Elementos formales

Siempre es un contrato formal:

1 Se otorga en contrato privado ante 2 testigos si el bien no excede el valor de valuó de 365 salarios (2317).

2 En escritura pública, si excede monto de 2317.

Lo anterior es independiente del monto del crédito, porque va en razón del monto de bien, con estos requisitos surte plenos efectos entre las partes. Si se constituyó por DUV se deben seguir las formalidades por el declarante.

Para que produzca efectos contra terceros debe inscribirse en RPP (2919, 2925,3007, 3042), y si se otorgó en contrato privado, se deben ratificar las firmas ante fedatario, juez o el registrador.

Elementos reales

1. bienes hipotecables
2. créditos susceptibles de ser garantizados con hipoteca

1. Como principio general solo pueden ser hipotecados lo bienes que pueden enajenarse (2906), por tanto los estrictamente personales no (uso y habitación, y usufructo legadle los titulares de patria potestad sobre 50% de los bienes del hijo adquiridos no por su trabajo).

Tampoco pueden hipotecarse bienes futuros = deudor espera adquirirlos por donación, herencia u otro título.

No es preciso que sean inmuebles, porque CC no lo exige expresamente (vs. CC 84). Además son posibles las hipotecas mercantiles sobre embarcaciones o negociaciones comerciales. Sin embargo, no hay hipotecas civiles sobre muebles (siempre es prenda), sino siempre se da sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos (que son inmuebles por 750-XII), como:

- 1 dominio.- puro o sujeto a condición o limitación 2905
- 2 parte alícuota de copropiedad 2902
- 3 nuda propiedad 2900
- 4 usufructo.- pero la hipoteca subsiste aunque éste se extinga prematuramente por voluntad del usufructuario 2903, 1038-IV
- 5 servidumbres.- solo conjuntamente con el predio dominante 2898-II
- 6 *también la posesión en concepto de propietario, si está inscrita

No pueden hipotecarse los muebles adheridos permanentemente a los inmuebles, más que conjuntamente con ellos (2898-II, 750).

Puede hipotecarse todo lo anterior, aunque ya estén hipotecados. El pacto de no volver a hipotecar es nulo (2901), y es posible la hipoteca sobre hipoteca. Si se hipotecó un bien varias veces, se llevará entre los acreedores un concurso especial, con graduación según la inscripción (2982, 2983)

El "asiento de la hipoteca" es su alcance, que se extiende a los bienes hipotecados, sus accesiones, mejoras, muebles incorporados o nuevas construcciones (2896). En los frutos se distingue: no se incluyen los producidos antes de hacerse exigible la obligación garantizada, salvo pacto en vs. (2987), los producidos después y ya promovido el juicio hipotecario si, ya que el deudor se vuelve depositario desde el emplazamiento.

2. El crédito susceptible de garantía hipotecaria puede derivar de DUV, contrato, de la ley (317,519-I, 1708) o de resolución judicial. Pueden garantizarse créditos puros o sujetos a término o condición; créditos ya existentes o futuros.

La obligación garantizada debe ser civilmente válida, y por tanto es posible garantizar una natural.

La hipoteca comprende el capital y los réditos vencidos y no pagados hasta por 3 años sin produce intereses., pudiendo extenderse por pacto expreso intereses devengados o insolutos y a 5 años (2915).

Tres principios de la hipoteca:

1. especialidad
2. publicidad
3. indivisibilidad

1. Quiere decir que tanto el crédito garantizado como los bienes hipotecados deben determinarse en concreto, y no son posibles hipotecas sobre generalidad de bienes o garantizando los adeudos en general de una persona (2895, 2912, 2913, 2919).

2. Es necesario que la hipoteca se inscriba para que surta efectos vs. 3ros (2919, 2925, 3042). Entre las partes tiene plenos efectos sin publicidad, aún para el caso de juicio.

3. la hipoteca subsiste íntegra aunque por pago u otro medio de extinción se reduzca la obligación garantizada, y asimismo gravará cualquier parte de los bienes que queden, aunque haya desaparecido el resto. Es regla general, tanto para el crédito como al bien, sin embargo hay 2 excepciones:

- *cuando se hipotecan varias fincas garantizando la misma deuda*, para lo cual se debe precisar por qué parte del crédito responde cada bien (2913)
- *cuando se hipoteca una finca susceptible de ser fraccionada*, en cuyo caso pueden obtenerse liberaciones parciales (2913) y para ello, por excepción se permite implícitamente al deudor hacer pagos parciales (2078).

Hipoteca de seguridad (2921,2923)

Se le conoce así a la que garantiza obligaciones futuras = aquella obligación que aún cuando todavía no existe, tiene como soporte otra obligación preliminar bien determinada o por lo menos una cierta relación jurídica que al efecto se precise, es decir, aquellas que se sabe que van o pueden derivar de una determinada cosa o hecho que al efecto se concreta. Ejs:

- 1 un contrato de suministro en que se garantiza el cumplimiento de la obligación de pagar al vendedor los

bienes que se vayan proporcionando.

2 Una hipoteca que garantice el saldo final que resulte dentro de los límites del crédito, en un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente (mercantil).

Derecho real de hipoteca

Implica una serie de facultades:

1. Derecho eventual y diferido a la posesión de la cosa.

El acreedor hipotecario no tiene derecho a la posesión inmediata de la cosa (esta es la distinción fundamental con la prenda), sino tiene un derecho diferido, ya que su *ius possidendi* comienza hasta que la obligación garantizada se hace exigible y se incumple, dando lugar a la acción hipotecaria, la cual, a partir del emplazamiento transmite la posesión jurídica de dicha cosa al acreedor hipotecario, constituyendo por ministerio de ley al demandado en mero depositario de la cosa hipotecada y sus frutos. Si el deudor hipotecario habita la finca, la conserva como depositario, no pudiendo arrendarla.

Antes del emplazamiento, se conserva la posesión, quedando el *ius utendi* intacto; el *fructu* doblemente limitado: sin consentimiento del acreedor y bajo sanción de nulidad, le está prohibido arrendarlo o pactar anticipos de renta por un plazo mayor a la hipoteca, y si ésta no lo tiene, un plazo mayor a 2 meses en finca urbana y un año en rústica(2914); y el *abusus* se conserva en parte, pues se puede hipotecar nuevamente el bien o enajenarlo(pasando el gravamen al adquirente=2894), pero no puede el deudor destruir o deteriorar la cosa, porque si llega a ser insuficiente para garantizar la deuda, puede el acreedor pedir que se mejore, reconstituya o sustituya la hipoteca(2907).

