



UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO

FACULTAD DE DERECHO

**“EL GESTOR OFICIOSO EN EL
CONTRATO DE COMPRAVENTA”**

**PROPUESTA DE ADICIÓN AL
ARTÍCULO 1385 DEL CÓDIGO
CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO**

TESIS

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
NOTARIO PÚBLICO**

**PRESENTA:
CARLOS ARTURO HERNÁNDEZ PORRAS**

GUANAJUATO, GTO.

AGOSTO DE 2013

ÍNDICE

"EL GESTOR OFICIOSO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA."

PROPUESTA DE ADICIÓN AL ARTÍCULO 1385 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

LA FUENTE PRIMORDIAL DE LAS OBLIGACIONES.	Pág.
1.- Fuentes especiales de las obligaciones.	6
2.- Hechos jurídicos.	7
3.- Actos jurídicos.	10
4.- Elementos del acto jurídico.	14
5.- Modalidades del acto jurídico.	17

CAPÍTULO SEGUNDO

EL CONTRATO.	Pág.
1.- Definición.	20
2.- Elementos.	22
3.- Clasificación.	31

CAPÍTULO TERCERO

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.	Pág.
1.- Definición del contrato de compraventa.	44
2.- Elementos del contrato de compraventa.	45

3.- Clasificación del contrato de compraventa.	56
4.- Obligaciones del vendedor y del comprador.	60
5.- Garantías del vendedor y del comprador.	62
6.- Modalidades de la compraventa.	63

CAPÍTULO CUARTO

LA GESTIÓN DE NEGOCIOS.	Pág.
1.- Concepto, Importancia y Naturaleza.	65
2.- Obligaciones del gestor de negocios.	74
3.- Obligaciones del dueño del negocio.	76
4.- Casos afines.	77

CAPÍTULO QUINTO

ESTIPULACIÓN EN FAVOR DE TERCERO.	Pág.
1.- Introducción.	79
2.- Naturaleza jurídica.	81
3.- Utilidad.	85
4.- Beneficiarios.	86
5.- Revocación.	88
6.- La ratificación.	89
7.- Relaciones jurídicas.	90
 CONCLUSIONES.	 94
BIBLIOGRAFÍA.	98

**"EL GESTOR OFICIOSO EN EL CONTRATO DE
COMPRVENTA."**

**PROPUESTA DE ADICIÓN AL ARTÍCULO 1385 DEL CÓDIGO
CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO**

INTRODUCCIÓN

Desde tiempos remotos, desde la vigencia de la Ley Orgánica de Escribanos del Estado Libre y Soberano de Guanajuato de 1887, es y sigue siendo práctica constante la elaboración de escrituras de compraventa, en las cuales el comprador actúa con el carácter de gestor de negocios y que el notario aprovechando la flexibilidad de la norma jurídica la adecúa bajo el nombre de gestor oficioso.

Lo anterior, se ha convertido en una tradición con mayor fuerza que la norma jurídica, pues en la mayoría de las veces se hace sin apego a derecho y contra la opinión de muchos tratadistas que sostienen que la figura de la gestión de negocios no aplica en tratándose de operaciones relacionadas con inmuebles, en virtud de que no se dan algunos elementos constitutivos de esta figura.

En la mayoría de las veces, se genera esta práctica viciosa con motivo del fenómeno social relacionado con la migración de personas a los Estados Unidos de Norteamérica principalmente, quienes se van con la ilusión de conseguir un

trabajo remunerativo que les permita la adquisición de su vivienda, enviando remesas en forma periódica a sus familiares nacionales para que adquieran para ellos un inmueble que constituya su patrimonio.

Como se desprende de lo anterior, en estricto sentido, en tales casos no se aplican las reglas de la gestión de negocios, en virtud de que no se da el elemento de espontaneidad, requisito indispensable para que se dé dicha figura.

En efecto, estamos en presencia de otra figura diferente que se denomina contrato de compraventa con cláusula de estipulación a favor de tercero, pero que sin embargo por las bondades que representa la gestión de negocios, los notarios del estado de Guanajuato, en su gran mayoría la siguen encuadrando como compra por gestor oficioso.

Sin embargo, en ambos casos, se genera inseguridad jurídica, si partimos de la base de que tanto en la compraventa a través de gestor oficioso, como en la compraventa con cláusula de estipulación a favor de tercero, se requiere la ratificación de dicha operación, cosa que en la práctica no se realiza, porque además el Registro Público de la Propiedad no exige, por una parte por que no existe la inscripción provisional y por otra porque dicho requisito lo deja a la voluntad de los interesados.

Aunado a lo anterior, se advierte que ni la Ley Civil vigente en el Estado de Guanajuato ni el Reglamento para el Registro Público de la Propiedad para la entidad, contemplan un plazo o término para que dichas operaciones sean ratificadas, derivado de lo cual el proceso notarial queda inconcluso en este tipo de operaciones.

Finalmente, como consecuencia de lo anterior, nos permitimos concluir como propuesta la reforma al Código Civil del Estado de Guanajuato para que se establezca de manera indirecta la obligatoriedad de

que el comprador que comparezca en nombre de otro, lo haga debidamente facultado mediante el instrumento público correspondiente, consistente en Poder General para Actos de Administración.

EL SUSTENTANTE

CAPITULO I

LA FUENTE PRIMORDIAL DE LAS OBLIGACIONES

1.- FUENTES ESPECIALES DE LAS OBLIGACIONES.

La norma jurídica se elabora para regir conductas humanas, pero sólo en aquellos casos que el mismo derecho considera que esas conductas deben producir consecuencias jurídicas; no todas las conductas humanas producen consecuencias jurídicas; hay también ciertos hechos de la naturaleza que el derecho, al relacionarlos con los seres humanos les atribuye ciertas consecuencias jurídicas. Pues bien, esos hechos humanos y los naturales son la fuente general y primordial más amplia de donde brotan las obligaciones en sentido amplio.

La palabra fuente, tiene su raíz etimológica en el término latino "fons", "fontis", que significa el manantial de agua que brota de la tierra.

A esta palabra se le da un sentido metafórico y se llevó al campo del derecho, y es así frecuente encontrar que se habla de "fuentes" en el campo de la Filosofía del Derecho para buscar de dónde brota o emana este producto social que rige la conducta de los seres humanos. También en el campo de las obligaciones se habla de fuentes y se quiere designar en ese término el manantial de donde brotan los derechos de crédito, o las obligaciones.

Se puede sentar como principio, el que todas las obligaciones tienen su fuente en los hechos jurídicos en su doble división de: actos y hechos jurídicos en estricto sentido.

En relación a los hechos jurídicos, se estima que al lado de los fenómenos de la naturaleza que no producen efectos de derecho, y la mayor parte de las conductas humanas irrelevantes en lo jurídico, se tiene a los hechos jurídicos que son los que sí producen efectos de derecho.

Estos efectos pueden consistir en la creación, modificación, transmisión, o extinción de obligaciones y derechos.

Los hechos jurídicos en sentido amplio, son conductas humanas o ciertos fenómenos de la naturaleza, que el derecho considera para atribuirles consecuencias jurídicas.

Se clasifican en:

- a) Hechos jurídicos.
- b) Actos jurídicos.

2.- HECHOS JURÍDICOS.

Son los acontecimientos de la naturaleza, en donde para nada interviene la voluntad humana y que el derecho considera como dato para que se generen ciertas consecuencias jurídicas.

El nacimiento de una persona, la muerte de otra, son hechos naturales que sin embargo producen consecuencias de derecho. La accesión de bienes inmuebles, natural, en sus formas de aluvión, avulsión, formación de isla o mutación de cauce, son hechos de la naturaleza también, que la ley considera para que se produzcan efectos de derecho.

Jorge Mario Magallón Ibarra, analiza lo que los autores entienden por la palabra "Hecho".

Aceptando que en él se encuentra una conducta que transforma la realidad; pudiendo ser un suceso temporal y especialmente localizado que provoca al ocurrir un cambio en lo existente. Estas situaciones entrañan una gran variedad de consecuencias jurídicas; por ejemplo: un rayo cae en una casa y provoca en ella un incendio en el que mueren sus moradores; entonces esa fuerza de la naturaleza ha causado daños materiales y ha provocado la privación de vidas humanas. Un terremoto causa igualmente

pérdidas materiales e irreparable pérdida de vidas; un naufragio, una inundación, constituyen acontecimientos que en el mundo físico tienen lugar y producen una diversidad de consecuencias en el mundo del derecho.

Existe otro tipo de acontecimientos, en los que la persona humana es el actor, por ejemplo: el nacimiento de un niño; la llegada a su mayoría de edad; su muerte. En estos casos son sucesos que determinan igualmente la transformación del orden jurídico y sin embargo, su generación se ubica dentro de la fuente de los hechos jurídicos, que son acontecimientos independientes de la actividad humana o de la voluntad de la persona y que, sin embargo, producen una gran variedad de consecuencias en el mundo del derecho. Así pues, de lo que hasta ahora hemos explicado, los hechos jurídicos son producto de la naturaleza o resultado de la actividad del hombre.¹

Según JulienBonnecase, el hecho jurídico sirve para designar un acontecimiento engendrado por la actividad humana, o puramente material, tomado en consideración por el derecho, para hacer derivar de él, en contra o provecho de una o de varias personas un estado, es decir, una situación jurídica general o permanente, o por el contrario, un efecto jurídico limitado. Pero la expresión "hecho jurídico" frecuentemente es empleada en un sentido especial y en oposición al acto jurídico. En este caso, se considera un acontecimiento puramente material, tal como el nacimiento o la filiación, o acciones mas o menos voluntarias, que fundadas en una regla de derecho, genera situaciones o efectos jurídicos, aun cuando el sujeto de este acontecimiento o de estas

¹MAGALLONIbarra Jorge Mario, **Instituciones de Derecho Civil**, Edit. Porrúa, S.A. México D.F., 1987,pp. 194-195.

acciones no haya tenido, ni podido tener, el deseo de colocarse bajo el imperio del derecho.²

Rafael Rojina Villegas, clasifica los hechos jurídicos de la siguiente manera:

A) Hechos naturales.

1.- Hechos simplemente naturales.

2.- Hechos naturales relacionados con el hombre.

B) Hechos del hombre.

1.- Hechos voluntarios lícitos.

- Gestión de negocios.
- Enriquecimiento sin causa.
- Responsabilidad objetiva.

2.- Hechos voluntarios ilícitos.

- Delitos dolosos.
- Delitos culposos.
- Incumplimiento de las obligaciones.
- Culpa contractual en sentido estricto.
- Recepción dolosa de lo indebido.
- Abuso del derecho.
- Posesión de mala fe.

3.- Hechos involuntarios.

4.-Hechos contra la voluntad.³

²BONNECASEJulien, **Tratado Elemental de Derecho Civil, Colección Clásicos del Derecho**, Edit. Harla S.A. de C.V., México D.F., 1993, p. 764.

³ROJINA Villegas Rafael, **Compendio de Derecho Civil, Teoría de las Obligaciones, Tomo III**, Edit. Porrúa, S.A. México, D.F., 1978, p. 51.

3.- ACTOS JURÍDICOS.

Se debe entender por acto jurídico la manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho, y que produce el efecto deseado por su autor, porque el derecho sanciona esa voluntad.

De ese concepto se desprende que el acto jurídico esté integrado por dos elementos:

a) Uno psicológico, voluntario, personal o subjetivo.

b) Otro representado por el derecho objetivo.

Por ello, un efecto de derecho, no se producirá con ausencia de cualquiera de esos elementos. Si falta la voluntad no se puede producir el efecto por el derecho objetivo; y por el contrario si falta éste, aunque se dé la voluntad, tampoco se producirá el acto, porque en este caso el derecho no le reconoce efectos jurídicos.

Son dos los elementos estrechamente vinculados en la formación del acto jurídico.

Según JulienBonnecase, el acto jurídico es una manifestación exterior de voluntad, bilateral o unilateral, cuyo objeto directo es engendrar, fundado en una regla de derecho o en una institución jurídica, en contra o en favor de una o varias personas, un estado; es decir, una situación jurídica permanente y general, o por el contrario, un efecto jurídico limitado que se reduce a la formación, modificación o extinción de una relación de derecho.

La celebración del matrimonio ante y por el oficial del estado civil, que es un acto jurídico, engendra para los interesados la situación jurídica

de esposos, un contrato de venta origina entre las partes las relaciones de vendedor y comprador. La definición del acto jurídico se aclara en contacto con la del hecho jurídico, puesto que en cierto sentido, la noción de hecho jurídico, comprende la del acto jurídico.⁴

Rafael Rojina Villegas, clasifica a los actos jurídicos de la siguiente manera:

- 1.- Contrato.
- 2.- Testamento.
- 3.- Declaración unilateral de voluntad.
- 4.- Actos de autoridad.
 - Sentencia.
 - Secuestro.
 - Adjudicación.
 - Remate.
 - Resoluciones administrativas.⁵

De lo anterior resulta que los actos jurídicos son las conductas del hombre en que hay una manifestación de la voluntad, con la intención de producir consecuencias de derecho, siempre y cuando la norma jurídica sancione esa manifestación devoluntad, y sancione las consecuencias deseadas por el autor.

Contrario al hecho jurídico, Jorge Mario Magallón Ibarra, afirma que: el acto jurídico como

⁴BONNECASEJulien, *Tratado Elemental de Derecho Civil, Colección Clásicos del Derecho*, Ob. Cit. P. 764.

⁵ROJINA Villegas Rafael, *Compendio de Derecho Civil, Teoría de las Obligaciones, Tomo III*, Ob. Cit. p. 51.

tal, es estrictamente resultado de la conducta del hombre; pero no de cualquier conducta, si no de aquella que intencionalmente ha querido y buscado la realización de las consecuencias jurídicas que se dan. De ahí que reconocemos como tal, la manifestación externa de voluntad, que tiene por objeto crear, transferir o transmitir, como modificar o extinguir derechos y obligaciones.

En vista de lo anterior, el elemento básico diferencial entre el hecho y el acto jurídico es que produciendo ambos consecuencias en el mundo del derecho, sólo éste es resultado de la voluntad del hombre.⁶

Los actos jurídicos se clasifican a su vez en:

- a) Unilaterales.
- b) Bilaterales o plurilaterales.

Los actos jurídicos unilaterales, son aquellos en que interviene para su formación una sola voluntad o varias, pero concurrentes a un idéntico fin.

Por ejemplo, el testamento, precisa de una sola voluntad para su confección, la del otorgante.

Es también un acto unilateral el perdón de una deuda, que en términos jurídicos, recibe el nombre de remisión de deuda; es un acto que se genera por la sola voluntad del acreedor, independientemente de que el deudor quiera o no la remisión.

No importa además el número de voluntades que intervengan, si no la identidad de efectos jurídicos que se busca. Puede suceder que se trate de dos acreedores de un solo deudor y respecto de una misma deuda; en este caso, ambos acreedores pueden hacer

⁶MAGALLON Ibarra Jorge Mario, Ob. Cit., p. 195.

remisión, y aun habiendo dos voluntades, habrá un acto jurídico unilateral, porque ambas están dirigidas exactamente a la misma meta, perdonar como coacreedores a su deudor.

Los actos jurídicos bilaterales o plurilaterales, son aquellas que para su formación se requieren dos o más voluntades que buscan efectos jurídicos diversos entre sí.

En un contrato de compraventa, por ejemplo, se persiguen fines contrarios por las partes; el comprador busca obtener un artículo, en tanto que el vendedor, busca lograr una prestación en dinero.

Los actos jurídicos se subdividen también en:

- a) Contratos.
- b) Convenios.

Contrato, es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones.

El convenio, es el acuerdo de dos o más voluntades para crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

Por otra parte, JulienBonniecse, señala, refiriéndose al convenio, la convención es un acto jurídico bilateral; es decir, un acuerdo de voluntades cuyo objeto es crear, modificar, transmitir o extinguir un derecho.⁷

En tanto, que siguiendo al mismo autor, el contrato es una variedad de convenio, cuya característica es ser creador de obligaciones.⁸

⁷ BONNECASE Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil, Colección Clásicos del Derecho*, Ob. Cit. p. 764.

⁸ Idem.

Por tanto es indudable que para precisar la noción de contrato, necesariamente, debe partirse por lo menos del acto jurídico.

El Código Civil para el estado de Guanajuato establece: artículo 1279:

"Convenio es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

En tanto que el artículo 1280 del mismo ordenamiento legal prescribe:

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

Por ejemplo, celebran un contrato de arrendamiento respecto de una casa y un solar anexo a ésta, a un año forzoso para ambas partes y después de iniciada la vigencia del contrato, se ponen de acuerdo para que transcurridos los siete meses se de por terminado. Hay aquí un nuevo acuerdo de voluntades para extinguir el contrato de arrendamiento; ese nuevo acuerdo que extingue un contrato recibe el nombre de convenio en estricto sentido.

4.- ELEMENTOS DEL ACTO JURIDICO.

El acto jurídico presenta dos tipos de elementos, a saber:

- a) Elementos de existencia.
- b) Elementos de validez.

En cuanto a los elementos de existencia del acto jurídico de acuerdo con el concepto que del mismo se tiene, precisa de dos elementos básicos:

- a) El consentimiento;
- b) El objeto

Si no se dan estos dos elementos, no se podrá crear un acto jurídico.

En cuanto a los elementos de validez del acto jurídico, una vez que el acto existe por darse la voluntad o reunirse las voluntades y referirse a un objeto, se precisa otros requisitos para que el acto valga.

Así, la ley ha establecido que no basta la creación de un acto, si no que se requiere además que la voluntad o voluntades que en él intervinieron, sean de personas conscientes de lo que hacen, es decir, de personas capaces.

Pero no basta que las partes sean capaces, se requiere además que externen su voluntad de manera libre y nunca forzada.

Se necesita también para que el acto valga, además de intervenir en él las voluntades capaces y libres, que estas persigan un objeto, les guíe un motivo o persigan un fin de los que la ley, o las buenas costumbres de la época, consideren como lícito.

Por último, que esas voluntades capaces y libres, que persiguen un objeto y se guíen por un motivo o persiguen un fin lícito, se deben exteriorizar al mundo del derecho, en la forma o manera que este determine.

Se desprende de lo anterior, que la ley exige cuatro requisitos para que un acto jurídico sea válido, a saber:

- La capacidad.
- La ausencia de vicios del consentimiento.
- La licitud en el objeto, motivo o fin.
- La forma.