2. Derecho a la enajenación de la cosa

Ius distrahendi=der. a pedir la venta de la cosa para realizar el valor de ésta. La venta debe ser por vía judicial, salvo pacto en vs. No puede pactarse que el acreedor en caso de incumplimiento se adjudique la propiedad del bien sin remate y al mismo precio fijado en la constitución. Sólo puede adquirirla el acreedor como postor en el remate o al precio que se pacte al hacerse exigible la deuda.

3. Derecho de preferencia en el pago

El acreedor hipotecario tiene derecho a ser pagado con preferencia a los demás acreedores del deudor, sobre el valor realizado de la cosa, es decir, sobre el precio obtenido en el remate (2883,2916). Si hay concurso de varios acreedores hipotecarios se prefiere al más antiguo según conste en RPP, o al que los demás reconozcan expresamente la preferencia.

Sin embargo, hay algunos créditos preferentes al hipotecario, como los gastos del juicio respectivo, los de conservación de la cosa y los de los trabajadores.

Extinción

1 Vía directa.- se extingue el derecho real, independientemente de la subsistencia de la obligación que garantizaba.

2 Vía indirecta.-se extingue la obligación y como consecuencia el derecho real accesorio.

Los modos de extinción por vía directa son los generales de las obligaciones (2941-II).

Sin embargo hay dos aparentes excepciones:

1. Si la obligación se extingue por dación en pago, y por tanto, la hipoteca, ésta puede “revivir” si el acreedor sufre la evicción de la cosa que se le dio en pago o si se pierde ésta por culpa del deudor estando todavía en su poder (2942).

Lo que sucede en realidad, es que la hipoteca no subsiste, sino su extinción queda sujeta a condición resolutoria de que la cosa dada en pago sea arrebatada al acreedor por evicción, ya que el pago queda sin efecto (2942) y renace retroactivamente la obligación (2096), y con ella la hipoteca que la garantizaba, con la salvedad de que si se canceló en RPP, renacerá con la fecha de la nueva inscripción.

2. Si la obligación se extingue por novación, puede convenirse que la hipoteca pase a la nueva obligación. En rigor no se mantiene viva sin soporte de una obligación, sino sólo se traspaşa de la vieja a la nueva.

Los modos de extinción por vía indirecta dejan la obligación intacta, y son los siguientes:

1 *Destrucción del bien.*- hace desaparecer la hipoteca, con ciertas salvedades: si se destruyó parcialmente, subsiste sobre los restos del bien hipotecado, en razón de la indivisibilidad. Si la destrucción fue total, o parcial pero no alcanza a garantizar la deuda puede pedirse la mejora o sustitución de la hipoteca. Si se destruyó por siniestro, estando asegurado, subsiste sobre los restos y sobre el valor de la indemnización del seguro.

2 *Expropiación.*- el importe de la indemnización se destina al pago del crédito hipotecario o a su garantía, si no se ha vencido el mismo.

3 *Remate judicial.*- el adjudicatario adquiere el bien libre de todo gravamen, salvo pacto en vs., por lo que el juez manda a cancelarlos (2325,2941-V). Con el monto del remate se paga el crédito hipotecario o se garantiza éste.

4 *Resolución o extinción del derecho real de hipoteca (2941-III).*- ocurre si se acordó que la hipoteca durara menos que la obligación, con la doble salvedad de que si el derecho se extinguió por culpa del deudor, queda obligado a constituir otra o pagar daños y perjuicios. Como excepción a esto, si se registró la hipoteca, subsiste a pesar de la revocación de la donación por superveniencia de hijos.

5 *Prescripción del derecho real de hipoteca o de la acción hipotecaria (2941-VII).*- en la inteligencia de que generalmente perdura por el tiempo del crédito garantizado, y si no tiene plazo éste, la hipoteca dura 10 años (2927).

LOZANO

Nota: sólo se transcribirán cuestiones que no trata Sánchez M o de las que difiere de éste o de Morales, señalando los subtítulos cómo en el libro aparecen y omitiendo los poco relevantes, con el fin de evitar repeticiones. Cabe señalar también que es poco recomendable estudiar hipoteca de Lozano, ya que está muy poco actualizado tanto en reformas (para él, el 3018 es nuestro actual 3016, etc.), como en instituciones, (como la cédula hipotecaria que ya no existe, o el sistema de libros en el RPP, etc.) por lo que gran parte de su exposición y sus ejemplos ya son inaplicables.)

Hipoteca en nuestro CC

Es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.=2893.

Así la trata la ley, pero no la define en realidad, sino que en conjunto con los arts. 2894, 2895, 2919,2920 y 2931, se logra crear un concepto.

Notas características del contrato

La hipoteca, como derecho al que da nacimiento el contrato u otra fuente, es un derecho real, por lo cual permite al acreedor de ese derecho obrar directamente sobre la cosa sin intervención de otra persona, generando así una obligación general de no hacer. Derivado de esta naturaleza, el titular de este derecho puede recuperar la cosa de manos de quien la tenga = derecho de persecución. Por otra parte, también otorga un derecho de preferencia por el que debe ser pagado preferentemente a otros acreedores con el valor de la cosa, teniendo una acción para hacer vender la cosa hipotecada en caso de incumplimiento y su producto aplicarlo al pago de la deuda=i^{us} distrahendi.

Es un contrato accesorio, por lo que se liga de manera permanente a la obligación principal, sin embargo hay excepciones en que se da una separación entre el crédito y la hipoteca:

1.- Porque la hipoteca se constituya antes que la obligación, en el caso de que se garanticen obligaciones condicionales u obligaciones futuras (=hipoteca de seguridad en SM). Ej. La garantía, en su caso hipotecaria, que debe otorgar un tutor para entrar a administrar los bienes del pupilo, cuya obligación quizá no llegue a nacer, ya que es condicional en razón de que no se desempeñe bien la tutela.

Se ha resuelto que puede constituirse hipoteca porque la obligación futura, aun cuando no exista al tiempo de la constitución, esta llamada a existir; y la obligación sujeta a condición suspensiva, puede existir mediante el cumplimiento de la condición; y si está sujeta a condición resolutoria puede subsistir si la condición no se cumple; por tanto, esa expectativa de derechos se ha considerado suficiente para poder garantizarse con hipoteca, la cual surte efectos vs. 3ros por su inscripción.