Si no se cumple con esos requisitos, el acto jurídico existirá, pero no surte efectos su plenitud y eficacia jurídica.

De acuerdo con lo anterior, resulta que si la conducta de una o unas personas no reúnen los elementos de existencia o de validez, o no existirá esa conducta como acto jurídico, o si existe no tendrá valor ninguno.

En otras palabras, una conducta humana es inexistente para el derecho o es un acto jurídico inexistente, cuando le falta un elemento esencial, en ausencia del cual es lógicamente imposible concebir su existencia jurídica.

Y por otro lado el acto jurídico nulo es aquel en el que sí se dan los elementos de validez, pero de un modo imperfecto. Por este motivo, es que, o no produce ningún efecto jurídico, al igual que el inexistente, o produce sus efectos provisionalmente, pues serán destruidos de manera retroactiva cuando se determine la nulidad por la autoridad judicial.

De lo anterior se deduce, que en el caso concreto, hay dos clases de nulidades:

- a) Nulidad absoluta.
- b) Nulidad relativa.

La nulidad absoluta, se origina con el nacimiento del acto, cuando el acto va en contra del mandato o la prohibición de una ley imperativa o prohibitiva; esto es, una ley de orden público. Este acto afectado de nulidad absoluta, al igual que el inexistente, tampoco producirá efecto jurídico alguno.

La nulidad relativa, al igual que la absoluta, nace con el acto y lo vicia desde su nacimiento, pero ese vicio proviene de una disposición legal establecida a favor de personas determinadas.

El acto produce efectos jurídicos provisionales, mientras no lo invalide retroactivamente una resolución judicial.

5.- MODALIDADES DEL ACTO JURIDICO.

Las modalidades del acto jurídico son dos:

- a) El término; y
- b) La condición.

El término o plazo, es un acontecimiento futuro, de realización siempre cierta, que en su caso suspende la exigibilidad de un derecho, o asimismo, la extinción de una obligación y cuyas consecuencias se producen plenamente sin ninguna restricción.

La condición es un acontecimiento futuro de realización siempre incierta y que mientras no se produce, suspende sea el nacimiento o la resolución de un derecho, cuyas consecuencias van a producirse retroactivamente.

La comparación de estas dos modalidades nos permite observar que ambas tienen como elemento común el que son acontecimientos futuros, pero su diferencia básica radica en que en el término es siempre cierto; es decir, fatal e inevitable, ya que nada ni nadie puede impedirlo. En todo caso, el término vencerá, ya que el tiempo, tarde o temprano, llegará irremediablemente. Cuando esto ocurra, operará, ya sea la consolidación del acto jurídico desde el punto de vista de su exigibilidad, o en su caso, ese momento determinará que se extinga, por tanto, su ejecución se difiere y no es exigible mientras no opere. Un ejemplo del término suspensivo se nos presenta con un título de crédito, cuyo importe no puede ser reclamado por su beneficiario en forma anticipada.

Por el contrario, en la condición, el suceso es aleatorio e incierto; puede ocurrir o no ocurrir; ejecutarse o no ejecutarse. De ahí que mientras ello no se efectúe, las consecuencias del acto se encuentran suspendidas y de llegar a suceder, cobraran plena acción como si siempre hubieran operado; retrotrayéndose así al momento de su creación.

De lo anterior resulta que la condición puede ser suspensiva o resolutoria. La primera se da cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación. La segunda tiene ese carácter, por que cuando se cumple, resuelve la obligación y causa que las cosas vuelvan al estado original, como si nunca hubiera existido.

Un ejemplo de una condición suspensiva, es aquel contrato de arrendamiento que se pacta entre los presuntos arrendador y arrendatario, en el cual el arrendador manifiesta que va a construir un edificio. De ahí que en ese acuerdo de voluntades la condición, siempre incierta, está a la expectativa de que se concluya la edificación. Cuando ella ocurra, la condición, que había suspendido las consecuencias del contrato para ambas partes, se tendrá por satisfecha por ello, las consecuencias se retrotraerán y le dará eficacia al acuerdo de voluntades desde el principio y éste quedará entonces, retroactivamente perfeccionado. A partir de ese momento, el inquilino ya no lo será en potencia sino realmente y estará en actitud de ocupar el bien, y al mismo tiempo de cumplir con el pago de la renta.

Un ejemplo del término extintivo está constituido por la obligación que tiene un padre o un abuelo, para dar alimentos a sus hijos o nietos. El término de esa obligación es la llegada a la mayoría de edad por parte de los acreedores. Cuando eso sucede, se extingue la obligación, estamos en

presencia de un acontecimiento futuro, de realización siempre cierta.

Por último, el ejemplo de la condición resolutoria, se da en la pensión vitalicia pactada por un padre y una hija mayor de edad, sujeta a la condición de que ella opera mientras la hija no se case. De llegar a contraer matrimonio, la condición incierta, la obligación se resolverá. En este caso, el cumplimiento tuvo plenas consecuencias desde el principio. Fue plenamente eficaz y útil; sin embargo, al darse el hecho condicional, la obligación concluye totalmente.

CAPITULO II

EL CONTRATO

1.- DEFINICIÓN.

El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios.

El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales.

Analizando los dos conceptos anteriores, observamos, que el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: modificarlos o extinguirlos. Preferimos decir derechos reales y personales, y no derechos patrimoniales, en virtud de que pueden existir derechos personales de contenido extrapatrimonial.

En efecto, dentro de la terminología jurídica se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto: al contrato se le ha dejado la función positiva; es decir, el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, y al convenio en sentido estricto, le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. El convenio, en sentido amplio, comprende ambas funciones.

El Código Civil para el Estado de Guanajuato así lo establece:

Art.- 1279.- "Convenio es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

Art.- 1280.- "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

El contrato crea derechos reales o personales, o bien, los trasmite; pero el contrato no puede crear derechos distintos.

Hay derechos no patrimoniales, como son los derechos políticos, públicos, subjetivos, los de potestad y los de estado civil. El contrato no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de estos derechos no patrimoniales, y por esto se dice que el matrimonio no es contrato, o bien, es un contrato sui generis, o un acto del estado civil en su aspecto fundamental, y un contrato solo en sus efectos patrimoniales. Los derechos y obligaciones que engendra el matrimonio pueden ser patrimoniales o no patrimoniales; las obligaciones de fidelidad entre los cónyuges, de vida en común, etc., no son patrimoniales y, sin embargo, son creadas por el matrimonio.

En los derechos y obligaciones que engendran o trasmite el contrato, no solo hay derechos personales, si no también reales. Existen contratos que originan exclusivamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales, y puede haber contratos que exclusivamente tengan por objeto dar nacimiento a derechos reales. En todos los contratos traslativos de dominio, se da nacimiento a derechos personales y reales. Desde luego, la compraventa, como cualquier otro contrato traslativo de dominio, por definición, transfiere la propiedad del enajenante al adquirente, y al transferir la propiedad, da nacimiento a un derecho real: el derecho de dominio a favor del comprador, del permutante, del donatario, etc. Pero también la compraventa engendra derechos personales, porque tienen los contratantes obligaciones de dar, de hacer y de no hacer: obligaciones de entregar la

cosa, de garantizar una posesión pacífica y útil de la misma, de responder de los vicios o defectos ocultos, y de la evicción; y respecto al comprador, pagar el precio, entregarlo en el momento, tiempo y forma convenida, etc. Aquí se trata exclusivamente de obligaciones, es decir, de derechos personales.

Hay contratos, como el mandato, el depósito, el comodato, y el arrendamiento, que crean exclusivamente derechos personales.

En los contratos de prestación de servicios se advierte, desde luego, que se trata de derechos personales, consistentes en la ejecución de un trabajo, de un hecho, de un servicio, y en la remuneración de ese trabajo, ya sea se trate del mandato o de la prestación de servicios profesionales o no profesionales.

En otros contratos, como el arrendamiento y el comodato, en que se trasmite temporalmente el uso de una cosa, también se origina exclusivamente derechos personales. La transmisión del uso en el arrendamiento o en el comodato, no engendra el derecho real de uso.

Por último, hay contratos que tienen por objeto exclusivamente dar nacimiento a derechos reales. El usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre, pueden nacer del contrato; por consiguiente, el contrato que se celebre para constituir estos derechos reales, o para transmitirlos, tendrá solo esta función específica.

2.- ELEMENTOS.

Los elementos del contrato son de dos tipos:

- a) Elementos esenciales.
- b) Elementos de validez.

Por lo que respecta a los elementos esenciales del contrato, el Art. 1281 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, determina que para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia de contrato.

Por lo que respecta al consentimiento, este se define como: la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de sujetos diversos concurren a un fin común y se unen.

Estas voluntades relacionadas con el contrato obligatorio, una de ellas, esta dirigida a prometer y la otra a aceptar, lo que da lugar a una nueva y única voluntad que es la llamada voluntad contractual y que es el resultado, no de la suma, sino de las voluntades individuales y que constituye una entidad nueva capaz de producir por sí sola el efecto jurídico querido y sustraído a las posibles veleidades de una sola de las partes, de lo cual deriva a la irrevocabilidad del contrato.

Supuesto esencial, es pues, una doble declaración y esta a su vez implica que dos personas se hallen frente a frente movidas por intereses particulares a cada uno, y eventualmente opuestos, pero tendientes al fin común de crear la relación jurídica.

Froylán Bañuelos Sánchez, define el consentimiento como el acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En los convenios, en el sentido amplio, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos. Todo consentimiento, por tanto, implica la manifestación de dos o más voluntades, y su acuerdo

sobre un punto de interés jurídico. Si existe la manifestación de voluntades, pero no existe el acuerdo, no hay consentimiento; si existe esa manifestación y se llega a un acuerdo, pero no se trata de un punto de interés jurídico, tampoco hay consentimiento; dos personas manifiestan su voluntad para ocurrir a una cita y se ponen de acuerdo en día, hora y lugar. Este concurso de voluntades que no tiene interés jurídico, no se llama consentimiento. Se requiere, pues, el concurso de voluntades a efecto de crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, para que jurídicamente se integre este elemento en el contrato o en el convenio.¹

La ausencia de consentimiento hace que el contrato sea inexistente, y ello puede ocurrir en tres hipótesis: cuando hay un error sobre la naturaleza del contrato; cuando hay error sobre la identidad del objeto, y en los contratos simulados.

Por la naturaleza del consentimiento cuando un contratante oferente propone a otro ofertado las condiciones de un contrato, esto es lo que se llama oferta o policitud. Si el otro contratante, el ofertado, muestra su conformidad con las condiciones ofertadas y les da su aceptación, entonces tenemos formado el consentimiento.

Por cuanto a los contratos entre presentes y ausentes, nuestra legislación civil determina sus modalidades, haciendo notar tan solo que, de los sistemas doctrinarios que se conoce: expedición, declaración, recepción e información, el Código Civil para el Estado de Guanajuato opta por el tercero, el recepticio, para todos los contratos, el

¹BAÑUELOS Sánchez Froylán, *Interpretación de los Contratos y Testamentos*, Orlando Cárdenas Editor, Irapuato, Gto., 1992, pp. 77-78.

de información para el de la donación, al estatuir que la misma no existe sino hasta al momento en que el donatario notifica al donante su aceptación.

Por lo que respecta al objeto propiamente, es materia de las obligaciones en general, pero teniendo en cuenta que la mayor parte de la cuestiones relativas al objeto se refieren a toda clase de obligaciones contractuales, por razones de orden práctico, débese tratar del objeto si es que pretendemos tratar los problemas que se suscitan en el contrato, en manera especial al tema que nos ocupa: su interpretación.

En efecto: el contrato crea la obligación, y esta, a su vez, tiene como objeto la cosa o el hecho. De aquí que doctrinariamente existan dos objetos: el directo y el indirecto, de los que se habla al definir los elementos del Acto Jurídico. Y también en la obligación el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto, la cosa o el hecho inherente a dicha conducta. Asimismo un contrato crea obligaciones que pueden ser de dar, hacer o no hacer, teniendo así cada obligación su objeto; por tanto, este objeto directo de las obligaciones, es el objeto indirecto del contrato.

Obligaciones de dar.

Su objeto consiste en la cosa cuyo dominio o uso se trasmite, siendo sus requisitos:

La cosa debe de ser físicamente posible, por cuanto exista en la naturaleza; por lo tanto, existirá imposibilidad física cuando no existe ni puede existir en ella.

La cosa debe ser jurídicamente posible, y lo es, cuando está en el comercio y cuando es determinado y susceptible de determinarse en cuanto a su especie; por lo tanto, son cosas imposibles desde el punto de

vista jurídico las que están fuera del comercio y las que no pueden determinarse. Y también debemos recordar sus otras cuatro características:

- Traslativas de dominio;
- Traslativas de uso;
- De restitución de cosa ajena.
- Pago de cosa debida.

Obligaciones de hacer o no hacer.

Su objeto (positivo o negativo) debe ser posible, tanto física como jurídicamente; de aquí el proloquio: a lo imposible nadie esta obligado; y lícitas; es decir, que el hecho de hacer o el de abstención, no sean contrarios a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Elementos de validez de los contratos.

Nuestro Código Civil para el Estado de Guanajuato los enuncia de manera negativa, en los términos siguientes:

Artículo 1282.-"El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.-Porque su objeto sea ilícito;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece."

Respecto de la capacidad, nuestra legislación es muy precisa y señala que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley; agregando que sólo puede ser invocada la incapacidad de una de las partes por la otra en provecho propio, cuando sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común; o cuando, no habiéndose cumplido o ratificado válidamente la obligación del incapaz, la otra parte demostrare no haber tenido conocimiento de la incapacidad o haber sido engañado a ese respecto al tiempo de celebrarse el contrato.

En otro sentido, se dice que el que es hábil para contratar puede hacerlo por sí o por medio de otro legalmente autorizado. De esta manera, ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él o por la ley. Como consecuencia de lo anterior, los contratos celebrados a nombre de otro por quien no sea su legítimo representante, serán nulos, salvo los casos en que la ley disponga otra cosa

Por otra parte, existen dos formas del consentimiento: el expreso y el tácito. Es expreso, cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por la ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.

En este sentido, nuestro Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato, incorpora elementos novedosos relacionados con la tecnología que aporta la ciencia moderna.

Artículo 1291.- "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos. El

tácito resultara de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente".

En nuestro derecho, al silencio se le considera como ninguna de las formas de manifestación de voluntad. Y en efecto: quien guarda silencio, simplemente se abstiene de revelar su voluntad; no lo hace ni en forma expresa, ni en forma tácita, y el Derecho no puede deducir consecuencias del simple silencio.

Es un elemento de validez en los contratos, que la voluntad se manifieste con las formalidades legales, el contrato está afectado de nulidad relativa. Las formalidades que requiere la ley suponen siempre el consentimiento expreso; en el tácito no hay formalidades; pero dentro del consentimiento expreso, las formalidades suponen que la voluntad se manifiesta siempre en un documento público o privado, es decir, por escrito.

En relación a los vicios del consentimiento, nuestro Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato establece que el consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia u obtenido por dolo o mala fe.

Se precisa que el error de derecho no anula el contrato y el de hecho lo invalida cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró este en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa.

Por otro lado, el error de cálculo solo da lugar a que se rectifique.

En otro sentido, se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe la disimulación del error de los contratantes, una vez conocido.

El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo o mala fe que provienen de un tercero, sabiéndolo alguna de ellas, anula el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico.

Si ambas partes proceden con dolo o mala fe, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamar indemnización.

Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga esta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no del contrato.

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

El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento.

Las consideraciones generales que los contratantes expusieren sobre los provechos y perjuicios que naturalmente puedan resultar de la celebración o no celebración del contrato, y que no importen engaño o amenaza alguna de las partes, no

serán tomadas en cuenta al calificar el dolo o la violencia.

Precisa nuestro ordenamiento legal citado, que no es lícito renunciar para lo futuro la nulidad que resulte del dolo, de la violencia, o del error.

Precisa, que si habiendo cesado la violencia o siendo conocido el dolo o el error, el que sufrió la violencia o padeció el engaño o incurrió en el error, ratifica el contrato, no puede en lo sucesivo reclamar por tales vicios.

Finalmente, en relación con la forma, nuestro Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato establece que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras este no revista esa forma no será válido, salvo disposición legal en contrario, pero cualquier de los otorgantes puede exigir que se le dé al contrato la forma legal.

Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

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

Los supuestos previstos anteriormente, se tendrán por cumplidos mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, siempre que la información generada o

comunicada en forma íntegra, a través de dichos medios sea atribuible a las personas obligadas y accesibles para ulterior consulta.

En los casos en que la ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, esté y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar o comunicar la información que contenga los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuye dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige.

3.- CLASIFICACION.

De acuerdo a la clasificación presentada por Rafael Rojina Villegas, tanto la doctrina como el Derecho positivo, clasifica a los contratos de la siguiente manera:

"...

1°.- Contratos bilaterales y unilaterales.

2°.- Contratos onerosos y gratuitos.

3°.- Contratos conmutativos y aleatorios.

4°.- Contratos reales y consensuales.

5°.- Contratos formales y consensuales.

6°.- Contratos principales y accesorios.

7°.- Contratos instantáneos y de tracto sucesivo".

Cabe advertir que existe una gran diversidad de clasificaciones, tratándose de contratos, en este espacio, pero solamente por razones doctrinales

seguiremos la clasificación presentada por Rafael Rojina Villegas, por ser a nuestro juicio la más clara y concreta; sin dejar pasar por desapercibido, que en su gran mayoría, coinciden en su esencia; de esta forma, las características de los contratos con base en la clasificación elegida son las siguientes:²

1°.- Contratos unilaterales y bilaterales.

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

Nuestro Código Civil para el Estado de Guanajuato, precisa lo siguiente:

Artículo 1322.- "El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada".

Artículo 1323.- "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

La primera característica que se presenta y que es exclusiva de los contratos bilaterales, se conoce en el derecho con el nombre de "problema de los riesgos". Esta cuestión se da cuando en un contrato existen obligaciones recíprocas que impliquen la transmisión de una cosa, si esta se destruye por caso fortuito o de fuerza mayor ¿Quién debe sufrir la pérdida? ¿El enajenante o adquirente? En otras palabras, si la cosa perece por causas ajenas al enajenante ¿Debe el adquirente pagar el precio de la

²ROJINA Villegas Rafael, **Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV**, Edit. Porrúa, S.A., México, D.F., 1978, pp. 9-18.

misma o por el contrario, queda liberado de pagar su precio en virtud de que la cosa no le fue entregada?