Para lograr lo anterior, es necesario hacer constar en el RPP la existencia de la obligación antes futura, o el cumplimiento de las obligaciones y/o condición suspensiva o resolutoria a las que se sujetó la obligación. Para esto se debe presentar en RPP la copia del documento público que acrediten lo anterior o una solicitud firmada por ambas partes, pidiendo que se extienda la nota marginal respectiva, y si una parte se niega a firmar, se debe acudir a juicio para que lo haga (2924). El inconveniente de esta disposición es la necesidad de juicio, lo cual se puede evitar si al momento de celebrar el contrato de hipoteca, el acreedor hipotecario deberá hacerse dar por el deudor un mandato irrevocable (2596) para que en representación del deudor hipotecario pueda firmar la solicitud del 2924, al cumplirse la obligación o condición.

2.-Cuando la obligación principal es garantizada primero por el propio deudor, pero luego éste enajena el bien hipotecado y se constituye en garante hipotecario un tercero.

3.-Cuando la obligación principal se extingue por novación, pero se pacta que la hipoteca subsista, garantizando la nueva obligación.

Especialidad

No debe recaer sobre la generalidad de los bienes o de las deudas, por lo que se puede apreciar desde esos 2 puntos de vista. La razón de esto es que cuando existían las hipotecas generales y se garantizaba el pago con todos los bienes, la capacidad de crédito de esa persona se arruinaba porque nadie aceptaba un segundo lugar.

Indivisibilidad

También desde los dos puntos de vista mencionados. Este principio se ha roto en nuestro derecho debido a las excepciones que admite (=cuando se hipotecan varias fincas por la misma deuda y se tiene que señalar la parte de gravamen que reporta c/u.Ver SM), y ya no es cierto en nuestro orden jurídico que la cosa, en su integridad y cada una de las partes de que se compone la finca hipotecada, garantice la totalidad de la deuda o parte de ella puesto que el gravamen entre esa cosa susceptible de ser fraccionada de manera conveniente.

Bienes susceptibles de ser hipotecados

La hipoteca generalmente recae sobre inmuebles. En el CC anterior se estipulaba así expresamente, pero se apreció que admitía excepciones tal principio, por lo que tal precisión se suprimió, pero no con la intención de permitir expresamente la hipoteca mobiliaria, como algunos han sostenido. Ejemplo de lo anterior es la llamada "hipoteca industrial" mercantil, que se constituye para garantizar créditos con instituciones financieras, comprendiendo todos los elementos para la explotación de un negocio, muebles o inmuebles, presentes o futuros, que son considerados como una unidad o universalidad.

Los bienes que no pueden ser hipotecados son= 2898(ver SM para el resto)

1 Los frutos y rentas pendientes, con separación del predio que los produzca.-pues si se separan pierden el carácter de inmuebles.

2 El usufructo legal de los titulares de la patria potestad.- se concede a determinadas personas precisamente por la situación que guardan, ya que se tiene la obligación alimenticia frente al sujeto que tienen a su cargo, y tal usufructo es una compensación por tales obligaciones.

3 Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente en RPP, o si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los casos, quedará pendiente de la resolución del pleito. Esto deja sin esclarecer el supuesto en que no se inscribe la demanda y tampoco se tiene conocimiento del pleito. En este caso creemos que debe surtir efectos contra tercero. La hipoteca es válida y no queda sujeta a los resultados del litigio, por lo que se aplica la norma de primero en registro (de la hipoteca), primero en derecho.

Hipoteca sobre la propiedad y otros derechos reales

Estos derechos reales deben entenderse como los constituidos sobre inmuebles. Debido a esto, es posible constituir una hipoteca sobre hipoteca. Nada lo limita. Sin embargo, la seguridad que otorga es mínima, ya que la segunda hipoteca se extingue con la primera, ya que la hipoteca constituida sobre derechos reales sólo dura mientras estos subsistan. Esto es así porque cuando A hipoteca su hipoteca a favor de B, sólo ha hipotecado su derecho accesorio, no su derecho principal que es el crédito, el cual por cierto, no puede hipotecarse porque se considera un bien mueble (y no es una excepción) y se extingue la hipoteca segunda al extinguirse el derecho real principal (hipoteca primera).

Cabe mencionar en este apartado que la hipoteca no sólo deviene de un acuerdo de voluntades, sino que existen una infinidad de modos de creación por fuentes extracontractuales como la DUV. Ej. Cuando una S.A. emite obligaciones hipotecarias, es decir, cuando emite los títulos de crédito llamados "obligaciones" y garantiza su pago mediante hipoteca.

El problema de la capacidad

Solo puede constituir hipoteca quien tenga facultad de disposición respecto de una cosa, es decir, el dueño de la cosa o un mandatario especial o general con facultades para actos de dominio. Esto sigue el principio de "nadie da lo que no tiene". A manera de ejemplo, si el que hipoteca una cosa no es dueño porque ha adquirido sujeto a condición suspensiva, la hipoteca corre la misma suerte que la propiedad; si la condición llega a cumplirse y el deudor hipotecario se hace dueño; la hipoteca se hace válida; pero si no se cumple, la hipoteca se considera como si nunca hubiera existido por falta de capacidad del deudor, porque para hipotecar se necesita ser dueño o tener facultades de disposición.

Nota: lo anterior está sujeto a las siguientes salvedades: no se aprecia claramente en el ejemplo si al decir esto se sigue la teoría de la exigibilidad o la existencia de la obligación en la condición suspensiva, y tampoco si es relevante tal teoría para los efectos de la transmisión de propiedad por el mero efecto del contrato; además, debe tenerse presente que Morales no considera estos problemas como de capacidad o legitimación, sino como incompatibilidades o prohibiciones.

Clases de hipotecas

- 1 Voluntaria.-procede de una manera libre y con tal intención expresa, ya por contrato o por DUV.
- 2 Necesaria.- se constituye en cumplimiento a una obligación o deber jurídico.

Mediante la hipoteca necesaria el CC protege a determinadas categorías de personas, incapacitadas para garantizarles la gestión de su patrimonio por parte de sus representantes legales por medio de un acuerdo de voluntades. Esto, por cierto, no puede tener más alcance que éste, es decir, que si existe la obligación de constituir hipoteca necesaria y el representante no lo hace porque no se lo exigen, los terceros no pueden verse perjudicados por ignorar esta situación, es decir, no hay oponibilidad.

La hipoteca necesaria siempre debe ser pedida, por eso el 2936, para cuidar los bienes de los menores e incapacitados, establece qué personas pueden hacerlo.