La solución en este problema es la siguiente: la cosa siempre perece para el acreedor, en los contratos traslativos de dominio, el acreedor es el dueño; en los contratos traslativos de uso, el acreedor a la restitución es el dueño y la cosa perece siempre para él.

Si el contrato fuere unilateral, no habría posibilidad de plantear el problema, porque esta cuestión supone que siendo las obligaciones reciprocas, una parte no cumple entregando la cosa, por un caso de fuerza mayor y en atención a esta la otra parte debe cumplir, ya que no es imputable el incumplimiento al deudor.

En los contratos traslativos de uso, decíamos que la cosa perece cuando los contratos son bilaterales, para el acreedor a la restitución, que es el dueño. Si se destruye la finca dada en arrendamiento por una inundación que no sea imputable al arrendatario, la cosa perece para el acreedor, es decir para el arrendador, que en el caso es el dueño de la finca.

Esta primera cuestión tiene consecuencias de gran importancia, sobre todo en los contratos traslativos de dominio y en los de uso, y no puede plantearse, como ya se dijo, en los unilaterales.

Una segunda cuestión propia de los contratos bilaterales es la excepción de contrato no cumplido. En todas las obligaciones reciprocas, cuando una parte no cumple o se allana a cumplir, carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento de su obligación, y si a pesar de ello pretendiera exigir judicialmente el cumplimiento por medio de una demanda, el demandado le podrá oponer la excepción de contrato no cumplido.

La "exceptio non adimpleticontractus", no puede presentarse en los contratos unilaterales, por la sencilla razón de que en ellos solo una de las partes esta obligada, y si no cumple, la otra judicialmente exigirá ese cumplimiento, sin que pueda sufrir la excepción de contrato no cumplido, ya que el actor, no tiene por su parte ninguna obligación que realizar. Por ejemplo, en la donación se celebra el contrato, pero el donante no entrega la cosa al donatario en la fecha estipulada; el donatario exigirá la entrega de la cosa y el donante no podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, porque el donatario nada tiene que cumplir.

Pero en la compraventa, si no se fija un plazo para la entrega de la cosa y el precio, se entiende que será al contado, y el comprador no podrá exigir la entrega de la cosa, si no deposita el precio o si no lo consigna judicialmente; a su vez, el vendedor no podrá exigir el pago del precio, si no deposita la cosa.

2°.- Contratos onerosos y gratuitos.

Es oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos. Es gratuito aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra.

Nuestro Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato, precisa al respecto lo siguiente:

Artículo 1324.- "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes".

No es correcto, como algunos autores afirman, que todo contrato bilateral sea oneroso y todo

contrato unilateral sea gratuito. Generalmente se piensa que como el contrato bilateral engendra derechos y obligaciones recíprocos, también da origen a provechos y gravámenes recíprocos, y no es exacto, como lo demuestra el comodato en el que a pesar de que se engendran obligaciones para ambas partes, no se originan gravámenes recíprocos.

También hay contratos que pueden ser unilaterales y onerosos; así como hemos presentado el caso de un contrato bilateral gratuito.

En el mutuo con interés, siguiendo la tradición romana, se trataba de un contrato unilateral oneroso.

Generalmente se afirma que los contratos a título gratuito se celebran en consideración a la persona, por eso en la doctrina se les conoce como contratos "intuitupersonae", en tanto que los contratos a título oneroso se llevan acabo por razones exclusivamente patrimoniales o económicas y, por tanto, para nada toman en cuenta las cuestiones personales.

Desde luego se advierte que la disyuntiva así presentada esta desmentida en múltiples contratos onerosos, toda vez que en la prestación de servicios remunerados, evidentemente que es factor decisivo la probidad, competencia, eficacia, etc., del que realiza el trabajo o cumple la obligación de hacer. Estos contratos se celebran en consideración a la persona, como ocurre generalmente con los actos a título gratuito, pues en ellos el "animus donandi" o la intención de ejecutar una liberalidad, se funda principalmente en razones de afecto, parentesco, espíritu de ayuda etc., hacia la persona del beneficiado.

Existen distintos criterios que se han elaborado para distinguir los contratos oneroso de los

gratuitos; uno de ellos, partiendo del dato económico considera que en todo contrato oneroso debe haber reciprocidad de beneficios, de tal suerte que el patrimonio de cada contratante permanece fundamentalmente idéntico, ya que al mismo tiempo que sufre una disminución por la carga o gravamen que reporte en beneficio de la otra parte, recibe simultáneamente un provecho como prestación correlativa y, por lo tanto se mantiene un cierto equilibrio patrimonial. En cambio, los contratos gratuitos, solo una de las partes se beneficia a costa de la otra, quien necesariamente sufre la disminución patrimonial consiguiente.

3°.- Contratos conmutativos y aleatorios.

Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos y aleatorios.

Conmutativos, cuando los provechos o gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato; es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato.

Aleatorios, cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o termino, de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición o el termino.

Nuestro Código Civil para el Estado de Guanajuato, señala en relación a este tipo de contratos lo siguiente:

Artículo 1325.- "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la perdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando

la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o perdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice".

Generalmente, al definirse los contratos conmutativos y aleatorios no se hace esta distinción, sino que confunden sus características diciendo que en el conmutativo hay posibilidad de conocer las ganancias o pérdidas desde la celebración del contrato, y en el aleatorio no existe esa posibilidad, sino que esto se sabrá cuando se realice la condición o el término.

Muchos autores incurren en este error de confundir el carácter conmutativo o aleatorio en función de las ganancias o pérdidas. No es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancia o perdida; lo que se sabe es la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar; pero la ganancia o perdida es un problema económico imposible de determinar al celebrarse el contrato. Por ejemplo, el tipo de contrato conmutativo es la compraventa, porque en el momento de celebrarse, cada parte sabe exactamente lo que debe entregar; pero el problema económico de saber si hubo ganancia o pérdida en una compraventa es muy complejo y depende de infinidad de circunstancias posteriores.

En el contrato aleatorio, la prestación no esta determinada, y solo por ello es aleatorio, y no porque se ignore si habrá ganancia o perdida.

4°.- Contratos reales y consensuales.

Los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa. Entre tanto no exista dicha cosa solo hay un ante contrato, llamado también contrato preliminar o promesa de contrato.

Si las partes de un contrato real pactan que en el futuro se entregara la cosa, no han celebrado el contrato real; han celebrado una promesa de contrato, porque cuando se entregue la cosa, se constituirá propiamente el contrato real.

En el mutuo, en el comodato y en el depósito, según el derecho romano era requisito indispensable hacer la entrega de la cosa para que se constituyera el contrato. Actualmente cambia la naturaleza de esos contratos y se consideran consensuales; es decir, que existe el mutuo, el depósito o el comodato antes de la entrega de la cosa, y es una obligación nacida del contrato; es decir, a posteriori, la entrega de la cosa, en el depositante, mutuante o comodante. Para esto dichos contratos, además de cambiarse de reales a consensuales, se cambian de unilaterales a bilaterales porque ya habrá obligación en una parte de entregar en otra de restituir.

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

Desde este punto de vista, son contratos consensuales en oposición a reales, todos los que reglamenta nuestro derecho, respecto a prestaciones de cosas, a excepción de la prenda, porque ningún caso se exige la entrega de la cosa para que se perfeccionen o constituyan.

Tenemos en los traslativos de dominio que en la venta, permuta, donación y mutuo, existen antes de la entrega de la cosa, porque esta es una obligación del enajenante derivada del negocio ya formado. En los traslativos de uso, que son el arrendamiento y comodato, la entrega de la cosa tampoco resulta un elemento constitutivo del acto. El arrendamiento existe antes de la entrega de la cosa que puede ser simultáneo o posterior al acuerdo, lo mismo que en el comodato y en los contratos de custodia, como el depósito en la actualidad se ha convertido en consensual.

Solo nos queda la prenda como contrato real, aunque en la actualidad ya se admite que la entrega sea jurídica.

5°.- Contratos formales y consensuales.

Otra clasificación muy importante, por las consecuencias que tiene en cuanto a la validez y nulidad de los contratos, es la que los distingue en solemnes, formales y consensuales. Esta materia relativa a la formalidad o solemnidad, esta referida a definir que son contratos formales aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito, como un requisito de validez, de tal manera que si no se otorga en escritura publica o privada, según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa. Por tanto, el contrato formal es susceptible de ratificación expresa o tacita; en la expresa se observa la forma omitida; en la tacita se cumple voluntariamente y queda purgado el vicio.

El contrato consensual en oposición al formal, es aquel que para su validez no se requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y, por lo tanto, puede ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan, o derivarse del lenguaje

mímico, que es otra forma de expresar el consentimiento sin tener que recurrir a la palabra o a la escritura.

En estos contratos consensuales no es menester que halla una manifestación verbal para su validez; puede expresarse por el lenguaje mímico; es decir, por señas, sin pronunciar palabras, y puede el consentimiento desprenderse de hechos que necesariamente lo presupongan. La compraventa de bienes muebles es un contrato consensual, es valido, si se manifiesta verbalmente el consentimiento; o bien, si por medio de señas dos mudos celebran el contrato o si a través de hechos que lo presupongan, una parte toma la cosa y entrega el precio a la otra, que a su vez lo recibe.

Se distinguen, además, desde este punto de vista, los contratos solemnes, que son aquellos en que la forma se ha elevado a un elemento esencial del contrato, de tal manera que si no se observa la solemnidad, el contrato no existe.

En el contrato formal la expresión escrita es un elemento de validez, y si no se observa, el acto existe, pero esta afectado de nulidad relativa, que puede desaparecer por confirmación expresa o tacita o por prescripción. En los contratos solemnes, la forma es un elemento esencial del contrato, de tal manera que si no se observa, no llega a existir y por tanto, no puede convalidarse ni por ratificación ni por prescripción. Puede otorgarse un nuevo negocio observando la forma emitida, pero esto no es una ratificación, porque en el contrato solemne el observar la forma emitida no convalida retroactivamente al acto, sino que implica un nuevo otorgamiento, para que surta sus efectos hasta el momento en que observe la solemnidad.

6°.- Contratos principales y contratos de garantía o accesorios.

Los principales son aquellos que existen por si mismos, en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal. Los accesorios siguen la suerte de los principales porque la nulidad o la inexistencia de los primeros originan a su vez, la nulidad o la inexistencia del contrato accesorio.

Estos contratos accesorios también son llamados de garantía, porque por lo general se otorgan para garantizar el cumplimiento de una obligación que se considera principal, y esta forma de garantía puede ser personal, como la fianza, en el cual una persona se obliga a pagar por el deudor, para el caso de que este no lo haga; o real, como la hipoteca y la prenda en que se constituye un derecho real respecto de un bien enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, de tal manera que si la persona que debe no cumple, su acreedor podrá rematar el bien dado en garantía y pagarse preferentemente con su producto.

En estos contratos accesorios, la regla de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, sufre en determinados casos excepciones, porque no podría existir el contrato accesorio, sin que previamente no se constituyera el principal.

Sin embargo, el derecho nos presenta casos en que pueda haber fianza, prenda o hipoteca sin que halla todavía una obligación principal, como ocurre cuando se garantiza obligaciones futuras o condicionales; el tutor da una fianza, prenda o hipoteca para garantizar su manejo, y aun no ha entrado a desempeñar la tutela, de ninguna responsabilidad, ni tiene por tanto, ninguna obligación.

Aquí tenemos una excepción a ese principio:

Existe legalmente el contrato accesorio antes de que haya la obligación principal.

Fuera de este caso de excepción, cuando la obligación principal es inexistente o nula, la accesoria también lo es; pero cuando la obligación accesoria es inexistente o nula, tal cosa no afecta a la obligación principal. La fianza o la prenda pueden ser nulas o inexistentes y tener vida jurídica en forma independiente la obligación principal, pues solo para su garantía se estipula una obligación accesoria.

7°.- Contratos instantáneos y de tracto sucesivo.

Los instantáneos son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto; y los de tracto sucesivo son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un periodo determinado. Por ejemplo en un contrato instantáneo la compraventa al contado, así como la permuta. En cambio, el arrendamiento es de tracto sucesivo, por que durante un tiempo determinado la cosa esta en poder del arrendatario y a su vez este pagara periódicamente una renta.

A este respecto, el código civil para el estado de Guanajuato, los denomina como contratos de ejecución continuada y los define de la siguiente manera:

Artículo 1326.- "El contrato de ejecución continuada es aquel cuya vigencia tiene una cierta duración, de tal manera que ambas partes o una de ellas van cumpliendo sus obligaciones o ejercitando sus derechos a través de cierto tiempo".

Tiene importancia esta clasificación en cuanto a la nulidad, porque en los contratos instantáneos si

es posible la restitución de las prestaciones. En cambio en los de tracto sucesivo no siempre lo es, porque habrá algunas que ya definitivamente quedaron consumadas y existirá una responsabilidad de hecho para restituirlas. En el arrendamiento hay un obstáculo insuperable para restituir el uso que ya disfrutó el arrendatario, y su nulidad no trae consigo la devolución de la renta, porque el arrendatario no puede a su vez devolver el uso. En cambio la compra venta, la nulidad trae como consecuencia la restitución de la cosa y del precio, aun cuando será de tracto sucesivo porque se halla pagado este ultimo en abonos.

CAPITULO III

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

1.- DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La compraventa es un contrato traslativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

Rafael Rojina Villegas, define al contrato de compraventa, como el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, trasmite a la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.¹

Nuestro Código Civil para el Estado de Guanajuato define el contrato de compraventa en los términos siguientes:

Artículo 1741.- "La compraventa es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o de un derecho obligándose esta última a pagarle por ella un precio cierto".

Respecto a la compraventa se dice también que tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado y a pesar de que no se haya satisfecho el precio.

¹ROJINA Villegas Rafael, **Compendio Derecho Civil, Contratos, Tomo IV**, Edit. Porrúa, S.A., México D.F. 1988, p. 49.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien, cuando declare haberla recibido, sin que materialmente se le haya entregado.

Se agrega al respecto, que el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

Precisándose que el comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que reciba la cosa. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude, salvo en convenio en contrario.

Abundando con relación a la compraventa, tenemos que si se vende uno o más inmuebles a precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá recisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

Refiriéndonos al pago de los gastos de escritura y Registro Público, nuestro Código Civil previene que los contratantes deberán pagar por mitad los mismos, salvo convenio en contrario.

También se estatuye que si un inmueble fuere vendido por el mismo vendedor a diversas personas prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y sin ninguna lo ha sido, la primera en fecha.

2.- ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

A) ELEMENTOS ESENCIALES.

Los elementos esenciales en todo contrato son el consentimiento y el objeto.

En la compraventa es absolutamente necesario, para desprender múltiples consecuencias, diferenciar los elementos esenciales de los elementos de validez.

1.- Consentimiento.

Según el artículo 1741 del Código Civil para el Estado de Guanajuato habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Es decir, el primer elemento esencial o sea el consentimiento, en la compraventa se define como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio. El contenido de voluntad en este contrato a de ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no hay compraventa.

Puede existir un error en la naturaleza del contrato si una parte cree recibir en donación y la otra cree vender, fenómeno que ocurre en aquellos casos en que por simples hechos se celebra la operación.

También se presenta un segundo caso de ausencia del consentimiento, cuando haya error sobre la identidad del objeto, de tal manera que una parte cree vender una cosa y la otra comprar una semejante, y esto puede ocurrir frecuentemente en el comercio, cuando se confundan las mercancías sobre las cuales las partes están tratando, por lo que, generalmente en el momento de pagar el precio de una mercancía, se aclara el error sufrido por los contratantes, ya que el vendedor se ha referido a

determinada cosa y el comprador ha pensado en una distinta.

La falta del consentimiento ocurrida por error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto, origina la inexistencia de la compraventa, con sus características clásicas, es decir, no se producen efectos jurídicos; en cualquier tiempo puede invocarse dicha inexistencia; todo interesado tiene posibilidad jurídica de hacerla valer, y no se requiere declaración judicial para constituirla, pero si una controversia surge al respecto sí será necesaria la sentencia que así lo decida, la cual será declarativa y no constitutiva.

2.- Objeto directo.

El segundo elemento de existencia de la compraventa presenta mayor interés: consiste en su objeto. Es necesario distinguir el objeto directo del contrato y el de las obligaciones nacidas del mismo. Es decir, el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. Este objeto del contrato, no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir a que da origen, pues en las mismas prestaciones de dar son los objetos directos como formas de conducta, las que a su vez recaen sobre cosas, que constituyen los objetos indirectos, respectivamente en la enajenación que hace el vendedor y en el pago que ejecuta el comprador.

Ya hemos insistido en, que el objeto de todo deber jurídico y de cualquier derecho subjetivo, tiene que ser la conducta humana. En consecuencia, en las obligaciones de dar la conducta humana consiste en transmitir o en pagar.

De lo expuesto se deduce que el contrato puede ser inexistente:

1.- Cuando no exista la cosa.

2.- Cuando no haya precio.

Generalmente se estudian como objeto de la compraventa la cosa y el precio, y se analizan los distintos casos de inexistencia por falta de una o de otro; pero estos elementos en realidad son objetos indirectos del contrato y de las obligaciones nacidas del mismo. Primero debería estudiarse lógicamente la inexistencia de la compraventa por la falta de su objeto directo y, después, la que se origina por la falta de algunos de sus objetos indirectos.

Al efecto tenemos como casos de inexistencia por objeto directo jurídicamente imposible en la venta, todos aquellos en los que una norma de derecho constituya un obstáculo insuperable para que se pueda transmitir la propiedad, como ocurre con el artículo 27 constitucional, al impedir de plano que el mexicano pueda transmitir el dominio de bienes inmuebles al extranjero que se encuentren en la zona prohibida de cien kilómetros en las fronteras y de cincuenta kilómetros en las costas.

El Código vigente en realidad se refiere al objeto indirecto del contrato, al decir en el artículo 1312.- "Son objeto de los contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar.

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

3.- Objeto indirecto.

El objeto indirecto en la compraventa está constituido por una parte por la cosa y por otra parte por el precio.

Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa, o faltar el precio, y en ese caso el contrato es inexistente por la falta de alguno de sus objetos indirectos. Ya no hay correlatividad entre el consentimiento y los objetos indirectos, y por esto en la práctica se analizan los casos de inexistencia cuando la cosa es imposible física o jurídicamente, o bien, cuando el precio no existe.

Posibilidad física de la cosa.