Extinción de la hipoteca

Puede darse:

- 1 Por vía principal.- como se extinguen todas las obligaciones
- 2 Por vía de consecuencia.- al extinguirse la obligación principal

Efectos posteriores a la extinción

- 1 Si el bien hipotecado se extingue, y por tanto la hipoteca, pero estaba asegurado, el seguro toma la parte de la cosa hipotecada y queda afectado al pago.
- 2 Si estaba inscrita la hipoteca y se extingue, da lugar al efecto posterior de su cancelación (acto formal).

APUNTES

Nota: Prácticamente se siguió a Sánchez Medal, con las precisiones siguientes:

Carlos Hernández

- 1 Triple acepción de la hipoteca: contrato, derecho real y bien hipotecado.
- 2 Al constituir, es fundamental el valor del inmueble, ya que se debe tener un buen aforo = proporción entre el crédito y la garantía, de 2 o 3 a 1.
- 3 Si no se registra, en la práctica es prácticamente inservible aunque surta efectos entre las partes.
- 4 Recordar siempre que no se pueden hipotecar derechos personales.
- 5 Es preferible llamar al sujeto pasivo "garante hipotecario", ya que puede ser el deudor o un 3ro.
- 6 En la hipoteca necesaria, se debe apreciar la relación entre ésta y las obligaciones contraídas, como en el caso del tutor, que garantiza con la hipoteca la buena administración o manejo de los bienes del pupilo, lo cual no se señala expresamente, ya que si no lo hace, surge responsabilidad por daños y perjuicios que se satisfarán con el monto de la garantía.

Morales

1 El que una deuda se garantice con hipotecas sobre varias fincas, y deba señalarse el valor por el que responden, no es una excepción al principio de indivisibilidad de la hipoteca porque en realidad se sigue garantizando con bienes específicamente determinados, a los que les corresponde una hipoteca por unidad.

2 Los gravámenes existentes sobre un bien que después se constituye como propiedad en condominio (63 de esa ley) se dividen o asignan a las diferentes unidades de propiedad exclusiva, por tanto, se fracciona señalándose la porción que se responde por cada unidad y su parte proporcional de propiedad común. Esto tampoco es una excepción en estricto sentido, ya que la hipoteca los afecta a todos, pero c/u en su porción, por lo que sigue habiendo indivisibilidad de la hipoteca, pero fraccionada para su cobro. Puede considerarse o no excepción, ya que el principio no es absoluto, como cualquiera en derecho.

3 No se puede constituir hipoteca sobre prenda, pero sí sobre otra hipoteca, lo cual es poco práctico. Es mejor ceder los derechos de hipoteca o constituir un fideicomiso de garantía.

4 Para hipotecar a través de mandatario se requiere poder general o especial para actos de dominio. Si lo hace sobre un condominio, es preferible que sea especial, especificando que es sobre la unidad, su parte de propiedad común, sus anexos, etc.

5 En caso de garantizar deudas de un incapaz, el representante debe solicitar autorización judicial y ser por urgente necesidad o evidente beneficio, tomando en cuenta el valor del bien hipotecado. Por tanto, no se puede si es para garantizar deudas de 3ro.

6 Si se hipoteca un bien de una sociedad a través de mandatario, sólo se requiere asamblea de socios si se garantizará deuda de 3ro, si es propia, sólo otorgar el poder quien tenga facultades.

7 Si se hipoteca un bien en soc. conyugal, hay jurisprudencia en 2 sentidos: si la soc. no está inscrita, queda firme; o sólo surte en la parte proporcional del constituyente.

8 En la dación en pago con evicción (ver Sánchez M) en efecto, es excepción, la hipoteca sólo estaba suspendida, y renace, volviendo a ser accesible el ejercicio de los derechos de acreedor hipotecario.

9 Debe distinguirse la extinción de la cancelación de la hipoteca = acto formal público por el que el acreedor o el juez que el crédito, y por tanto la garantía se han extinguido. Esto tiene que inscribirse y sus efectos son registrales.

JURISPRUDENCIA RELEVANTE

HIPOTECA (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y MICHOACÁN). Son elementos del contrato de hipoteca la constitución de una garantía real generalmente sobre un bien inmueble que no se entrega al acreedor, pero que en caso de incumplimiento de la obligación garantizada le da derecho a ser pagado con su valor, en el grado de preferencia establecido por la ley. Así se desprende del artículo 2893 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en materia federal, y del correlativo 2721 del Código Civil de Michoacán. La hipoteca nunca es tácita ni general; es decir, a contrario sensu, tiene que ser expreso el consentimiento de constituirlo y señalar específicamente el bien de la garantía real; tal es lo que se deduce de lo que establecen los artículos 2895 y 2919 del Código Civil primeramente citado y 2723 y 2745 del de Michoacán. Ahora bien, para que la hipoteca se constituya no es indispensable emplear sacramentalmente la denominación, hipoteca, sino que los elementos intrínsecos de la misma sean claros o precisos, de manera que no se puedan confundir con las demás especies del género garantía.

HIPOTECA. ES RENUNCIABLE EL DETERMINAR LA PORCIÓN DEL CRÉDITO POR EL QUE RESPONDE CADA UNO DE LOS INMUEBLES QUE LA CONSTITUYEN, CUANDO SE CONVINO EXPRESAMENTE QUE TAL GARANTÍA FUESE INDIVISIBLE, ADEMÁS DE NO SER TAL DERECHO DE INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL. Si al garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción, las partes contratantes convinieron expresamente que la garantía hipotecaria fuera indivisible, lo que conlleva a estimar legalmente que los inmuebles sujetos a tal gravamen formaban, para el efecto del compromiso hipotecario, una unidad; resultaba innecesario determinar el gravamen proporcional por el que respondía cada uno de los bienes hipotecados, como lo previene el artículo 2912 del Código Civil para el Distrito Federal, correlativo del 2884 del Código Civil del Estado de Chiapas; porque no se consideró a los predios dados en garantía, independientes, sino formando una unidad; y porque, de conformidad con el artículo 1832 del ordenamiento legal citado en primer término, en los contratos civiles, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse y, por tanto, la voluntad de los contratantes debe prevalecer,

salvo en aquellos casos en que medie el interés público o social porque así lo hubiese expresamente dispuesto el legislador; lo que no acontece en la especie, en la que, además sólo se podían afectar los intereses de las partes contratantes, que son sujetos de derecho privado.