La cosa objeto del contrato de compraventa debe ser físicamente posible, es decir, debe existir en la naturaleza, o ser susceptible de existir cuando se trate de cosas futuras.

Es inexistente por consiguiente, la compraventa que se refiere a cosas que no existan y que no puedan llegar a existir. Pero es existente la compraventa que se refiere a cosas futuras, susceptibles de existir.

El Código Civil vigente estatuye en su artículo 1313:

"La cosa objeto del contrato debe:

1° Ser física o legalmente posible.

2° Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.

3° Estar en el comercio".

En el artículo 1314 del mismo ordenamiento legal citado, se permite el contrato sobre cosas futuras "las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato".

Se prohíbe, no obstante, el contrato sobre herencia futura, pero esto no por una razón de existencia física, sino de moralidad: se considera

inmoral comerciar con la herencia futura de una persona que aún vive; por eso sigue diciendo el artículo 1314:"... sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva aun cuando esta preste su consentimiento".

Precio cierto y en dinero.

El segundo objeto de la compraventa consiste en el precio. Este debe ser siempre cierto y en dinero. Estos dos requisitos son esenciales para la existencia del contrato de compraventa.

Si el precio no es cierto o en dinero, no existe la compraventa; por precio se entiende el que está precisado o puede determinarse matemáticamente: es decir, en tanto que la cosa puede ser señalada en su individualidad o en su especie, el precio, como debe ser en dinero, no admite más que una forma de determinación y esta debe ser precisa, exacta y matemática.

El segundo requisito consiste en que el precio sea en dinero; de lo contrario, la enajenación será una permuta, si a cambio de una cosa se entrega otra. En este aspecto la ley no exige de manera absoluta que la totalidad del precio sea en dinero; permite la operación mixta en que pague una cosa con numerario y con el valor de otra, de tal manera que la operación será de compraventa cuando el numerario sea igual o superior al valor de la otra cosa que entregue al comprador, y será de permuta cuando sea inferior al valor de la misma.

Artículo 1743.-"Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte del numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte numerario fuera inferior, el contrato será de permuta".

B) ELEMENTOS DE VALIDEZ EN LA COMPRAVENTA.

1.- Capacidad.

Al respecto Miguel Ángel Zamora y Valencia, señala que en el contrato de compraventa, la capacidad del vendedor es diferente a la capacidad del comprador.

El vendedor requiere una capacidad especial o sea una capacidad específica de tipo personal relacionada con el bien o cosa, objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien; ya que si no es propietario no se podría transmitir el dominio, que es una de las características de este contrato.

El comprador, por el contrario no requiere sino de una capacidad general por ser a él, a quien se le transmitirá la propiedad del bien, y sólo requerirá también de una capacidad especial si además de pagar como contraprestación dinero en efectivo, involucra otros bienes, pues respecto de ellos necesitara ser propietario.

Si el objeto del contrato no es propio del vendedor se estará en presencia de la figura conocida como "venta de cosa ajena".

"La venta de cosa ajena es nula...", pero "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".

No obstante lo preceptuado expresamente por la ley, en la doctrina mexicana existe una gran diversidad de opiniones respecto a la calificación jurídica que debe dársele a esta figura.

El maestro Ernesto Gutiérrez y González, en su obra "Derecho de las Obligaciones" parece dar a entender en un ejemplo que pone al tratar la tesis

clásica de las inexistencias y nulidades, en el apartado de inexistencia que el contrato de compraventa de cosa ajena es inexistente.

La conclusión de que la venta de cosa ajena es inexistente, no es admisible, porque para la existencia del contrato sólo se requiere que exista consentimiento, una manera cualquiera de exteriorizarlo y objeto, y en este supuesto sí se dan esos elementos; además de que la ley no autoriza tampoco esta conclusión.²

La capacidad en la compraventa si presenta problemas especiales, podemos distinguir dos:

1.- Requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones.

2.- Prohibiciones para vender y para comprar.

Respecto al primer problema, se refiere a la adquisición de inmuebles por extranjeros. El Código Civil previene que en lo relativo a las enajenaciones o adquisiciones de bienes inmuebles, se estará a lo dispuesto por el artículo 27 constitucional y leyes reglamentarias.

Artículo 1772.- "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus Leyes reglamentarias".

Enajenación de una parte alícuota en la propiedad.

Un segundo caso relativo a requisitos por observar en la adquisición de bienes, se presenta en la copropiedad, en relación con el derecho del tanto de los condueños. Todo coparticipe para enajenar su

²ZAMORA y Valencia Miguel Ángel, **Contratos Civiles**, Edit. Porrúa S.A., México, D.F., 1989, p. 83.

parte alícuota, bien sea en la copropiedad ordinaria o en la hereditaria, debe notificar previamente a los demás copropietarios para que ejerciten el derecho del tanto, es decir, para que sean preferidos en la venta en igualdad de condiciones, ante un tercero; en el caso de que varios coparticipes quieran hacer uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor interés por su porción alícuota, y si todos tienen partes iguales, la suerte decidirá quién será el elegido, salvo convenio en contrario, para hacer uso del citado derecho.

Artículo 1777.- "Los propietarios de cosa indivisa para vender su parte respectiva a extraños, se sujetaran a lo dispuesto en los artículos 943, 944 y 945".

Artículo 943.- "El copropietario que quiera enajenar a extraños su parte alícuota, debe notificar a los demás, por medio de notario o judicialmente, los términos o condiciones de la enajenación convenida, para que dentro de los quince días siguientes hagan uso del derecho del tanto.

Si alguno o algunos coparticipes hacen uso de ese derecho, el enajenante está obligado a consumir la enajenación a su favor, conforme a las bases concertadas.

El derecho del tanto se pierde por el solo transcurso de los quince días sino se ejercita en ese plazo".

Artículo 944.- "Cuando se consume la enajenación de la parte alícuota de un condueño, a persona extraña a la comunidad de bienes, sin que se haya hecho la notificación a que se refiere el artículo anterior, los demás coparticipes gozaran del derecho de retracto, en virtud del cual pueden subrogarse, con las mismas

condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que había adquirido dicha parte, reembolsándosele la cantidad que hubiere pagado y los gastos legales originados por la transmisión.

El termino para ejercer el retracto es de quince días contados a partir de la fecha en que el retrayente haya tenido conocimiento de la enajenación".

Artículo 945.- "Si varios copropietarios de bienes indivisos hicieren uso del derecho del tanto o de retracto en su caso, será preferido el que represente mayor parte y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo en convenio en contrario".

Compraventa entre padre e hijo.

Los hijos sujetos a la patria potestad solo pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 481. Conforme a este último precepto:

"Los bienes del hijo, mientras este en la patria potestad, se dividen en dos clases:

I.- Bienes que adquiriera por su trabajo.

II.-Bienes que adquiriera por cualquier otro título".

En consecuencia, se prohíbe la compraventa de los bienes que adquiriera el hijo por cualquier titulo distinto a su trabajo.

Prohibiciones para vender y comprar.

Como casos importantes que implican una prohibición para vender y, correlativamente, para poder comprar válidamente, podemos citar las disposiciones relativas a bienes inalienables, las referentes al patrimonio familiar, a los ejidos en

materia agraria y las relativas a ciertos productos que se obtengan por la tala de los montes la caza y la pesca.

2.- La forma.

De acuerdo con el autor Manuel Bejarano Sánchez la manera de exteriorizar la voluntad, es un conjunto de elementos sensibles que envuelven la expresión de voluntad; en tal sentido, todo contrato tiene necesariamente una forma. Esta tiende a preservar un medio de prueba de la realización del acto.

La forma únicamente es requisito de validez del acto; su falta no impide que éste sea creado, constituido, pero es causa de nulidad. No es forzosamente nulo porque puede convalidarse dándole la forma legal, pues se trata de una nulidad relativa que puede compurgarse con la ratificación formal del acto.³

El artículo 1814 del Código Civil estatuye que: "el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

De lo anterior se infiere que la venta de bienes muebles es un contrato consensual, es decir, que para su validez no requiere formalidades especiales, en tanto que la venta de bienes inmuebles es siempre formal pues para su validez debe constar por escrito, en documento público.

Artículo 1815.- "La venta de un inmueble deberá constar en escritura pública.

³BEJARANO Sánchez Manuel, **Diccionarios Jurídicos Temáticos, Tercera serie, Derecho Civil, Obligaciones civiles, Volumen 4**, University Press Oxford, México D.F., 2003, p. 48.

Se equipara a la escritura pública el título que convenga la venta de un inmueble, efectuado a favor de los trabajadores por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o algún otro organismo público cuyo objeto sea similar al de este instituto".

Agrega nuestro Código Civil que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este mismo código.

La ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto como motivo o fin del contrato, siguen en relación al contrato de compraventa, las normas generales estudiadas en la parte general, y no tienen una aplicación en este contrato, por tal razón omitiremos mayores detalles.

3.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Respecto a la clasificación del contrato de compraventa, existen varias clasificaciones, todas muy semejantes, en el caso concreto seguiremos la propuesta por el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia.⁴

La compraventa es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes.

Es oneroso porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos.

Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato. La venta ocasionalmente es aleatoria.

⁴ZAMORA y Valencia Miguel Ángel, **Contratos Civiles**, Ob. Cit. p.78.

La compraventa puede ser un contrato aleatorio cuando se trata de una compra de esperanza, es decir, cuando se adquieren los frutos futuros de una cosa corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero pagando siempre un precio, independientemente de que no lleguen a existir.

Esta operación está clasificada en los contratos aleatorios y, además el Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato al hablar de las modalidades de la compraventa estatuye:

Artículo 1807.- "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 III Título Décimo Segundo relativo a la compra de esperanza".

Este dispositivo, se encuentra en el capítulo denominado "de algunas modalidades del contrato de compraventa", es decir, la venta pura y simple, siempre es un contrato conmutativo, pero puede ser aleatorio, cuando se imponga esa modalidad, en cuyo caso toma el nombre de compra de esperanza, definida por el artículo 2285.

Artículo 2285.- "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".

Contrato consensual para muebles y formal para inmuebles.

La compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. En materia de muebles no se requiere formalidad alguna para la validez del acto; es decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito y expreso.

En el tácito, se admite que por hechos indubitables la compraventa de bienes muebles se forme y constituya, generalmente en aquellos casos en que se toma la cosa y se deposita el precio: hecho indubitable de la manifestación de la voluntad para celebrar el contrato. En cuanto al consentimiento expreso, se acepta que verbalmente, la compraventa puede celebrarse por señas, o por escrito si así se prefiere, sin que sea menester esta formalidad para los bienes muebles.

En cuanto a los inmuebles, el contrato siempre debe constar por escrito, en documento público.

Contrato principal.

La compraventa es un contrato principal, es decir, existe por sí solo, pues no depende de otro contrato.

Instantáneo o de tracto sucesivo.

La compraventa puede ser un contrato instantáneo o de tracto sucesivo; es decir, pueden realizarse las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es al contado, o puede pagarse el precio en abonos, caso en el cual será una operación de tracto sucesivo.

Consensual, en oposición a real.

La compraventa es consensual, en oposición al contrato real. Quiere esto decir que existe antes de la entrega de la cosa, la cual no es un elemento

constitutivo de la misma; en cambio, en los contratos reales, la entrega de la cosa es un elemento necesario para su formación.

Compraventa civil y mercantil.

Desde otro punto de vista podemos clasificar la compraventa, distinguiendo la civil de la mercantil, la primera se caracteriza en nuestro derecho en forma negativa, diciendo que es aquella que no tiene los atributos de la compraventa mercantil, y esta se determina en forma positiva, por el artículo 75 del Código de Comercio en relación con el artículo 371 que define el contrato. Son compraventas mercantiles, según el artículo 75 del Código de Comercio, las siguientes:

1.- Las enajenaciones y adquisiciones de mercancías, efecto y bienes muebles en general, verificadas con propósito de especulación comercial; es decir, se fija el propósito de lucro como característica para determinar la compraventa respecto de mercancías y bienes muebles.

2.- Las enajenaciones de bienes inmuebles que se realicen también con dicho propósito de especulación mercantil.

Compraventa voluntaria y forzosa.

Puede clasificarse la compraventa desde otro ángulo visual, como voluntaria y forzosa. La primera es el contrato ordinario en que comprador y vendedor se ponen de acuerdo respecto a cosa y precio; la forzosa en realidad presenta una característica que afecta al contrato en su esencia misma; existe en el remate, en la adjudicación judicial y en la expropiación por causa de utilidad pública.

El remate es una venta judicial de un bien que se lleva a cabo sin o contra la voluntad del dueño o

ejecutado. Puede el remate realizarse con la voluntad de este, pero no es necesaria esta, dentro del procedimiento de ejecución forzosa, para operar la enajenación del bien. Por esto el remate judicial sin o contra la voluntad del enajenante, afecta la compraventa en su esencia misma. Ya no hay contrato en el sentido jurídico de la palabra, como acuerdo libre de dos o más voluntades; hay una sustitución de la voluntad del enajenante, por la del juez que, en su rebeldía, firma la escritura correspondiente o la adjudicación judicial.

Propiamente en este caso, desde el punto de vista estrictamente normativo, no debemos conformarnos con la explicación tradicional de que la venta judicial es un contrato. Dicho caso, como el de la ejecución de la sentencia y el del secuestro, constituyen actos jurídicos de autoridad que son fuentes de obligaciones. En el proceso de todo juicio, la sentencia es un acto de autoridad que constituye una norma jurídica individualizada que es fuente de obligaciones.

De la misma suerte la adjudicación judicial o el remate, no son un contrato de compraventa, a pesar de lo que dice la doctrina clásica y la explicación tradicional, y de que el Código Civil diga que la venta judicial se rige por las disposiciones generales de la compraventa, pero con las modificaciones establecidas por el Código de Procedimientos Civiles. Por virtud de estas modificaciones, la venta judicial pierde su carácter de contrato, para convertirse en un acto coactivo del Estado. Es simplemente un acto de Autoridad, que imperativamente adjudica una cosa contra la voluntad de su dueño, y es que es en sí fuente de la transmisión del dominio. No tenemos que explicarnos por la compraventa la traslación de la propiedad. No solo los contratos transmiten el dominio, existen otras formas y justamente la adjudicación judicial

se enumera como forma autónoma para diferenciarla del contrato.

Artículo 1818.-"Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto a la sustancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresen en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de efectuarse, se regirán por lo que disponen el Código de Procedimientos Civiles".

4.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR.

Respecto de las obligaciones del vendedor y del comprador, Rafael Rojina Villegas las explica de manera amplia y clara en su obra clásica denominada Contratos⁵; A ellas nos referiremos brevemente en el presente punto.

Obligaciones del vendedor.

Nuestro Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato dispone lo siguiente:

Artículo 1781.-"El vendedor está obligado:

I.- A entregar al comprador la cosa vendida;

II.- A garantizar las calidades de la cosa;

III.- A prestar la evicción".

Agrega nuestro Código Civil que la entrega de la cosa puede ser real, jurídica o virtual.

⁵ROJINA Villegas Rafael, **Compendio de Derecho Civil, Contratos, Tomo IV**, Edit. Porrúa S.A., México D.F., 1988, p.p. 111-155.

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

En tanto que la entrega jurídica se da aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Desde el momento en que el comprador acepta que la cosa vendida queda a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella y el vendedor que la conserva en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Por otra parte se establece que el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago.

El vendedor se obliga también a entregar la cosa en el estado que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Por lo que respecta a la venta de inmuebles si se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprende, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.

Obligaciones del comprador.

De acuerdo a nuestro Código Civil son obligaciones del comprador las siguientes:

El artículo 1791 dispone que el comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Pues la falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, según lo dispone el artículo 1798 del ordenamiento legal anteriormente citado.

5.- GARANTIAS DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR.

El vendedor goza de las siguientes garantías para el caso de incumplimiento por parte del comprador:

- 1.- Un derecho de preferencia en cuanto al precio.
- 2.- Un derecho de retención respecto de la cosa.
- 3.- Una acción de cumplimiento.
- 4.- Una acción de rescisión con pago de daños y perjuicios.

A su vez el comprador está protegido frente al vendedor, para el caso de incumplimiento imputable a este, con los siguientes derechos y acciones:

- 1.- Derechos de retención del precio, en ciertos casos.
- 2.- Acción de cumplimiento.
- 3.- Acción de rescisión con pago de daños y perjuicios.

6.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

En relación a las modalidades de la compraventa, Leopoldo Aguilar Carbajal señala en su libro de contratos civiles, que la primera observación que debe hacerse es que el Código Civil, refiriéndose al del Distrito Federal, no reglamenta todas las modalidades, sino algunas de ellas como lo expresan en su apartado correspondiente. En otros términos, no se trata de una enumeración limitativa; las partes en uso de principio de la autonomía de la voluntad, pueden establecer y pactar otras diversas a las reglamentadas por el Código Civil, autorregularlas, sin más limitaciones que el orden público y las buenas costumbres; pero siempre que

sean inscribibles en el Registro Público de la Propiedad, serán oponibles a terceros.⁶

En el Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato se estudian solo algunas modalidades, es decir, el legislador no ha querido agotar todas las que pueden existir y dentro del sistema de la autonomía de la voluntad, ha dejado a las partes el derecho de estipular otras modalidades, reglamentando solo aquellas que ha considerado de fundamental importancia. Estas son:

- a) Compraventa con reserva de dominio.
- b) Venta con pacto de preferencia.
- c) Venta en abonos.
- d) Venta con pacto de no vender a determinada persona.
- e) Compra de esperanza y compraventa de cosa futura.
- f) Compraventa a vistas.
- g) Compraventa sobre muestras.
- h) Venta por acervo o a la vista.

⁶ AGUILAR Carbajal Leopoldo, **Contratos Civiles**, Edit. Porrúa S.A., México D.F., 1982, p.p. 106-118.

CAPITULO IV

LA GESTION DE NEGOCIOS

En relación al presente tema, cabe advertir que todos los autores se refieren en términos semejantes, pero sin embargo los autores Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolff en su Tratado de Derecho Civil, dentro del Tomo relacionado con el Derecho de Obligaciones, se expresan en forma extensa y clara, por lo que tomaremos esta fuente bibliográfica como base para tratar la gestión de negocios.¹

Lo anterior, independientemente de que dicho estudio será enriquecido con diversos puntos de vista que corresponden a tratadistas nacionales y extranjeros, con la finalidad de tener una visión mas completa al respecto.