MENORES, VENTA DE BIENES DE LOS (LEGISLACIÓN DE SINALOA). El propósito que persigue el legislador al exigir la autorización judicial previa a la venta del bien de un menor, es la de proteger los intereses de éste, facultando al Juez para vigilar la inversión del crédito, adoptando los medios adecuados para su importe se dedique al objeto destinado, según lo dispone el artículo 438 del Código Civil. Tal propósito se frustraría si primero se obtuviera un crédito garantizado con hipoteca sobre el bien del menor, y después la autorización judicial para afectar sus bienes, con manifiesta violación de los artículos 437 y 438 del mencionado código, que son de orden público. Por tanto, el crédito obtenido con garantía de un bien del menor, antes de obtener la autorización judicial, adolece del vicio de nulidad, sin que la autorización concedida posteriormente pueda convalidarla, ya que la doctrina jurídica más generalizada declara que el acto celebrado sin autorización es nulo y la autorización posterior ineficaz.

HIPOTECA, CANCELACIÓN DE LA. No es lo mismo otorgar escritura de cancelación de créditos hipotecarios, que cancelar judicialmente los registros de los mismos, ya que, en el primer caso, aquella cancelación debe hacerse ante notario público y en vista de ella, el encargado del Registro Público de la Propiedad, cancelará las inscripciones relativas; y en el segundo, es el Juez quien, en una sentencia, ordena al registrador que cancele el registro del crédito hipotecario.

TRANSACCIÓN

SÁNCHEZ MEDAL

Noción

2944.-contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura.

Es decir, consiste en sustituir una relación jurídica dudosa entre dos partes por una rel. jur. irrevocablemente definida.

Clasificación

- 1 Bilateral
- 2 Oneroso. Si no, sería allanamiento o desistimiento.
- 3 Conmutativo. Sin que tengan que ser equivalentes las concesiones.
- 4 Generalmente formal.

Especies

- 1 Judicial. No es necesario juicio iniciado, ya que puede ser preventiva, ante juez
 - 2 Extrajudicial

 - 2 Pura o particional (2961)= declarativa
 - 3 Compleja (2959 y 60). Se obtiene del reconocimiento o la renuncia del derecho controvertido, a cambio de una prestación extraña a la contienda = traslativa
- Nota: más claro en Lozano

Figuras afines

- 1 Procesales: *desistimiento*, *allanamiento* y *renuncia*, que ponen fin a un litigio presente o futuro, pero sin hacerse concesiones recíprocas.
- 2 *Compromiso arbitral*: los dos se dirigen a la solución de una controversia, pero la transacción lo consigue inmediatamente y el compromiso la deja subsistente y sólo se sustituye el procedimiento judicial y la jurisdicción, por la intervención de un particular.
- 3 *División de cosa común*: en ambas se previene un litigio y se pone fin a una situación o relación jurídica incierta o dudosa por otra rel. jur. cierta y firme, pero en la división se da por un acto de jurisdicción, hay una heterocomposición donde no hay concesiones recíprocas.

Elementos personales *ver la nota referente a capacidad en Lozano

Los que transigen necesitan capacidad general, además de la legitimación o poder de disposición sobre la cosa o el derecho materia de la transacción, en especial para los casos en que es traslativa:

Representantes voluntarios=cláusula especial(2946,2587 F II)

Representantes legales= autorización judicial(566,2946)

Albaceas= consentimiento unánime de herederos(17209)

Elementos reales

1. relación jurídica incierta (*res dubia*)
2. la base firme de la transacción (*caput non controversum*)
3. concesiones recíprocas
4. Primeramente hay que señalar que no toda controversia o relación jurídica incierta puede ser materia de transacción, sino que es indispensable que los derechos o rel. jur. en controversia estén en el comercio, que sean susceptibles de enajenarse y de renunciarse (6, 2955), por tanto no lo serán:

- La reparación del daño por comisión de un delito
- Controversias sucesorias sobre herencia futura o antes de conocer el testamento
- Delito, dolo o culpa futuros
- Estado civil
- Validez del matrimonio
- Derecho de recibir alimentos (excepto sobre las cantidades debidas o para fijar el monto de la pensión)

Los límites de este elemento y en sí de la transacción es que ésta debe ser de interpretación restrictiva, contrayéndose exclusivamente a las cosas o derechos renunciados o reconocidos, y exclusivamente a las personas que intervinieron en ella(por lo cual no queda obligado el fiador, al menos que lo consienta=2952,2846).

La incertidumbre, ya objetiva o subjetiva, es necesaria para que se de la transacción, tanto así que no cabe la nulidad por error de derecho, como en los demás contratos.

2. Base firme de la transacción= situación de hecho que las partes toman como cierta o existente para transigir sobre un asunto, de tal suerte que cuando esa base firme no situación de hecho es errónea, la transacción es nula. Ej. Se transigió sobre los derechos en un testamento, y aparece después otro posterior; o cuando se trata de transigir sobre algo resuelto por sentencia firme.

3. Concesiones recíprocas pueden reducirse en la transacción pura, a una renuncia o reconocimiento de una parte en relación de la otra y viceversa; y en la compleja, en las transmisión de propiedad, uso temporal u otro derecho real sobre cosa extraña a la disputa.

Elementos formales

Por lo general es contrato formal. Solo es consensual si previene controversias futuras de menos de \$200. En los demás casos es por escrito. Esto es lógico porque se pretende terminar con la incertidumbre y la contienda, y la formalidad da firmeza y lo logra.

Efectos

- 1 De cosa juzgada, si es vía judicial(por tanto puede procederse a la ejecución por vía de apremio)
- 2 Traslativos=compleja (por tanto, cabe la evicción; y puede tenerse como título y empezar a contarse desde ahí para usucapir.
- 3 Declarativos=pura

Contenido obligacional

Principalmente: obligación de reconocer el derecho o atenerse a la renuncia que se hizo.

De esto, 2 consecuencias:

1. tener como incontrovertible el derecho reconocido o la renuncia(2953), y cumplir las prestaciones que esto implique
2. nace la excepción de transacción para las partes(*exceptio litis per transactionem finitae*), equivalente a cosa juzgada.

*Además, en la compleja, toda obligación de un contrato onerosos traslativo de propiedad(transmitir, garantía, saneamiento, vicios ocultos).

Terminación

Por los modos generales de los contratos, entre ellos:

- 1 Rescisión, por ser bilateral (en especial, por volver a plantearse indebidamente la controversia.
- 2 Nulidad, generalmente por la inexistencia de la relación jurídica incierta (Ej. Que las partes ignoren que ya hay sentencia firme al respecto), o por error(Ej. Transacción sobre documentos falsos)

En caso de promoverse la nulidad o rescisión, debe el actor asegurar previamente a la contraria la devolución de lo que aquel recibió(2963), lo cual es una excepción (2239).

LOZANO

Definición

La del Art.. 2944

Esta definición está basada en el código civil francés, y en una crítica a tal ordenamiento que le hace Planiol, al determinar el artículo el efecto: la terminación de una controversia, y el civilista francés, los medios por los que se consigue ese efecto: las concesiones recíprocas.

Requisitos de existencia: los mismos que en todo contrato.

Requisitos de validez: reglas generales, excepto en capacidad y forma

Capacidad:

1 los ascendientes o tutores no pueden transigir en nombre de sus representados a menos que ésta les sea necesaria o útil, previa autorización judicial (2946)

2 por regla general, la capacidad general basta para poder transigir, pero excepcionalmente, cuando la transacción tiene efectos traslativos se necesitara tener capacidad especial respecto de esos bienes.

Nota: recordar que Morales no sigue las teorías de incapacidades especiales y legitimación, y considera que sólo existen incompatibilidades y prohibiciones.

Forma:

La transacción que previene controversias futuras debes constar por escrito si sobrepasa los 200 pesos (2945).

Respecto de esto (similar al Código francés), Planiol y otros comentan que la razón es que en caso de juicio, no se tratará de probar que se realizó una transacción (como sucede en compraventa), sino lo fundamental será saber por qué y sobre qué transigieron y en que términos se efectuó, lo cual no se puede probar con testigos.

Asimilación de la transacción a la sentencia

2953: transacción tiene respecto de las partes, la misma eficacia y autoridad que la cosa juzgada, pero podrá anularse o rescindirse.

Esto se da porque entre la excepción de cosa juzgada y la de transacción se percibe cierta analogía: no proceden más que entre las mismas partes o sus sucesores a título universal, deben referirse a la misma cosa y deben invocarse las mismas causas. Solo esto las relaciona, sin embargo la sentencia basada en la autoridad de la cosa juzgada solo puede modificarse mediante amparo directo, y la transacción, como cualquier contrato es susceptible de anularse o rescindirse.

Efectos

Por regla general, no tiene efectos traslativos, sino extintivos, declarativos o reconocitivos = 2961

Ej. Extintivos: dos personas parecen tener la propiedad de un inmueble, y deciden dividirla. Cada uno reconoce extinguido se derecho sobre la parte de propiedad que se ha aplicado a otro.

Ej. Declarativos (reconocitivos): no sólo se extinguió una porción de propiedad, sino que se reconoce a otro como propietario de la otra porción. Esto no implicó una transmisión de propiedad, sino cada uno conserva la parte que en definitiva ha quedado como suya, derechos que se tenían por el título primitivo y no por la transacción.

Ej. Traslativos(excepción): en un ejemplo similar, no se resuelve la controversia por división, sino por la renuncia completa de uno a la propiedad del inmueble, a cambio de la transmisión de otro bien en reciprocidad.

El título por el que se adquirió este otro bien es la transacción.

Del ejemplo anterior, y precisando lo plasmado en 2961, se desprende la conclusión de que no puede haber transmisión de propiedad de las cosas sobre las que versa la controversia. Pero SI sobre cosas distintas, estipulándolo dentro del contrato mismo.

¿Es la transacción un contrato?

CC la define como contrato, lo cual no sería congruente con 1792 y 93 (contrato=crea o transfiere, convenio=modifica o extingue). Se debe distinguir entonces: si es el caso de efectos traslativos será un contrato. El problema se da en los extintivos. Si extingue, ¿será convenio? No, porque esa extinción va acompañada del nacimiento de una obligación, ya que se liga uno a su renuncia y no puede retirarla, y por tanto se tiene la obligación de no intentar una controversia futura. Por tanto, no es un convenio stricto sensu, sino un contrato porque genera obligaciones.

Indivisibilidad

2962= las transacciones deben interpretarse estrictamente y sus cláusulas son indivisibles, a menos que se convenga otra cosa.

Esto quiere decir que por reglas general, no es posible intentar la nulidad o rescisión de una cláusula; es válida o nula en su integridad; es rescindible sólo en su totalidad. La razón de esto es su naturaleza de contrato complejo, es decir, conformado por una multitud de pactos que solo cobran sentido como un todo.

Sobre qué se puede transigir (2947-51)

1 sobre la acción civil proveniente de un delito, pero no se extingue la acción pública ni se da por probado el delito. Este Art.. Es inútil porque de cualquier manera, la acción penal no está en el comercio.

2 no se puede sobre el edo. civil ni la validez del matrimonio. Mismo comentario.

3 sin embargo, es válida sobre los derechos pecuniarios que de la declaración de estado(civil) pudieren deducirse.

4 puede haberla sobre las cantidades que YA sean debidas por alimentos.

Causas de nulidad

Generales (2950). Es nulo transigir sobre:

- 1 Delito, dolo y culpa futuros
- 2 Acción civil que nazca de delito o culpa futuros
- 3 Sucesión futura
- 4 Sobre herencia, antes de visto el testamento, si lo hay
- 5 Sobre derecho de alimentos

Específicas:

1 Anulable cuando se hace en relación de un título nulo, al menos que se haya tratado expresamente sobre la nulidad (2954). Esto ultimo porque la nulidad es renunciable. Nota: relacionar con 2955

2 Nula si es celebrada teniéndose en cuenta documentos que resultaren falsos por sentencia. Esto también es inútil porque la transacción se funda en el error. Relacionar con 2957.

3 Nula sobre cualquier negocio decidido judicialmente por sentencia irrevocable ignorada por los interesados. Por tanto, si caben recursos, no es nula, por ser renunciables los derechos.

Para demandar la nulidad de una transacción, deben asegurarse los perjuicios de la contraria si la demanda no prospera (2963).

APUNTES DE CLASE

*Carlos Hernández expuso conforme a Sánchez Medal. Morales sólo hizo las precisiones siguientes:

1 diferencias principal entre transacción y novación: la novación extingue y crea deudas ciertas, y en la transacción no hay seguridad en cuanto a la legitimidad y alcances de los derechos en disputa.

2 Problema del 2587(alcances del mandato judicial):

Si la transacción versa sobre bienes no contemplados dentro del objeto del contrato principal y se otorgan en propiedad a una de las partes (caso de transacción compleja o traslativa), se requiere una mandato para actos de dominio, no solo el mandato para pleitos y cobranzas (por el cual se puede transigir normalmente). Así, si la transacción versa:

	Dentro de juicio	Fuera de juicio
sobre bienes objeto del contrato principal (transacción pura o declarativa)	Es válido y suficiente el mandato judicial(2587)	Es necesario poder para actos de dominio(2554)
sobre bienes fuera de la disputa(transacción traslativa o compleja)	Es necesario poder para actos de dominio(2554)	Es necesario poder para actos de dominio(2554)

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

Eduardo Aguilar Sierra.