Desde luego, que lo mas importante, dada la finalidad del presente análisis, serán las conclusiones personales a las que pueda llegar en mi calidad de sustentante, mismas que deberán ser orientadas a la consecución de una postura que pueda ser defendida con argumentos válidos que nos permitan obtener un producto novedoso que sirva para enriquecer este tema de una forma relacionada estrechamente con la función notarial, de acuerdo al perfil académico que me corresponde.

1.- CONCEPTO, IMPORTANCIA Y NATURALEZA.

Hay gestión de negocios sin mandato cuando una persona, que no está encargada ni autorizada a ese

¹**ENNECCERUS** Ludwig y otros, **Tratado de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones, Segundo tomo**, Bosch, casa editorial, Barcelona, España, 1954,p.p. 621-642.

efecto por otra causa, cuida de un negocio ajeno, esto es, de un asunto cualquiera de un tercero.

Rafael Rojina Villegas, define la gestión de negocios de la siguiente manera: "Asumir la administración de un negocio ajeno sin que preceda encargo o sin que constriña a ello una obligación legal, constituye una invasión en la esfera patrimonial ajena, la cual, siendo como es cerrada la injerencia de extraños, debe ser por todos respetada."²

Por su parte Ernesto Gutiérrez y González, al referirse a la gestión de negocios la describe en los términos siguientes: Es el hecho jurídico en estricto sentido, en virtud del cual una persona que recibe el nombre de gestor, sin representación impuesta por la ley o voluntaria, se encarga gratuitamente de un asunto de otra persona que recibe el nombre de dueño, con el ánimo de obligarlo.³

Agrega el mismo autor que el gestor al hacerse cargo de un negocio ajeno, lo debe guiar la intención del obligar al dueño, pues si esto no llevare esa intención entonces como se apunta en el párrafo anterior, no se habrá realizado una gestión.

Pues bien, hasta antes de que el dueño manifieste si acepta o no la gestión hecha a su favor, el directamente obligado es el gestor, y por ello es que la ley lo apremia a que tan pronto como sea posible debe dar aviso de su gestión al dueño y esperar la decisión de éste, a menos que haya peligro en la demora.

²ROJINA Villegas Rafael, **Compendio de Derecho Civil, Teoría de las Obligaciones**, Edit. Porrúa S.A., México D.F., 1978, p. 252.

³GUTIÉRREZy González Ernesto, **Derecho de las Obligaciones**, Edit. Cajica S.A., Puebla, México, 1985, p. 405.

Pero en el momento mismo en que el dueño del negocio se entera de la gestión, se opera la transmisión de las obligaciones que el gestor hubiere asumido.

Es este el momento en que la gestión opera por medio de transmitir las obligaciones, pues *ipso iure*, por ministerio de ley, se transmiten al dueño las que el gestor asumió en vista de la gestión realizada.

Por otro lado Planiol y Ripert al referirse a la gestión de negocios señalan que: Hay gestión de negocios siempre que una persona realice un acto jurídico en interés de otra, sin haber sido encargado de él. La gestión de negocios difiere, del mandato que se realiza espontáneamente por quien se encarga de ella, en tanto que el mandato es una gestión de negocios emprendida en virtud de una convención, o de la ley. La gestión de negocios es considerada como un cuasicontrato.⁴

Para Planiol, según cita Rojina Villegas en su Compendio de Derecho Civil, es erróneo definir los cuasicontratos como hechos voluntarios; pues concluye que la persona obligada no es la autora del hecho voluntario, sino otra persona que se ha enriquecido por él y que o no ha participado en ese hecho o sólo ha desempeñado en él un papel pasivo, y en consecuencia la persona que llega a ser deudora en virtud de un cuasicontrato nunca se ha obligado voluntariamente. Finalmente, concluye el tratadista francés, no basta alejar, como acabamos de ver, el cuasicontrato del contrato; es necesario equipararlo totalmente a los delitos y cuasidelitos, haciéndolo entrar, como ellos, en la categoría de los actos

⁴PLANIOL Marcel y otro, **Derecho Civil, Tomo 8**, Edit. Harla S.A. de C.V., México D.F., 1997, p. 1098.

ilícitos, pues así como el cuasicontrato no es un "hecho voluntario", tampoco es un "hecho lícito".⁵

Abundando al respecto, Planiol afirma que la gestión de negocios sufre una transformación al pasar del derecho romano al derecho francés: En su forma antigua, la gestión de negocios suponía que los bienes o los intereses de una persona ausente se encontraban en peligro, y que por otra parte, para evitar un daño, el gestor se encargaba de ellos, por ejemplo, mandando hacer una reparación urgente. De esto resultaba que la gestión de negocios aplicaba con motivo de un bien o de un derecho ya adquirido por el interesado y que figuraba en su patrimonio. De aquí el nombre de dueño que se da a la persona cuyo negocio ha sido administrado; es el dueño, es decir el propietario del bien. Tal es la concepción primitiva que legaron los romanos a los autores franceses.

Pero en el derecho moderno la noción de gestión de negocios se ha ampliado, y se considera como tal la convención realizada en interés ajeno con el fin de que el dueño adquiriera un derecho que aún no le pertenece. Esta segunda aplicación de la gestión de negocios se halla como por así decirlo oculta en el derecho francés bajo el nombre de estipulación por tercero.⁶

La compra o la venta de un inmueble, la construcción de un edificio, constituyen normalmente empresas nuevas, que por tal motivo no pueden originar las obligaciones derivadas de la gestión. Igual solución se impone, muy especialmente, en el caso que la decisión implique una apreciación acerca de cuestiones sentimentales o morales. Recordemos que la condición de necesidad queda excluida cuando

⁵ROJINA Villegas Rafael, **Compendio de Derecho Civil, Teoría de las Obligaciones**, Ob. cit., p. 254.

⁶PLANIOI Marcel y otro, **Derecho Civil, Tomo 8**, Ob. cit., p.p. 1098-1099.

se trate de adquirir a un tercero un derecho, de procurarle una ventaja o beneficio o prestarle un servicio sin desembolso alguno para él. El gestor debe en todo caso rendir cuentas, así lo sostiene JulienBon necase.⁷

Por su parte, nuestro Código Civil para el Estado de Guanajuato, dispone en su artículo 1385.- "El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio."

No es raro que uno actúe en interés de otro, que se cuide de un asunto ajeno sin estar encargado del mismo o sin estar facultado ni obligado en absoluto por otra causa; por ejemplo, contrato de servicios, patria potestad, etc.

Los motivos de tal actuación pueden ser los más diversos, amistad, compasión, humanidad, etc. Por ejemplo, se paga una deuda ajena, se penetra violentamente en la casa del vecino ausente y se cierra el agua porque ha estallado una cañería, se cuida a un hombre a quien se ha encontrado desamparado, se da de comer a un perro escapado de la casa de su dueño, se corrige a un niño ajeno, en representación del titular de la potestad sobre el mismo, porque se ha cometido una falta, etc. En estos casos, se habla de *gestión de negocios sin mandato*.

Semejante es el auxilio mutuo, que es una obligación moral de todos los hombres, debe facilitar el ordenamiento jurídico bajo ciertos requisitos y, por tanto, despojar de su carácter antijurídico a la intromisión en la esfera del derecho ajeno exonerando al gestor del deber de indemnizar otorgándole, además, una pretensión al

⁷ **BONNECASE** Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil, Volumen 1*, Edit. Harla S.A., México D.F., 1997, p. 860.

abono de los gastos hechos por él. Por otro lado, tiene que proteger en lo posible al dueño del negocio contra las intervenciones perjudiciales aunque sean hechas con buen propósito. Esto es tanto más importante cuanto que el mezclarse en asuntos ajenos puede obedecer a motivos egoístas, ya a sabiendas de que el asunto es ajeno, ya creyendo de buena fe que se trata de un asunto propio.

Así pues, el concepto de gestión de negocios debe ser entendido aquí como en el mandato, en sentido amplio, abarcando todos los negocios de índole jurídica o aun meramente fáctica.

I.- De tres maneras diferentes puede ocurrir que uno cuide de asuntos ajenos.

1.- El gestor de negocios gestiona el negocio para otro, esto es, en orden a los fines e intereses de éste, de suerte que el resultado final afecta a este o ha de favorecerle de cualquier otra manera: es la auténtica gestión de negocios sin mandato.

Por ejemplo, vende la cosa perteneciente a un amigo ausente por encontrar una ocasión muy favorable, haciendo para este amigo (el negocio jurídico, si se trata de un negocio jurídico puede concluirse en nombre del dueño del negocio, de modo que, en caso de ratificación, surte efecto directamente para él mismo, o bien a nombre propio de modo que los efectos tendrán que ser transferidos al dueño). Si el negocio ha sido llevado para otro en el sentido indicado, se habla de gestión de negocios sin mandato propiamente dicha. En virtud de esta gestión, el gestor se obliga hacia del dueño de una manera parecida al mandatario, pero además, bajo ciertos requisitos, surgen a su favor pretensiones que se asemejan a las del mandatario.

2.- Lleva el negocio como propio a sabiendas de que no lo es, o sea, no para otro sino para sí mismo: gestión de negocios impropia.

La cosa perteneciente a otro, que fortuitamente ha venido a su poder, la vende en su propio interés para quedarse con el precio. También aquí cabe aplicar las reglas para la ejecución del negocio de un modo general, sin mencionar el caso en que este se gestione indebidamente en nombre propio. Pero no puede surgir una obligación análoga al mandato, si no se dan los supuestos de una gestión conforme a derecho. El gestor ha obrado aquí contrariamente al derecho. Tiene que omitir la gestión del negocio, pero no está obligado a dirigirlo tal como piden el interés y la voluntad del dueño. Si se produce un desplazamiento patrimonial, debe devolver, puesto que lo ha obtenido sin causa jurídica. Esto viene también establecido expresamente en favor del gestor pues este no posee ninguna pretensión al resarcimiento de gastos; antes bien, habiendo obrado contra derecho, tiene obligación a indemnizar al dueño, según los delitos que se configuren. Sin embargo, aún en este caso, se abre al dueño del negocio la posibilidad de atraer sobre sí los efectos del negocio ratificando la gestión; entonces, sí nace la obligación de resarcir los gastos.

3.- Lleva el negocio ajeno como propio en la creencia de que realmente es propio: gestión de negocios por error.

Vende la cosa ajena creyendo que es de su propiedad, en este caso no se aplican las reglas sobre la gestión de negocios sin mandato, sino que solo nacen obligaciones reciprocas de las partes a darse aquello en que se han enriquecido sin causa y es posible que en el supuesto de negligencia por parte del agente haya un delito que le obligue a indemnizar. Así, pues, en este caso no debiera hablarse de gestión de negocios sin mandato, ni siquiera con el adjetivo de impropia.

II.- En la gestión de negocios sin mandato propiamente dicha hay que distinguir también entre la gestión justificada y la injustificada.

1.- La gestión es justificada si su asunción por cuenta de otro está de acuerdo con el interés y la voluntad real o presumible del dueño del negocio. Solo en el caso excepcional deja de tenerse en cuenta una voluntad contraria al dueño. La especial relación obligatoria análoga al mandato solo surge en estos casos de autentica gestión de negocios.

2.- Al asumir un negocio por cuenta de otro de un modo contrario a su interés o a su voluntad real o presumible, la intervención del gestor es objetivamente antijurídica, y no nace la relación obligatoria de cuasimandato establecida por dicha figura. El usurpador tiene obligación a indemnizar al dueño de acuerdo a lo establecido por el derecho penal. Además, de indemnizar según las reglas del enriquecimiento injustificado. El dueño del negocio solo puede hacerse con las ventajas del negocio si lo ratifica, pero al hacerlo asume la carga de resarcir los gastos.

III.- La gestión (propia) de negocios sin mandato presupone por consiguiente las siguientes características:

1.- El cuidado de un negocio (de un asunto) o de una pluralidad determinada o indeterminada de negocios, independientemente de si su naturaleza es de derecho o de simple hecho.

2.- La gestión de negocios para otro en interés y por cuenta del mismo. Solo puede hablarse de ello cuando la actividad es objeto del cuidado del otro, y este cuidado le es sustraído por la intervención del agente. No basta que los intereses ajenos sean afectados o favorecidos por el cuidado del negocio.

a) Con frecuencia, por su sola naturaleza, por su simple aspecto exterior, el negocio pertenece al

círculo de los intereses ajenos, es objetivamente ajeno, ejemplo, el pago de deudas ajenas, el apuntalamiento de un edificio ajeno. Si tal es el caso y lo sabe el gestor, la intención de llevar el negocio en concepto de ajeno siempre que no medie animus donandi, resulta sin más requisito por regla general. Por el contrario si el agente cree erróneamente que el negocio es propio, no hay gestión de negocios. Pero el concepto de gestión de negocios ajenos no se desvanece por la circunstancia de que, además del interés ajeno se cuide a la vez el de uno mismo, por ejemplo, apuntalamos la casa del vecino ausente en interés del mismo, pero a la vez para prevenir a la nuestra del peligro del derrumbamiento de aquella. No se requiere que el gestor conozca al dueño del negocio y ni siquiera el error sobre su persona excluye la gestión de negocios porque entonces, no obstante, el verdadero dueño adquiere los negocios y contrae las obligaciones.

b) Si el negocio es por su naturaleza de carácter neutral (compra de mercancías), aquel que quiera derivar derechos de la gestión tiene que probar que ha llevado el negocio a título de ajeno, o sea, con la intención de ocuparse de un interés ajeno.

c) El negocio que afecte exclusivamente al gestor (cobranza de créditos propios) no se convierte en negocio ajeno por la mera creencia errónea de ser tal.

3.- Se requiere, finalmente, que el gestor de negocios no esté facultado ni obligado hacia el dueño de la gestión por consecuencia de un mandato o de otra causa (contrato de servicio o de obra, tutela, patria potestad, deber oficial). Ahora bien, la creencia errónea en la existencia de semejante derecho u obligación no excluye los efectos de la gestión de negocios sin mandato.

La existencia de una gestión de negocios para el dueño no se excluye tampoco por la circunstancia de que el agente o gestor obrase en virtud de una obligación de derecho público o privado que tuviera hacia otro. Cabe cumplir el deber propio y obrar a la vez en interés de un tercero.

4.- Finalmente, para fundamentar la relación obligatoria de gestión de negocios sin mandato, es necesario que al asumir la gestión esté de acuerdo objetivamente con el interés del dueño y subjetivamente con su voluntad real o presumible, o de ser contraria esta voluntad, ha de poder desatenderse, en virtud de que en dicho caso, si dicha gestión no hubiese sido cumplida a tiempo una obligación del dueño del negocio cuyo cumplimiento es de interés público o una obligación legal de alimentos de dicho dueño.

2.- OBLIGACIONES DEL GESTOR DE NEGOCIOS.

I.- GESTIÓN NORMAL.

1.- El gestor de negocios tiene que gestionar estos como lo exija el interés del dueño teniendo en cuenta su voluntad real o presumible. Así pues, en primer lugar, ha de tener en cuenta los intereses del dueño, pero dentro de los límites trazados por esta consideración inspirarse así mismo en la voluntad real o presumible del dueño del negocio. Si la voluntad y el interés se hayan en contradicción tiene que abstenerse en absoluto o, si esto ya no fuera posible una vez empezada la gestión, inspirarse en el verdadero interés del dueño del negocio.

2.- Tan pronto como sea posible ha de comunicar al dueño del negocio haber tomado a su cargo la gestión y, si la dilación no implica peligro, esperar la decisión de este.

3.- En algunos aspectos importantes tiene las mismas obligaciones que el mandatario. Esto vale

respecto al deber de comunicar noticias, de informar y de presentar cuentas.

4.- En rigor, no hay una obligación de continuar la gestión empezada, pero la no continuación puede implicar un daño culpable que hace al gestor responsable de indemnización.

5.- Es verdad que la muerte del gestor pone término a la gestión de negocios, pero por analogía, con la relación de mandato, ha de entenderse que los herederos están obligados a comunicar sin demora al dueño del negocio la muerte del gestor, y si la suspensión apareja un riesgo, cuidar de la gestión del negocio hasta que el dueño pueda atenderlo de otra manera. En tal caso y en esos términos se considera subsistente la gestión de negocios.

II.- OBLIGACIONES DEL INDEMNIZACIÓN POR EL GESTOR DE NEGOCIOS.

1.- La intromisión del gestor en un negocio ajeno puede llevarle a responder por dicha responsabilidad si asume la gestión en contra del interés o la voluntad real o presumible del dueño. Entonces su intervención es contraria a derecho de un modo objetivo y puede obligarle a indemnizar por razón del delito en que incurra. Además le obliga a indemnizar cualquier daño surgido de la gestión, aunque no la haya cometido con culpa, si él debía conocer que su conducta era contraria a la voluntad real o presumible del dueño del negocio.

2.- El gestor de negocios responde, conforme a las reglas generales de toda culpa, pero hay una excepción importante, a saber: si la gestión de negocios tiende a evitar un peligro inminente que amenaza al dueño del negocio, el gestor solo responde de dolo y de negligencia grave.

3.- Si el gestor es incapaz de celebrar negocios jurídicos o está limitado en su capacidad, no surge, por lo regular, ni una obligación de llevar

normalmente el negocio, ni un deber de indemnizar, sino solo una obligación de devolver el enriquecimiento injusto. Pero si el representante legal del gestor de capacidad limitada le da su asentimiento para la gestión, tendrá que aceptarse la plena validez de esta, a pesar del texto al parecer contradictorio.

3.- OBLIGACIONES DEL DUEÑO DEL NEGOCIO.

1.- Si el hecho de encargarse de la gestión de negocios es conforme al interés y ala voluntad real o presumible del dueño, el gestor puede exigir, lo mismo que el mandatario, el abono de los gastos hechos por él. Así pues, el contenido de las obligaciones del dueño del negocio se rige en todos los aspectos por las reglas relativas al mandato.

La pretensión del gestor a que se le resarzan los gastos, tiene los siguientes requisitos:

a) El encargarse de la gestión de negocios tiene que ser conforme objetivamente al interés del dueño.

b) Además el hecho de tomar el gestor la gestión a su cargo tiene que ser conforme a la voluntad real o (en el caso de que esta no pueda averiguarse) a la voluntad presumible del dueño del negocio. Por consiguiente, el criterio no es la voluntad del dueño que el gestor pueda presumir según un conocimiento a caso incompleto de las circunstancias, sino la voluntad que tiene que admitirse como regla a la luz de una consideración objetiva de todas las circunstancias del caso.

c) Si el gestor ha cumplido un deber del dueño del negocio cuyo cumplimiento sea de interés público o un deber legal de prestar alimentos, que en otro caso no hubieran sido cumplidos a tiempo, le compete la pretensión al abono de los gastos, aunque haya tomado el negocio a su cargo contra la voluntad del dueño.