Resumen de Sánchez Medal, Lozano Noriega y Rojina Villegas.

Nota: Cuando existan artículos citados, no es necesario que se remitan a ellos, lo más importante está en el resumen o literalmente transcritos. Antes de remitirse al Código o libros, acaben de leerlo para que relacionen todo.

“Para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonable mente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos con intereses proporcionados, o lo que es lo mismo, para el desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y respeto a la apariencia jurídica, que son precisamente los objetivos fundamentales del Registro Público de la Propiedad”.

R. Sánchez Medal.

ANTECEDENTES INTERNACIONALES.

El Registro Público de la Propiedad, tal como se encuentra organizado desde **1871**, se inspiró fundamentalmente en la Ley Hipotecaria **Española**, ley que tuvo como antecedente directo al **sistema hipotecario alemán** y lo que se conoce como Acta Torrens **Australiana**.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL SISTEMA MEXICANO.

En nuestro derecho, se establece como obligatorio el Registro, pero obligatorio solo frente a terceros y no frente a los contratantes. Por ejemplo, el vendedor no puede alegar frente al comprador que este no haya inscrito la escritura de compraventa para alegar la invalidez, porque este contrato de compraventa surte efectos frente a las partes independientemente de su falta de inscripción. El registro solo es oponible a terceros. El registro se hace de manera voluntaria. No puede forzarse a una persona que inscriba su derecho real.

Por ello se desprende el Art.. 3008 que establece los efectos del registro como *solamente declarativos* y no constitutivos de derechos reales, incluso de ahí se desprende el *valor probatorio del Registro*:

3008: La inscripción en el Registro de actos y contratos, tiene solo efectos declarativos.

3009: Establece que el Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, incluso cuando se declare la nulidad del acto inscrito, salvo que la nulidad se desprenda de la misma inscripción o registro.

Sistema de folio real.

Aunque en el Registro se inscriben ahora ciertos contratos sobre muebles (3069, principalmente compraventa sujetos a condición resolutoria, compraventa con reserva de propiedad y algunos contratos de prenda), así como la extinción y creación de personas morales (3071), se trata sobre todo de un registro sobre inmuebles, razón por la cual *la finca es la unidad básica registral*, y su registro se lleva a cabo abriendo un folio real para cada finca en el cual se asienta y se va dando historia jurídica a la finca.

Clases de Folios:	Folio real sobre inmuebles Folio real sobre muebles Folio de personas morales Folio auxiliar.
Partes en Folios Reales (asientos):	Inscripciones sobre propiedad y posesión (4042 y 3046) Gravámenes y limitaciones al dominio Inscripciones preventivas (3043 - 3044)

PRINCIPIOS y NOTAS REGISTRALES.

Rojina Villegas y S. Medal, enumeran los siguientes:

1. Continuidad Registral.
2. Exactitud registral
3. Fe pública registral
4. La buena fe registral
5. Publicidad Registral
6. Efectos del registro
7. Autoridad Registral
8. Efectos de anotaciones preventivas
9. Calificación registral.
10. El orden público registral.
11. Oponibilidad
12. Protección a adquirientes de buena fe.

Continuidad Registral .- Consiste en que toda inscripción debe descansar en una anterior que le sirva de base. Llámese también principio de tracto sucesivo. En el caso de inscripción inmobiliaria, este nace con la inmatriculación (3019). Incluso este principio rige también para las notas o asientos de presentación (3020). No olvidemos que a partir de las últimas reformas al Código este año, ya no existe más la inmatriculación administrativa. La judicial está desarrollada en el Art.. 3046, donde principalmente se debe acreditar que el bien no está inscrito, con certificado de no inscripción del RPP, además de comprobar la prescripción adquisitiva.)

Exactitud registral.- El contenido de la inscripción debe coincidir en lo esencial con el contenido del acto, contrato o documento que se presentó con su registro. Como consecuencia de lo anterior, no se puede solicitar la acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. Sánchez Medal a este principio le llama **legitimación registral** del que se desprende que solamente aquel que tiene inscrito a su favor en el registro público de la propiedad un determinado derecho real inmobiliario, es quien puede transmitir o gravar ese derecho. **** Es importante la comprensión de este principio ya que establece que no solo aquel propietario del bien inmueble inscrito, puede inscribir actos posteriores, sino que lo puede hacer aquel a quien le corresponda un derecho real sobre tal inmueble. Ejemplo, el acreedor hipotecario. Por lo tanto, este principio está relacionado con el de buena fe registral y efectos del registro.**

Fe pública registral.- Consiste en dar valor de prueba plena a las certificaciones y constancias del Registro. Para que un determinado acto de enajenación, gravamen o limitación al dominio, produzca perjuicio contra tercero debe estar registrado(3007). Un ejemplo claro es la hipoteca(2919): La hipoteca nunca es tácita ni general. Para que surta efectos contra terceros es necesaria su inscripción

Buena Fe registral (o rogación) .- La buena fe se presume, sin embargo se presume en tanto que existen candados para que solo aquel que realmente tiene un derecho sobre el inmueble sea quien lo inscriba.

El artículo 3005, establece que solo se registran:

- 1 Testimonios de escrituras o actas notariales o otros documentos auténticos.
- 2 Resoluciones providencias judiciales
- 3 Documentos privados con firmas autenticadas por notario, por el registrador, por Corredor Público o por Juez de Paz, según la ley.

El 3018 establece que la solicitud puede realizarse por el legítimamente interesado (demostrado tal interés ante funcionarios del RPP) o por notario. De ahí también se desprende el **principio de tercero de buena de registral**.

Publicidad registral.- Principio medular. 3001: El Registro será público. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en los folios del registro Público y en los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivadas. Tienen por lo tanto la obligación de expedir certificaciones o constancias que figuren en los folios respectivos, así como certificaciones de no existir asientos relativos a los bienes que se señalen.

Efectos del registro.- Los principales efectos son contra terceros. Para efectos del registro, se entiende como terceros a todos aquellos que tengan constituidos o inscritos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes o derechos que sean objeto de registro. Cuando hay contraposición de intereses entre terceros por virtud del principio de prelación, se sigue la siguiente regla de Sánchez Meda: “ *El acreedor quirografario con embargo inscrito solo tiene preferencia o un privilegio con respecto a los titulares de derechos reales o personales posteriores a la inscripción del embargo, pero no tienen preferencia alguna con respecto a titulares de derechos reales o personales que sean anteriores aunque todavía no estén inscritos*”.