2.- Si no concurren estos requisitos, el dueño del negocio sólo tiene que abonar los gastos si ratifica la gestión. De lo contrario, sólo responde de los gastos en tanto la gestión de negocios le haya enriquecido sin causa.

3.- El gestor de negocios no tiene pretensión alguna si no tuvo la intención de exigir indemnización al dueño del negocio.

La falta de esta intención tiene que probarla el dueño. Sin embargo, la ley establece una pretensión respecto a un caso, a saber: si los padres o los ascendientes otorgan alimentos a sus descendientes o, viceversa, éstos a aquéllos, es de suponer, en la duda, que no hay intención de pedir indemnización al receptor. Pero esto sólo vale frente "al receptor", no frente a las otras personas obligadas a prestar alimentos.

4.- CASOS AFINES.

I.- LA GESTIÓN IMPROPIA DE NEGOCIOS SIN MANDATO.

1.- Gestión Ilícita. Si uno trata un negocio ajeno como propio, a pesar de saber que no tiene derecho a ello, por ejemplo, si a sabiendas de que es ajeno cobra como propia una cosa que sabe ser ajena, será responsable de indemnización, por lesión culposa del derecho. También habrá lugar en la mayoría de estos casos a una pretensión agravada por razón de enriquecimiento sin causa.

2.- Si el dueño del negocio hace valer estas pretensiones, tendrá que abonar al gestor los gastos hechos por el mismo, al menos dentro del margen del enriquecimiento sin causa.

II.- GESTIÓN POR ERROR DE NEGOCIOS AJENOS.

Si uno se ocupa de un negocio ajeno creyéndolo propio, no se aplican las disposiciones sobre la gestión de negocios sin mandato, sino que ambas

partes están obligadas recíprocamente a entregarse aquello en que injustamente se han enriquecido.

Tampoco puede dar lugar a la aplicación de las reglas sobre la gestión de negocios, la ratificación del negocio. Pero es posible que semejante intromisión en los asuntos ajenos constituya una violación culposa del derecho en virtud de la cual el que procedió oficiosamente se ve obligado a indemnizar.

Para la aplicación de las disposiciones legales y consideraciones doctrinales anteriormente señaladas, aplicadas a un caso concreto, nos remitiremos al anexo A que se encuentra al final del presente trabajo.

CAPÍTULO V

ESTIPULACIÓN EN FAVOR DE TERCERO.

1.- INTRODUCCIÓN.

Con frecuencia dos personas al contratar tienen la intención de que su convenio produzca efecto en provecho de un tercero a quien designan. Suponemos que ninguna de ellas ha recibido mandato para estipular a nombre del tercero; no se trata de un contrato celebrado a nombre de otra persona por su representante, como el tutor o el mandatario, sino de un contrato celebrado en favor de un tercero por una persona desprovista de poder.¹

En este capítulo examinaremos las condiciones, naturaleza y efectos de este contrato.

Ernesto Gutiérrez y González define la estipulación a favor de otro como: Una cláusula en virtud de la cual en un contrato o en un testamento, una parte o el testador, declaran que la otra parte o un legatario prometan realizar determinada prestación a favor de otro.²

Nuestro Código Civil para el Estado de Guanajuato reglamenta este contrato en los siguientes artículos:

Artículo 1366.- "En los contratos se pueden hacer estipulaciones en favor de tercero de acuerdo con los siguientes artículos."

Artículo 1367.- "La estipulación hecha a favor de tercero hace adquirir a este salvo pacto expreso en contrario, el derecho de exigir del promitente la

¹PLANIOL Marcel y otro, **Derecho Civil, Volumen 8**, Edit. Harla S.A. de C.V., México D.F., 1997, p.877.

²GUTIÉRREZ y González Ernesto, **Derecho de las Obligaciones**, Edit. Cajica S.A., Puebla, México, 1985, p. 405.

prestación a que se ha obligado. También confiere al coestipulante el derecho de exigir del promitente el cumplimiento de dicha obligación."

Artículo 1368.- "El derecho de tercero nace en el momento de perfeccionarse el contrato, salvo la facultad que los contratantes conserven de imponerle las modalidades que juzguen convenientes, siempre que estas consten expresamente en el referido contrato."

Artículo 1369.- "La estipulación puede ser revocada mientras que el tercero no haya manifestado su voluntad de querer aprovecharla. En tal caso o cuando el tercero reúse la prestación estipulada a su favor, su derecho quedará extinguido."

Y finalmente el Artículo 1370 dispone "El promitente podrá, salvo pacto en contrario oponer al tercero las excepciones derivadas del contrato."

En la práctica, es común encontrar la celebración de contratos de compraventa con cláusula de estipulación en favor de tercero, de una manera simple y llana; es decir, sin quedar sujetas a condición alguna.

Cabe señalar, que en el caso concreto, estas operaciones se dan por razones de carácter práctico, sobre todo motivadas por la costumbre que asumen personas avecindadas en países extranjeros que tienen necesidad de adquirir inmuebles, generalmente para establecer su vivienda, enviando recursos propios a familiares para que hagan dichas adquisiciones; sin embargo, esta figura se confunde muchas veces con la del gestor de negocios, mejor conocida en la práctica notarial como gestor oficioso, figura muy diferente a la anterior, que vale la pena diferenciar perfectamente, en aras de una mejor seguridad jurídica, este es a fin de cuentas el objetivo que nos proponemos alcanzar en el presente trabajo.

Históricamente, el derecho actual tiene como punto de partida una regla Romana: "*nemoalteristipularipotest*". Que significa que el contrato celebrado por una persona no podría tener por efecto que otra adquiriera una acción.

Existían dos excepciones a esta regla, una para las "*donationessubmodo*" y la otra para la "*restitución de la dote*".

En la antigua jurisprudencia francesa, a pesar de estas excepciones, permanecía en pie el principio de la imposibilidad de que un tercero adquiriese la acción nacida de la estipulación. El derecho francés hizo de él una de sus reglas; pero aumentó singularmente sus excepciones.

En la jurisprudencia moderna, las sentencias, a partir de 1860, mostraron un espíritu amplio y progresista. La estipulación por tercero ha llegado a ser un instrumento jurídico de primer orden; ha servido ya, o servirá incluso, para hacer funcionar instituciones o para realizar operaciones que serían imposibles, o por lo menos más difíciles con los demás principios del derecho.³

2.- NATURALEZA JURÍDICA.

¿Cuál es la naturaleza de la cuestión por la cual dos personas que celebran un contrato pueden hacer que un tercero adquiera un derecho? ¿En qué principio, en qué noción elemental puede fundarse ese resultado? Muchos sistemas se han propuesto, sin haberse logrado un acuerdo sobre ellos; solamente nos referiremos a los tres principales, procurando demostrar que la verdad se encuentra en su fusión, ya que cada uno de los tres sistemas sólo ha advertido una parte de la verdad, pero estableciéndola sólidamente.

³PLANIOL Marcel y otro, **Derecho Civil, Volumen 8**, Ob. cit., p.p. 877-878.

a) Oferta.

Según esta teoría el estipulante ofrece al tercero la estipulación que ha hecho en su favor. Esta oferta necesita ser aceptada para que la obligación del promitente llegue a ser firme. Una vez hecha la aceptación, se retrotrae al día del contrato, adquiriendo el tercero así el carácter de acreedor personal del promitente.

b) Gestión de negocios.

Otra explicación, mucho más antigua puesto que se encuentra ya en Pothier fue desarrollada por Labé. Era esta también la opinión de Bugnet y de Toullier, quien estipula en favor de un tercero sin haber recibido mandato de él, es un gestor de negocios, pues celebra por cuenta del tercero una operación que hubiera podido realizar como mandatario si hubiera recibido previamente el poder necesario. La adhesión que el tercero dé mas tarde al contrato, es una ratificación que le confiere carácter definitivo. La ratificación puede ser posterior a la muerte del estipulante, y puede hacerse por los herederos del tercero.

c) Creación directa de la acción.

A veces se afirma simplemente que la norma jurídica contiene una simple excepción a la regla general, según la cual los contratos no aprovechan a los terceros, y que, por excepción a esta regla, el contrato crea en provecho del tercero un derecho directo, como los que origina para las partes. Sin embargo, esto es hacer constar un resultado cuando se trata de explicarlo. Los partidarios del derecho directo del tercero, que rechazan a la vez la idea de la oferta y la de gestión de negocios, se encuentran obligados a admitir la teoría de la voluntad unilateral. En efecto, puesto que el estipulante no ha estipulado nada para sí mismo, una sola persona ha hablado hasta entonces: el

promitente que ha aceptado obligarse; si se admite la existencia inmediata del derecho del tercero, antes de que este futuro acreedor haya manifestado su voluntad, existe entre él y su deudor una obligación por voluntad unilateral.

d) Teoría ecléctica.

Es indudable que hay creación directa de la acción en la persona del tercero y que el estipulante ha llegado a ser, por sí mismo y personalmente, acreedor temporal del promitente por la prestación objeto de la estipulación por tercero. También es indudable que el hecho de estipular por tercero, sin haber recibido mandato de él, constituye una gestión de negocios, pues tal operación es desempeñar el oficio de mandatario sin haber recibido previamente el poder necesario. Pero, ¿en qué consiste esta gestión de negocios? No basta calificarla como tal jurídicamente; es necesario analizar su naturaleza concreta, ver los hechos que la constituyen. ¿Qué es lo que ha hecho el estipulante? Ha contratado la obligación del tercero como hubiera podido hacerlo un mandatario; no la ha contratado en su favor, sino por cuenta ajena, en seguida previene al tercero lo que ha hecho y espera su decisión. A esto se limita su papel. Ahora bien, si se analizan atentamente estos hechos, se advierte que contienen una doble proposición: una emana del estipulante, la otra del promitente y ambas se dirigen al tercero. El estipulante no hace una oferta al tercero, pues la oferta, en sentido propio, es la proposición de contratar hecha por quien va a ser deudor; ahora bien el estipulante no entiende obligarse personalmente para con el tercero. Si le ofrece algo, es que tome para sí el crédito que acaba de crear. Más o menos le dice: "He celebrado un contrato en provecho tuyo, ¿lo aceptas?". Quien hace una oferta, es más bien quien propone obligarse como deudor, y quien finalmente llega a serlo. Pero (y es esto lo que no advierten

quienes atienden exclusivamente a la idea de la oferta), esta oferta es dirigida al intermediario, que desempeña el papel de gestor de negocios, y es aceptada inmediatamente por él, por cuenta del tercero. Hay así una aceptación provisional que se da salvo ratificación, lo que hace que el tercero, cuando declare su voluntad de querer beneficiarse con la estipulación, no tenga necesidad de aceptar la oferta del promitente; ya que ha sido aceptada; sólo tiene que ratificar la aceptación que ha dado su gestor de negocios.

En resumen, cada uno de los sistemas expuestos aquí, es una verdad fragmentaria, resultando la verdad total de su unión, pero siendo la idea principal la de la gestión de negocios, según la teoría sustentada por Planiol y Ripert.⁴

En otros términos, el contrato a favor de tercero es una figura reconocida actualmente como normal y no ya excepcional, y mediante la cual se realiza la necesidad práctica de extender la eficacia activa del contrato, más allá del círculo de las partes contratantes. Tal extensión tiene lugar por el hecho de determinar la adquisición directa y autónoma de un derecho por parte de un tercero, al cual corresponde un sacrificio patrimonial a cargo del promitente. La eficacia de la estipulación a favor de tercero se admite por la Ley, cada vez que suscita un interés en que se verifique la expansión del alcance subjetivo activo del contrato.⁵

3.- UTILIDAD.

⁴PLANIOI Marcel y otro, **Derecho Civil, Volumen 8**, Ob. Cit., p.p. 879-880.

⁵MESSINEO Francesco, **Manual de Derecho Civil y Comercial, Derecho de las Obligaciones, Volumen 4**, Oxford University Press, México, S.A. de C.V., 2003, p. 584.

Según la norma jurídica anteriormente descrita, la estipulación por tercero sólo es válida en dos casos, cuando es la condición:

a) De una estipulación que el estipulante haya hecho al mismo tiempo por su propia cuenta.

b) De una donación hecha por el estipulante al promitente.

Este texto determina de una manera muy limitada, las aplicaciones de la estipulación por tercero; pero sus términos son como se ha dicho, involuntariamente restrictivos.

Primer caso.- La estipulación principal a la que se une la estipulación por tercero, consiste normalmente en un contrato sinalagmático. Por ejemplo, el vendedor de un inmueble estipula que el comprador pagará en adelante y en lugar suyo, una renta vitalicia debida a un propietario anterior; esta estipulación concede una acción directa al acreedor de la renta contra el nuevo adquiriente. Una hipótesis análoga y más moderna, se encuentra en la restitución de los préstamos hechos por el crédito inmobiliario; cada vez que se vende un inmueble gravado con un préstamo, el vendedor impone a su causahabiente el pago de las anualidades de manera que no pueda ser inquietado con motivo de ellas.

De la aplicación literal del texto, resulta que la estipulación del tercero es válida incluso cuando acompañe a una simple estipulación unilateral, comprometiéndose el promitente a hacer alguna cosa a la vez en provecho del estipulante y de un tercero. Nos está permitido estipular al mismo tiempo por sí mismo y por otra persona.

Segundo caso.- El segundo caso no provoca ninguna dificultad particular: está constituido por la antigua hipótesis de la donación submodo.

Este es el procedimiento que sirve a la práctica moderna de las fundaciones, liberalidades hechas al Estado, Departamentos, Municipios y establecimientos públicos y de utilidad pública con afectación especial de los fondos (obras de asistencia, de enseñanza, de salud, etc.)

Casos adicionales.- Es imposible detenerse aquí, siendo preciso admitir, la validez de la estipulación por tercero:

a) Cuando es la condición de una dación que el estipulante hace al promitente, por cualquiera otro título distinto de la donación;

b) Cuando es condición de una simple promesa hecha por el mismo estipulante al promitente.

4.- BENEFICIARIOS.

Tres hipótesis son posibles al respecto:

a) El tercero beneficiario de la estipulación es una persona individualmente designada y actualmente viva;

b) La estipulación se hace en provecho de personas vivas pero indeterminadas; y

c) Se hace en provecho de personas futuras.

Persona individualmente designada y viva.

Ninguna dificultad presenta el caso en que el beneficiario es una persona determinada y viva. La persona designada es apta para aprovecharse del contrato, solo bajo las condiciones que resulten del derecho común y con tal de que sea capaz de recibir a título gratuito, si la promesa obtenida en su favor por el estipulante constituye una liberalidad respecto a él.

Todo esto no es sino aplicación de los principios generales; en cambio existen dudas respecto a las otras dos hipótesis, sobre todo por lo que hace a la tercera.

Persona indeterminada.

¿Puede uno estipular en provecho de personas indeterminadas? Sí, a condición de que los beneficiarios de la estipulación, actualmente indeterminados, sean determinables el día que deba ejecutarse la convención hecha en su favor. Lo que puede constituir un obstáculo a la eficacia de la estipulación por tercero, no es, la simple indeterminación actual de sus beneficiarios, si se posee un medio de reconocerlos cuando sea necesario; el obstáculo es constituido cuando su indeterminación futura debe persistir de una manera indefinida, cuando son indeterminables. La posibilidad de imponer a un legatario una carga en provecho de personas indeterminadas, pero determinables, se admite cuando se trata de las liberalidades testamentarias. ¿Porqué había de ser de otra manera respecto a las liberalidades intervivos, y de una manera general, de la estipulación por tercero?

Persona futura.

Todo contrato supone la existencia de dos personas actualmente vivas y que concurren a su formación. El sistema de la representación en los actos jurídicos permite a una persona figurar en el contrato, como representante de otra a penas concebida; pero ¿Puede irse más allá?, ¿Es necesario autorizar algunos contratos en provecho de personas futuras, es decir, que todavía no estén concebidas?

Tal cuestión se presenta en dos formas diferentes, con respecto a las donaciones y de las estipulaciones por tercero.

5.- REVOCACIÓN.

La norma jurídica inicialmente descrita en este capítulo admite implícitamente que las partes puedan revocar el derecho conferido por ellas al tercero, mientras éste no haya declarado su voluntad de aprovecharse de él.

Parece que los derechos no pueden perderse por la voluntad de una persona distinta de sus titulares. Ahora bien, únicamente se admite la existencia del derecho del tercero tan pronto como se celebre el contrato, y antes de cualquiera declaración de su parte. Se trata, de explicar cómo por voluntad de una persona puede privarse a otra de un derecho adquirido ya por ella. Lo anterior se explica diciendo que existiendo la voluntad de las partes creado este derecho en provecho de un tercero, ha podido crearla con aquellos caracteres que haya querido darle. Por tanto si les ha parecido útil, las partes pueden crear este derecho en estado revocable.

En esta materia, todo está dominado por la intensión expresa o tácita de las partes. En principio, el derecho de revocación pertenece únicamente al estipulante; él es quien ha tomado la iniciativa de esta estipulación; quien se interesa por el tercero y quien obra por este. Sin embargo, es posible (viéndose ejemplos de esto en la práctica) que el promitente esté igualmente interesado en mantener el derecho del tercero. La hipótesis más sencilla es la de la renta vitalicia creada como cargo de una donación, en provecho de un pariente común del donante y del donatario. En estos casos, el tercero solo puede perder el derecho que le confirió la estipulación por virtud de un acuerdo de ambas partes.

6.- LA RATIFICACIÓN.

La mayoría de los autores sostienen que para llegar a ser definitiva la estipulación por tercero, debe ser aceptada por este.⁶

En realidad, no se trata de una nueva convención que deba formarse para la aceptación de una policitación: el derecho del tercero no deriva de un contrato celebrado por él, con el promitente; no hay dos contratos sucesivos, sino solamente uno, el celebrado entre el promitente y el estipulante. De este contrato nace directamente la acción concedida al tercero, y únicamente se le pide que ratifique el acto hecho en su favor por una persona que no era mandatario suyo. El acto del tercero, que erróneamente se califica como aceptación, no es sino la ratificación de una gestión de negocios, porque los antiguos autores franceses o romanos nunca exigieron una declaración expresa. La ratificación puede hacerse tácitamente: por el solo hecho de que el tercero obre en virtud del contrato celebrado en su favor y que exija su cumplimiento se reputa que lo califica.

Varias consecuencias prácticas se obtienen de la idea de que la adhesión del tercero es la ratificación de una gestión de negocios y no aceptación de una oferta:

a) Es indiferente que el tercero haya sido capaz de contratar al celebrarse el contrato en su favor.

b) Se reputa que el derecho del tercero nace en su provecho en el momento mismo de la celebración del contrato, entre el estipulante y el promitente.

c) La ratificación por el tercero puede hacerse después de la muerte del estipulante.

⁶ENNECCERUS Ludwig y otros, *Tratado de Derecho Civil, Derechos de Obligaciones, Segundo tomo*, Bosch, Casa editorial, Barcelona, España, 1954, p.p. 171-181.

d) La ratificación puede hacerse también por los herederos del tercero, si ha muerto antes de que se revocara su derecho.

7.- RELACIONES JURÍDICAS.

El contrato en favor de tercero es una operación compleja, que origina tres relaciones jurídicas distintas:

a) Estipulante y promitente.

Si el estipulante ha entregado un valor al promitente, con la condición de que éste último realice alguna cosa por un tercero, podrá el estipulante repetir el valor dado por él. Esta acción de repetición se parece a la *condictio ob rem dati, re non secuta*, del derecho romano; se fundamenta en el mismo principio y en muchos casos sancionará enérgicamente el contrato. El promitente cumplirá su obligación antes que restituir las cosas recibidas por él.

¿Está sancionada la estipulación por tercero, mediante una acción tendiente a su cumplimiento? Esta acción existe en todos los casos, pero únicamente pertenece al tercero; nos referiremos a ella más adelante. Por el momento solo se trata de saber si además del tercero, el estipulante mismo es titular de una acción semejante.

En principio, no ¿qué reclamaría?; no ha estipulado el objeto debido para sí mismo. El promitente nada le debe en virtud de la promesa hecha en provecho del tercero. Sin embargo, podría ocurrir que el estipulante tuviese interés en la promesa. Por ejemplo, cuando ha estipulado que se prestaría dinero a su mandatario, que se proporcionarán materiales o herramientas a sus obreros, etc. Estando entonces personalmente interesado en el cumplimiento de la promesa, tiene

derecho a obrar contra el promitente para obligarlo a cumplir.

Sin embargo, en caso de que se niegue el cumplimiento, el estipulante sólo obtendrá la reparación del perjuicio que le haya causado a él la inejecución de la promesa, y éste perjuicio puede ser muy diferente al que sufre el tercero; frecuentemente será muy inferior.

b) Tercero con promitente.

El tercero, beneficiario de la estipulación, posee contra el promitente una acción a efecto de obtener la ejecución de la promesa, como si él mismo hubiese hecho la estipulación. Esta acción nace directamente en su patrimonio; debe suprimirse toda idea de transmisión del estipulante al tercero, por ser contraria a la voluntad de las partes y a las necesidades de la práctica. El tercero siempre ha sido el único acreedor, por su propio derecho, del promitente, de la misma manera que si hubiera sido representado. Para esto sirve la idea de gestión de negocios; solo ella permite explicar este resultado.

Se admite que el crédito del tercero nace inmediatamente en su provecho, por efecto del contrato en que ha sido parte y que cuando se niega a ratificarlo, se despoja de un derecho ya adquirido. Se cree que no es posible explicar de otra manera la transmisibilidad del crédito a sus herederos cuando muere antes ser ratificado.

Si el tercero no puede obtener el cumplimiento de la promesa hecha a su favor, tiene derecho a que el promitente le indemnice los daños y perjuicios causados. Pero no tiene el derecho de ejercitar contra éste la acción de resolución. Esta acción sólo pertenece al estipulante, siendo el estipulante el único que puede aprovecharse de ella; no se advierte en qué podría ser útil la resolución al tercero, quien nada ha proporcionado.

La ley concede este privilegio a quien ha puesto la cosa vendida en el patrimonio del comprador, condición que no cumple el tercero. Sin embargo, cuando la estipulación por otro es accesoria a una venta, el crédito que origina se considera parte del precio y se beneficia del privilegio.

El promitente puede negarse a cumplir su promesa oponiendo las excepciones siguientes:

- * Incapacidad personal.
- * Vicios del consentimiento.
- * Vicios de forma del contrato.
- * Nulidades.

* Falta de ejecución de las obligaciones del estipulante.

c) Tercero con estipulante.

Desde luego dos puntos son indudables. El estipulante no ha tenido la intención de obligarse para con el tercero, y no ha podido obligar al tercero para con él. Ninguna relación obligatoria se forma, entre el estipulante y el tercero por efecto del contrato. Sin embargo, la estipulación por tercero produce efectos jurídicos entre el estipulante y el tercero, dependiendo estos efectos a la vez de la voluntad de las partes y de su situación anterior. Deben distinguirse dos hipótesis, según que el tercero reciba a título gratuito o a título oneroso.

Si el tercero recibe a título gratuito, ninguna relación anterior justifica la prestación que se le hace, el tercero recibirá gratuitamente el beneficio de la estipulación que se hace en su favor, siendo entonces donatario del estipulante.

Deberán aplicársele todas las reglas de las donaciones entre vivos, tanto respecto a la capacidad de dar o de recibir, como por lo que hace a la colación hereditaria, si llega a ser heredero del estipulante, o respecto a la reducción, si el estipulante tiene herederos reservatorios y la donación sobrepasa la cuota disponible. Por excepción, aunque la estipulación en provecho de tercero constituya una liberalidad no está sometida a las reglas de forma establecidas para las donaciones. Por tanto será válida, aunque el contrato principal se haya hecho constar en un documento privado. En este caso la donación es un accesorio que sigue la suerte de lo principal.

Si el tercero recibe a título oneroso, el tercero era acreedor del estipulante antes de la estipulación, la entrega, que le haga el promitente en cumplimiento del contrato equivaldría a un pago y liberará al estipulante hasta la debida concurrencia.

Si las partes se han engañado y el estipulante nada debe al tercero, el pago origina en provecho de aquel la acción de repetición de lo indebido contra el tercero.

Para la aplicación de las disposiciones legales y consideraciones doctrinales anteriormente señaladas, aplicadas a un caso concreto, nos remitiremos al anexo B que se encuentra al final del presente trabajo.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Esta figura relacionada con la gestión de negocios es adoptada por el Notario Público en el Estado de Guanajuato, propiamente desde que se reglamenta la profesión de Escribano, adaptándola bajo la denominación de gestión oficiosa.

SEGUNDA.- Sin embargo, ni la doctrina ni la Ley hablan de la figura utilizada por el Notario Público en materia de compraventa con la denominación de gestión oficiosa, pues en ambas se contempla como gestión de negocios.

TERCERA.- Es una figura que se utiliza cotidianamente en los contratos de compraventa para la adquisición de inmuebles por parte del comprador que adquiere para un tercero, bajo la denominación de gestor oficioso.

CUARTA.- No obstante, tal costumbre, se ha convertido en una práctica viciosa que atenta contra la seguridad jurídica, pues por lo general, el gestor oficioso, ni es una cosa ni es otra, toda vez que comparece ante el notario como un verdadero representante legal sin poder o mandato, pues adquiere el inmueble con conocimiento, autorización y muchas veces hasta por encargo y con recursos propios del beneficiario, de tal forma que no llena los requisitos necesarios para que sea una verdadera gestión oficiosa al no hacerse sin conocimiento y sin facultades del tercero; con lo cual se desnaturaliza propiamente la verdadera gestión oficiosa.

QUINTA.- Del mismo modo, el procedimiento por lo general queda inconcluso, ya que al inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, normalmente nunca es ratificada por el tercero beneficiario, ya que además en esta institución registral no existe la figura de la inscripción provisional, razón por la cual una vez inscrita la escritura pública

correspondiente, esta ya no se ratifica; además, de que el Código Civil tampoco contempla ni el término, ni la ratificación tácita.

SEXTA.- Aprovechando la amplitud de la figura de la gestión de negocios, que el notariado en el Estado de Guanajuato adapta como compra a través de gestor oficioso, resulta en realidad una práctica viciosa, no solamente incorrecta desde el punto de vista de la técnica jurídica, sino además equivocada y errónea.

SÉPTIMA.- En efecto es incorrecta desde el punto de vista técnico jurídico, por el solo hecho de que el gestor oficioso actúa con conocimiento, autorización y por encargo del tercero beneficiario y por lo general con recursos propios del mismo; pues al no existir los requisitos que dan validez a la figura reglamentada por la Ley y por la doctrina como gestión de negocios, el acto jurídico que se consigna en la escritura pública correspondiente resulta anulable por ese solo hecho y más aún si consideramos que nunca se ratifica, es suficiente para considerarlo ilegítimo o un acto contrario a derecho.

OCTAVA.- Más bien, lejos de considerarlo como compraventa a través de gestor oficioso, como comúnmente lo denomina el Notario Público, sería más correcto denominarlo compraventa con cláusula de estipulación a favor de tercero, pues dicha operación encuadra más en esta figura contractual, al no tratarse de un asunto que desconoce el beneficiario, sino todo lo contrario, se realiza por encargo del mismo y generalmente con recursos propios.

NOVENA.- Estas operaciones que parecieran inusuales en la actualidad, son cotidianas en entidades donde existe el fenómeno migratorio y se dan con frecuencia cuando el migrante viaja a los Estados Unidos de América con el objetivo de hacerse de

recursos para adquirir su vivienda y enviar remesas de dinero a su familiar para que le adquiriera lo que será su casa habitación, por lo que estas operaciones se vuelven cotidianas, con el inconveniente de que por tratarse la figura de gestión de negocios de naturaleza social o moral se termina desnaturalizando la misma y generando un gran número de actos jurídicos deficientes en cuanto a su técnica jurídica y anulables en estricto derecho; por lo que resulta contraproducente, ya que en lugar de hacer un bien al beneficiario se pone en riesgo su patrimonio que con tantos esfuerzos y sacrificios construyó.

DÉCIMA.- Por otra parte, aunque el contrato de compraventa con cláusula de estipulación a favor de tercero, técnicamente resulta más correcto que el realizado por gestor officioso, de cualquier forma también queda inconcluso al quedar supeditado a su ratificación y es que en la realidad al momento de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad lo inscriben de manera definitiva en el mismo, al no existir la figura de la inscripción provisional, y en la práctica nunca son ratificados por el beneficiario, lo cual jurídicamente implica que al no existir dicha aceptación no ingrese legalmente al patrimonio de tal persona, generándose el riesgo de que el notario incurra en grave responsabilidad y el beneficiario se vea envuelto en complicaciones complejas de resolver.

DÉCIMA PRIMERA.- De todo lo anterior, se concluye que el no proporcionar seguridad y certeza jurídica ninguna de las dos modalidades anteriormente mencionadas, se propone reforma al Código Civil en su Artículo 1385 para los efectos de que en toda compraventa las partes comparezcan por sí mismos o a través de sus representantes legales debidamente acreditados; pues además así lo exige la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato en su Artículo 75 fracción VI, que a la letra dice:

"El notario en la conformación de las escrituras se sujetará a las reglas siguientes:

IV.- Consignará, en su caso, el carácter o personería de quien comparezca en representación de otro y sus facultades, transcribiendo lo conducente de la parte relativa del documento de donde se deriven o agregándolo al apéndice respectivo;" Estableciéndose además una disposición de carácter prohibitivo, tal como lo prevé el Código Fiscal de la Federación al ordenar expresamente en su Artículo 19, que a la letra dice:

"En ningún trámite administrativo se admitirá la gestión de negocios."

En tales términos resulta injustificable anteponer cuestiones relacionadas con la solidaridad y la moral a razones de naturaleza jurídica, pues hoy en día, de acuerdo a las circunstancias que vivimos en el tráfico inmobiliario y en cualquier orden de la vida, es necesario fortalecer a nuestras instituciones con el fin de que proporcionen más y mejor seguridad. En ese orden de ideas, se propone la siguiente adición al artículo 1385 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 1385.- El que sin mandato y sin estar obligado a ello se encarga de un asunto de otro, debe obrar conforme a los intereses del dueño del negocio.

Queda prohibida la gestión de negocios, en cualquier acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público.

BIBLIOGRAFÍA.

TEXTOS.

Aguilar Carbajal Leopoldo, Contratos Civiles, Editorial Porrúa S.A., México D.F., 1982.

Bañuelos Sánchez Froylan, Interpretación de los Contratos y Testamentos, Formularios y Jurisprudencia, Orlando Cárdenas Editor S.A., Irapuato, Guanajuato, México, 1992.

Bonnecase Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil, Biblioteca, Clásicos del Derecho, volumen 1, Editorial Harla S.A. de C.V., México D.F., 1997.

Enneccerus Ludwig y otros, Tratado de Derecho Civil, Segundo Tomo, Derecho de las obligaciones, Primera Parte, Bosch, Casa Editorial, Urgel 51 bis, Barcelona, España, 1954.

Enneccerus Ludwig y otros, Tratado de Derecho Civil, Segundo Tomo, Derecho de las obligaciones, Segunda Parte, Bosch, Casa Editorial, Urgel 51 bis, Barcelona, España, 1966.

Galindo Garfias Ignacio, Estudios de Derecho Civil, Editorial Porrúa S.A., México D.F., 1994.

Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición, Editorial Cajica S.A., Puebla, Puebla, México, 1985.

Magallón Ibarra Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, Tomo I, Editorial Porrúa S.A., México D.F., 1987.

Magallón Ibarra Jorge Mario, Instituciones de Derecho Civil, Tomo II, Editorial Porrúa S.A., México D.F., 1987.

Messineo Francesco, Manuel de Derecho Civil y Comercial, Derecho de las Obligaciones, Parte

general, Biblioteca, Clásicos del Derecho Civil y Comercial, Primera Serie, Volumen 4, Editorial Oxford, México D.F., 2003.

Planiol Marcel y otro, Derecho Civil, Biblioteca, Clásicos del Derecho, volumen 8, Editorial Harla S.A. de C.V., México D.F., 1997.

Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa S.A., México D.F., 1978.

Rojina Villegas Rafael, Compendio de Derecho Civil, Contratos, Editorial Porrúa S.A., México D.F., 1988.

Zamora y Valencia Miguel Ángel, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México D.F., 1989.

CÓDIGOS Y LEYES.

Código Civil para el Estado de Guanajuato, Octava Edición, Editorial Yussim, León, Guanajuato, México, 2012.

Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, Decreto número 185, Editada por el Congreso del Estado, Guanajuato, Guanajuato, 1959.

Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato, Comentada por el Licenciado y Notario Público Francisco Javier Guiza Alday, Editorial Yussim, León, Guanajuato, México, 2007.

Ley Orgánica de Escribanos del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, Decreto Número 27 expedido por el H. Congreso del Estado, Guanajuato, Guanajuato, 1887.

DICCIONARIOS.

De Pina Rafael y Otro, Diccionario de Derecho Civil, Editorial Porrúa S.A., México D.F., 1989.

ANEXO A

==NÚMERO 9999 NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE==

==VOLUMEN 8888 OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO==

EXPEDIENTE.- 635.12.- - - - -

EN LA CIUDAD DE MANUEL DOBLADO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 31 TREINTE Y UN DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE, **YO, LICENCIADO ARTURO HERNÁNDEZ ZAMORA, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 7 SIETE**, UBICADA EN LA CALLE PÍPILA NÚMERO 9 NUEVE DE ESTA CIUDAD, CON ADSCRIPCIÓN AL PARTIDO JUDICIAL DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GUANAJUATO, **HAGO CONSTAR: - - - - -**

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA-VENTA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ARMANDO GUZMÁN VERDUZCO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL VENDEDOR, Y POR LA OTRA EL SEÑOR JORGE LUIS VALDIVIA MURILLO, EN SU CARÁCTER DE GESTOR OFICIOSO DE LOS SEÑORES FELIPE DE JESÚS VALDIVIA PRECIADO Y EMMA IRAIS CHÁVEZ LARA A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL COMPRADOR, CONFORME A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLÁUSULAS:-

=====ANTECEDENTES=====

PRIMERO.- MANIFIESTA EL SEÑOR **ARMANDO GUZMÁN VERDUZCO**, QUE ES LEGÍTIMO PROPIETARIO DE UN LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN CALLE IGNACIO COMONFORT SIN NÚMERO, ZONA CENTRO DE CIUDAD MANUEL DOBLADO, GUANAJUATO; CON LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: - - - - -
 SUPERFICIE.- 2107.00 M2 DOS MIL CIENTO SIETE METROS CUADRADOS. - - - - -
 AL NORTE.- 72.00 MTS., SETENTA Y DOS METROS, CON ARROYO DE LOS MACHIGUIS. - - - - -
 AL SUR.- 41.89 MTS., CUARENTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS, CON CALLE COMONFORT. - - - - -
 AL ORIENTE.- 22.50 MTS., VEINTIDÓS PUNTO CINCUENTA METROS, CON FRANCISCO FLORES. - - - - -
 AL PONIENTE.- 71.80 MTS., SETENTA Y UNO PUNTO

OCHENTA METROS, CON MIGUEL RUÍZ Y BUENAVENTURA MORENO.- - - - -

SEGUNDO.- CONTINÚA MANIFESTANDO EL SEÑOR **ARMANDO GUZMÁN VERDUZCO**, QUE SU PROPIEDAD LA ACREDITA CON LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2,711 DOS MIL SETECIENTOS ONCE, DE FECHA 18 DIECIOCHO DE JULIO DE 1986 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS, OTORGADA ANTE LA FE DEL CIUDADANO ENRIQUE RUÍZ RUÍZ, ENTONCES JUEZ ÚNICO MENOR DE ESTE LUGAR, EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO POR MINISTERIO DE LEY; INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, BAJO EL FOLIO NÚMERO 900 NOVECIENTOS, FOLIO 255 VTA., DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO VUELTA, TOMO VIII OCTAVO DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANUEL DOBLADO, GUANAJUATO, EN FECHA 08 OCHO DE JULIO DE 1996 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS, QUE DOY FE DE TENER A LA VISTA. - - - - -

TERCERO.- MANIFIESTAN AMBAS PARTES QUE CON TALES ANTECEDENTES TIENEN CONCERTADO UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA, MISMO QUE FORMALIZAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES: - - - - -