Autoridad registral.- Las oficinas del RPP se establecerán en el Distrito federal. Se seguirá bajo los métodos determinados en el Reglamento del Registro. El fundamento **constitucional** del RPP se encuentra en el 89 f. I.: Son facultades del Presidente de la República: I. Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa de su exacta observancia.

Los **encargados** y los empleados del RPP serán **responsables** civilmente si:

- Si rehúsan a admitir el título, no practican los asientos de presentación o del aviso preventivo.
- Si practican algún asiento indebidamente o rehúsen practicarlo sin motivo fundado.
 - Retarden, sin causa justa, la inscripción de algún asiento.
- Por errores, inexactitudes u omisiones en asientos
- No expedir certificaciones en el tiempo determinado.

Anotaciones preventivas y definitivas.- Recordando los tipos de inscripciones, se pueden concretar en seis:

- 3 Notas de presentación
- 4 Inscripciones principales
- 5 Inscripciones preventivas
- 6 Cancelaciones
- 7 Asientos de rectificación
- 8 Folios auxiliares.

1. **Notas de inscripción:**

Asentadas en el margen izquierdo del folio, preparan o anuncian una inscripción principal (incluyendo las preventivas) que se realizará posteriormente en la parte central del mismo folio y que no se puede anotar todavía, bien sea por la imposibilidad física de practicarse de inmediato, o bien porque no se presenta al RPP el documento inscribible que se encuentra en proceso de formación o de expedición.

3016: Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, o cualquier otro derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, **el notario o autoridad ante el que se haga el otorgamiento, deberá solicitar al RPP certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud, que surtirá efectos como aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador sin cobro de derechos, practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente, nota que tendrá vigencia por un termino de 30 días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.**

3020: Si solo se hubiese extendido el **asiento de presentación**, tampoco podrá inscribirse o anotarse otro título de la clase antes expresada, mientras el asiento esté vigente.

Recordando el esquema anterior:

Partes en Folios	Inscripciones sobre propiedad y posesión .-
Reales (asientos):	Gravámenes y limitaciones al dominio
	Inscripciones preventivas

Las anotaciones preventivas al calce izq. de cada parte del folio según corresponda.

2. **Inscripciones principales:**

Pueden ser de dominio o de posesión, y se asientan en la primera parte central del folio real de inmuebles, o inscripciones de hipoteca, gravámenes y demás limitaciones al dominio, incluyendo las relativas al uso del suelo conforme a la Ley de Desarrollo Urbano, que se anotarán en la segunda parte del mismo folio.

3. **Inscripciones preventivas:**

Se anotan en la tercera parte de los folios reales de inmuebles y se refieren a **fianzas legales o judiciales, expropiaciones, ocupaciones temporales y declaraciones administrativas de limitaciones a inmuebles, demandas, embargos y providencias cautelares** (tanto en juicios de orden común como federales).

*** La inscripción preventiva no impide por regla general que el titular registral del derecho real inmobiliario afectado con dicha anotación, pueda enajenar o gravar después de ella, a favor de un tercero, pero de esta manera el tercero queda advertido del riesgo que corre y que en su caso, habrá de perjudicarlo. Ello ratifica el principio no constitutivo del RPP y si el principio declarativo. A nadie se le impide realizar operaciones comerciales con su inmueble incluso después de la inscripción de una anotación preventiva. Sin embargo, Sánchez Medal, establece como excepción a este principio, el principio de "**cierre de registro**", para el efecto que después de ella no pueda hacerse ya ninguna otra inscripción. Este cierre de registro, se produce por orden judicial expresa en los casos de inscripción preventiva de la demanda de un juicio hipotecario, o de prohibición de enajenar determinados bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, y en caso de resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva con respecto a bienes inscritos en el RPP.

Tienen tres características: *temporalidad*, porque de suyo las anotaciones de duración limitada; *eventualidad*, porque su contenido puede resolverse en un determinado sentido o en su contrario; y *medialidad*, ya que son medios para otra inscripción o se cancelan.

Tras la preventiva, de manera fatal e ineludible, debe sobrevenir otro asiento posterior, que será una inscripción segunda, si el derecho anotado se consolida a favor del anotante, o será una cancelación , si el derecho perdió su virtualidad.

Por último, no hay que confundir entre inscripciones preventivas y anotaciones preventivas, ya que puede darse el caso de una anotación preventiva que sirva de anuncio a una inscripción preventiva.

4. **Cancelaciones** (3016 y 3063).

Se realizan por acuerdo de las partes o resolución judicial o de manera automática por virtud de otra inscripción que sea forzosamente continuación de la anterior.

5. **Asientos de rectificación.**

Son aquellos registros que se anotan cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción, ya sea por *algún error material*(palabras, nombres, cifras), o *error de concepto*(cuando lo inscrito cambia substancialmente el título) (3023).

Por cuestiones de seguridad jurídica, cuando hay un error, por simple que parezca, hay necesidad de practicar una nueva inscripción del título, no siendo válida la enmienda a base de tachaduras o enterrrenglones.

Si se trata de errores de conceptos, es necesario el consentimiento de los interesados. Si es de errores materiales, dicho consentimiento no es necesario.

6. **Folios auxiliares.**

Su fundamento se encuentra en el Reglamento del RPP(17-IV ,)dejándole a libertad al Director del RPP los que deban existir. Actualmente solo existe el **folio común**, donde se inscribe el inmueble dividido en condominio, con **folios individuales** para cada uno de ellos. **Sánchez Medal** hace la **crítica** diciendo que debería también de existir un auxiliar para las capitulaciones matrimoniales de la sociedad conyugal, los referentes a sucesiones testamentarias o intestados y las de sentencias de interdicción, quiebra y concurso de acreedores. Pero ello no implica que deban existir inscripción en el folio correspondiente.

Calificación registral.- Es la función atribuida a las autoridades del RPP para no solo dictaminar si los doctos. Son susceptibles de inscribirse, sino que también si satisfacen los requisitos exigidos por cualquier Ley) (3006, 3022) Si los actos a inscribirse fueron otorgados en otra entidad federativa, solo serán registrables si son inscribibles según el CCDF. En caso de estar redactados en otro idioma, deberán contar con traducción por perito y protocolizados por notario.

En caso que la calificación sea rechazada, deberá ser notificada en la Gaceta del Distrito federal, en su sección de RPP. En tal caso, se podrá acudir al Tribunal de lo Contencioso y Administrativo o un juez civil de lo común. Si la sentencia se establece a favor del perjudicado, la inscripción surtirá efectos (sobre todo para la prelación) desde que se presentó certificado.