=====CLÁUSULAS=====

PRIMERA.- EL SEÑOR **ARMANDO GUZMÁN VERDUZCO**, VENDE, TRANSFIERE Y ENAJENA A FAVOR DEL SEÑOR **JORGE LUIS VALDIVIA MURILLO**, EN SU CARÁCTER DE GESTOR OFICIOSO DE LOS SEÑORES **FELIPE DE JESÚS VALDIVIA PRECIADO Y EMMA IRAIS CHÁVEZ LARA**, EN COPROPIEDAD, MANCOMÚN, PRO INDIVISO Y POR PARTES IGUALES, UNA FRACCIÓN RESPECTO DEL LOTE DE TERRENO URBANO DESCRITO EN EL PRIMERO DE LOS ANTECEDENTES, CON LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: - - - - -
 SUPERFICIE.- 587.40 M2 QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS. - - - - -
 AL NORTE.- 27.57 MTS., VEINTISIETE PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS, CON ARROYO MACHIGUIS. - - - - -
 AL SUR.- 10.00 MTS., DIEZ METROS, CON CALLE COMONFORT. - - - - -
 AL ORIENTE.- 30.30 MTS., TREINTA PUNTO TREINTA METROS, CON JUAN DUARTE HERNÁNDEZ Y OTRA. - - - - -

AL PONIENTE.- 49.11 MTS., CUARENTA Y NUEVE PUNTO ONCE METROS, CON ARMANDO GUZMÁN VERDUZCO. - - - - -
 PROPIEDAD QUE SE TRASMITE CON TODAS SUS ENTRADAS, SALIDAS, USOS, COSTUMBRES Y SERVIDUMBRES, LIBRE DE GRAVÁMENES Y DE TODA RESPONSABILIDAD Y AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. - - - - -

SEGUNDA.- EL PRECIO CONFIRMADO PARA ESTA OPERACIÓN ES LA CANTIDAD DE \$186,910.00 (CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M. N.) DEL CURSO CORRIENTE EN LA ACTUALIDAD, QUE MANIFIESTA EL VENDEDOR HABER RECIBIDO DE MANOS DEL COMPRADOR CON ANTERIORIDAD A ESTE ACTO, OTORGÁNDOLE POR MEDIO DE LA PRESENTE ESCRITURA EL RECIBO MÁS FIRME Y EFICAZ QUE A SU SEGURIDAD CONDUZCA. - - - - -

TERCERA.- EL SEÑOR **JORGE LUIS VALDIVIA MURILLO**, MANIFIESTA SU CONFORMIDAD Y ACEPTA ESTA VENTA EN LOS TÉRMINOS ESPECIFICADOS, SIENDO DE SU CUENTA LOS GASTOS E IMPUESTOS QUE SE ORIGINEN POR LA PRESENTE ESCRITURA. - - - - -

CUARTA.- AMBAS PARTES CONTRATANTES MANIFIESTAN QUE EN LA PRESENTE NO SUFREN ERROR NI LESIÓN EN LOS TÉRMINOS EXPRESADOS, PERO QUE SI POSTERIORMENTE APARECIEREN SE HACEN MUTUA GRACIA Y DONACIÓN RECÍPROCA DE CUALESQUIER DIFERENCIA QUE PUDIERA APARECER. - - - - -

QUINTA.- EL VENDEDOR SE OBLIGA AL SANEAMIENTO DE ESTA VENTA PARA EL CASO DE VICIOS OCULTOS O EVICCIÓN Y A GARANTIZAR AL COMPRADOR LA POSESIÓN ÚTIL Y PACÍFICA DEL LOTE DE TERRENO URBANO QUE LE VENDE, OTORGÁNDOLE POR MEDIO DE LA PRESENTE LA POSESIÓN JURÍDICA QUE POR DERECHO LE COMPETE. - - - - -

===== **GENERALES** =====

POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES MANIFESTARON SER: **ARMANDO GUZMÁN VERDUZCO**, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, SOLTERO, ORIGINARIO Y VECINO DEL DISTRO FEDERAL, CON DOMICILIO EN CALLE GOLFO DE TEHUANTEPEC NÚMERO 161, COLONIA HUICHAPAN, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO DE ESE LUGAR, JUBILADO Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD NO SER CAUSANTE DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. - - - - -

JORGE LUIS VALDIVIA MURILLO, MEXICANO, MAYOR DE EDAD, CASADO, ORIGINARIO Y VECINO DE MANUEL DOBLADO, GUANAJUATO, CON DOMICILIO CALLE MORELOS NÚMERO 104, ZONA CENTRO DE ESTE LUGAR, COMERCIANTE Y AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, SIN ACREDITARLO.- - - - -

=====CERTIFICACIÓN=====

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE. - - - - -

I.- DE LA VERACIDAD DEL PRESENTE ACTO. - - - - -

II.- DE QUE DE LOS COMPARECIENTES SE IDENTIFICARON CON SU CREDENCIAL DE ELECTOR EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, FOLIO NÚMERO 0000098062465 Y 0000014893749 RESPECTIVAMENTE; MISMAS QUE CUENTAN CON FOTOGRAFÍA Y FIRMA, CUYA COPIA CERTIFICADA REMITO AL APÉNDICE CORRESPONDIENTE. - - - - -

III.- DE QUE A MI JUICIO TIENEN CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, POR NO CONSTARME LO CONTRARIO. - - - - -

IV.- DE QUE LOS ANTECEDENTES NARRADOS SON CIERTOS, POR HABER TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS DE QUE SE DIO FE.-- - - - -

V.- DE QUE LES FUE LEÍDA LA PRESENTE ESCRITURA A LOS COMPARECIENTES, EXPLICÁNDOLES LAS CONSECUENCIAS LEGALES DEL CONTENIDO DE LA MISMA. - - - - -

VI.- DE QUE LOS COMPARECIENTES MANIFESTARON ANTE MÍ SU CONFORMIDAD CON LA PRESENTE ESCRITURA Y LA FIRMARON EN UNIÓN AL SUSCRITO NOTARIO, EL MISMO DÍA DE SU FECHA Y PARA MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA ESTAMPAN SU HUELLA DIGITAL. - - - - -

VII.- DE QUE AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA, RESERVÁNDOME AUTORIZARLA DEFINITIVAMENTE CUANDO SE ME ACREDITEN LOS PAGOS DE LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR, EXPIDIENDO PARA TALES EFECTOS, LAS NOTAS RESPECTIVAS. - - - - -

VIII.- DE QUE EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SE UTILIZARON LOS FOLIOS NÚMERO.- DOY FE. - - - - -

FIRMADO.- TRES FIRMAS Y DOS HUELLAS DIGITALES.- EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO QUE DICE: LIC. ARTURO

HERNÁNDEZ ZAMORA.- NOTARÍA PÚBLICA NO. 7.- MANUEL DOBLADO.- ESTADO DE GUANAJUATO.- AL CENTRO EL ESCUDO NACIONAL CON LA LEYENDA ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- DOY FE. - - - - -

NOTA DE TRASLACIÓN DE DOMINIO.- QUE FUE PRESENTADA EL DÍA 28 VEINTIOCHO DE ENERO DEL AÑO 2013 DOS MIL TRECE, CONSTANCIA QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA, CUYA COPIA CERTIFICADA AGREGO AL APENDICE RESPECTIVO DE MI PROTOCOLO CORRIENTE.- DOY FE. - - -

NOTA DE HACIENDA.- QUE FUE PRESENTADA EL DÍA 28 DE ENERO DEL AÑO 2013 DOS MIL TRECE, CONSTANCIA QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA, CUYA COPIA CERTIFICADA AGREGO AL APÉNDICE RESPECTIVO DE MI PROTOCOLO CORRIENTE.- DOY FE. - - - - -

AUTORIZACIÓN.- EN LA CIUDAD DE MANUEL DOBLADO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 15 QUINCE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2013 DOS MIL TRECE, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA, EN VIRTUD DE HABERSE ACREDITADO TODOS LOS PAGOS DE LOS IMPUESTOS A QUE OBLIGA LA LEY, CONSTANCIAS QUE FORMAN PARTE DE LA MISMA, CUYAS COPIAS CERTIFICADAS AGREGO AL APÉNDICE RESPECTIVO DE MI PROTOCOLO CORRIENTE.- DOY FE. - - - - -

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO FIELMENTE DE SUS ORIGINALES QUE OBRAN EN MI PROTOCOLO CORRIENTE, SE EXPIDE EN DOS FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS Y SELLADAS, PARA LOS USOS LEGALES DE LOS INTERESADOS SEÑORES **FELIPE DE JESÚS VALDIVIA PRECIADO Y EMMA IRAIS CHÁVEZ LARA**, EN LA CIUDAD DE MANUEL DOBLADO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 28 VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2013 DOS MIL TRECE.- DOY FE.- - - - -

LIC. ARTURO HERNANDEZ ZAMORA
NOTARIO PÚBLICO NO. 7

CED. PROF. 1253041

ANEXO B

===NÚMERO 8586 OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS===

=====VOLUMEN 117 CIENTO DIECISIETE=====

EXPEDIENTE.- 606.12.- - - - -

EN LA CIUDAD DE MANUEL DOBLADO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 29 VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE, **YO, LICENCIADO ARTURO HERNÁNDEZ ZAMORA, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 7 SIETE**, UBICADA EN LA CALLE PÍPILA NÚMERO 9 NUEVE DE ESTA CIUDAD, CON ADSCRIPCIÓN AL PARTIDO JUDICIAL DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GUANAJUATO, **HAGO CONSTAR: - - - - -**

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA-VENTA, CON CLÁUSULA DE ESTIPULACIÓN A FAVOR DE TERCERO, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR ALFREDO PALMA CERVERA, QUIEN TAMBIÉN RESPONDE AL NOMBRE DE ALFREDO PALMA SERVERA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ EL VENDEDOR, Y POR LA OTRA EL SEÑOR DOMINGO PALMA CERVERA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ EL COMPRADOR, CONFORME A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLÁUSULAS:

=====ANTECEDENTES=====

PRIMERO.- MANIFIESTA EL SEÑOR **ALFREDO PALMA CERVERA**, QUE ES LEGÍTIMO PROPIETARIO DE LOS LOTES DE TERRENO, MARCADOS CON EL NÚMERO 2 DOS Y 3 TRES, SOBRE LOS CUALES SE ENCUENTRA CONSTRUIDA UNA CASA HABITACIÓN, UBICADA ACTUALMENTE EN CALLE HERMENEGILDO GALEANA NÚMERO 124, ZONA CENTRO DE CIUDAD MANUEL DOBLADO, GUANAJUATO; CON LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: - - - - -

SUPERFICIE.- 320.22 M2 TRESCIENTOS VEINTE PUNTO VEINTIDÓS METROS CUADRADOS. - - - - -

AL NORTE.- 28.70 MTS., VEINTIOCHO PUNTO SETENTA METROS, CON CALLE GALEANA ESQUINA AVENIDA MANUEL DOBLADO.- - - - -

AL SUR.- 13.70 MTS., TRECE PUNTO SETENTA METROS, CON NICOLÁS MEZA. - - - - -

AL ORIENTE.- 19.80 MTS., DIECINUEVE PUNTO OCHENTA METROS, CON DOMINGO, JOSÉ Y CATARINO PALMA.- - - - -
 AL PONIENTE.- 19.00 MTS., DIECINUEVE METROS, CON MA. DE JESÚS CERVERA ESTRADA. - - - - -

SEGUNDO.- CONTINÚA MANIFESTANDO EL SEÑOR **ALFREDO PALMA CERVERA**, QUE SU PROPIEDAD LA ACREDITA CON LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 6164 SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO, DE FECHA 16 DIECISÉIS DE MAYO DE 1987 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO AUGURIO GONZÁLEZ GUERRERO, ENTONCES NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 4 CUATRO DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GUANAJUATO; INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, BAJO EL NÚMERO 108 CIENTO OCHO, FOLIO 49 VTA., CUARENTA Y NUEVE VUELTA, TOMO V QUINTO DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANUEL DOBLADO, GUANAJUATO, EN FECHA 13 TRECE DE JULIO DE 1987 MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE, QUE DOY FE DE TENER A LA VISTA. - - - - -

TERCERO.- MANIFIESTAN AMBAS PARTES QUE CON TALES ANTECEDENTES TIENEN CONCERTADO UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA, MISMO QUE FORMALIZAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES: - - - - -

=====CLÁUSULAS=====

PRIMERA.- EL SEÑOR **ALFREDO PALMA CERVERA**, VENDE, TRANSFIERE Y ENAJENA A FAVOR DEL SEÑOR **DOMINGO PALMA CERVERA**, QUIEN ADQUIERE PARA LA SEÑORA **GRACIELA PALMA SALINAS**, UNA FRACCIÓN RESPECTO DE LA FINCA URBANA DESCRITA EN EL PRIMERO DE LOS ANTECEDENTES, CON LA SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: - - - - -

SUPERFICIE.- 228.19 M2 DOSCIENTOS VEINTIOCHO PUNTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS. - - - - -

AL NORTE.- 10.36 MTS., DIEZ PUNTO TREINTA Y SEIS METROS, CON CALLE HERMENEGILDO GALEANA. - - - - -

AL SUR.- 13.27 MTS., TRECE PUNTO VEINTISIETE METROS, CON SRES. CANCHOLA. - - - - -

AL ORIENTE.- 19.97 MTS., DIECINUEVE PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS, CON ALFREDO, J. JESÚS Y JOSÉ PALMA CERVERA. - - - - -

AL PONIENTE.- 18.96 MTS., DIECIOCHO PUNTO NOVENTA Y

SEIS METROS, CON DOMINGO PALMA CERVERA. - - - - -
 PROPIEDAD QUE SE TRASMITTE CON TODAS SUS ENTRADAS,
 SALIDAS, USOS, COSTUMBRES Y SERVIDUMBRES, LIBRE DE
 GRAVÁMENES Y DE TODA RESPONSABILIDAD Y AL CORRIENTE
 EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. - - - - -

SEGUNDA.- EL PRECIO CONFIRMADO PARA ESTA OPERACIÓN
 ES LA CANTIDAD DE \$205,769.00 (DOSCIENTOS CINCO MIL
 SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M. N.) DEL
 CURSO CORRIENTE EN LA ACTUALIDAD, QUE MANIFIESTA EL
 VENDEDOR HABER RECIBIDO DE MANOS DEL COMPRADOR CON
 ANTERIORIDAD A ESTE ACTO, OTORGÁNDOLE POR MEDIO DE
 LA PRESENTE ESCRITURA EL RECIBO MÁS FIRME Y EFICAZ
 QUE A SU SEGURIDAD CONDUZCA. - - - - -

TERCERA.- EL SEÑOR **DOMINGO PALMA CERVERA**, MANIFIESTA
 SU CONFORMIDAD Y ACEPTA ESTA VENTA EN LOS TÉRMINOS
 ESPECIFICADOS, SIENDO DE SU CUENTA LOS GASTOS E
 IMPUESTOS QUE SE ORIGINEN POR LA PRESENTE
 ESCRITURA. - - - - -

CUARTA.- AMBAS PARTES CONTRATANTES MANIFIESTAN QUE
 EN LA PRESENTE NO SUFREN ERROR NI LESIÓN EN LOS
 TÉRMINOS EXPRESADOS, PERO QUE SI POSTERIORMENTE
 APARECIEREN SE HACEN MUTUA GRACIA Y DONACIÓN
 RECÍPROCA DE CUALESQUIER DIFERENCIA QUE PUDIERA
 APARECER. - - - - -

QUINTA.- EL VENDEDOR SE OBLIGA AL SANEAMIENTO DE
 ESTA VENTA PARA EL CASO DE VICIOS OCULTOS O EVICCIÓN
 Y A GARANTIZAR AL COMPRADOR LA POSESIÓN ÚTIL Y
 PACÍFICA DE LA CASA HABITACIÓN QUE LE VENDE,
 OTORGÁNDOLE POR MEDIO DE LA PRESENTE LA POSESIÓN
 JURÍDICA QUE POR DERECHO LE COMPETE. - - - - -

=====GENERALES=====

POR SUS GENERALES LOS COMPARECIENTES MANIFESTARON
 SER: **ALFREDO PALMA CERVERA**, MEXICANO, MAYOR DE EDAD,
 CASADO, ORIGINARIO Y VECINO DE MANUEL DOBLADO,
 GUANAJUATO, CON DOMICILIO EN CALLE HERMENEGILDO
 GALEANA NÚMERO 124, ZONA CENTRO DE ESTE LUGAR,
 EMPLEADO Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD NO SER
 CAUSANTE DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. - - - - -

DOMINGO PALMA CERVERA, MEXICANO, MAYOR DE EDAD,
 CASADO, ORIGINARIO Y VECINO DE MANUEL DOBLADO,

GUANAJUATO, CON DOMICILIO EN CALLE HERMENEGILDO GALEANA NÚMERO 124, ZONA CENTRO DE ESTE LUGAR, AGRICULTOR Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD NO SER CAUSANTE DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. - - - - -

=====CERTIFICACIÓN=====

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE. - - - - -

I.-DE LA VERACIDAD DEL PRESENTE ACTO. - - - - -

II.- DE QUE DE LOS COMPARECIENTES SE IDENTIFICARON EL PRIMERO CON SU PASAPORTE MEXICANO, EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES, NÚMERO 12908338040 Y EL SEGUNDO CON SU CREDENCIAL DE ELECTOR EXPEDIDA POR EL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL, FOLIO NÚMERO 0411070204475; MISMAS QUE CUENTAN CON FOTOGRAFÍA Y FIRMA, CUYA COPIA CERTIFICADA REMITO AL APÉNDICE CORRESPONDIENTE. - - - - -

III.- DE QUE A MI JUICIO TIENEN CAPACIDAD LEGAL PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, POR NO CONSTARME LO CONTRARIO.- - - - -

IV.- DE QUE LOS ANTECEDENTES NARRADOS SON CIERTOS, POR HABER TENIDO A LA VISTA LOS DOCUMENTOS DE QUE SE DIO FE.-- - - - -

V.- DE QUE LES FUE LEÍDA LA PRESENTE ESCRITURA A LOS COMPARECIENTES, EXPLICÁNDOLES LAS CONSECUENCIAS LEGALES DEL CONTENIDO DE LA MISMA. - - - - -

VI.- DE QUE LOS COMPARECIENTES MANIFESTARON ANTE MÍ SU CONFORMIDAD CON LA PRESENTE ESCRITURA Y LA FIRMARON EN UNIÓN AL SUSCRITO NOTARIO, EL MISMO DÍA DE SU FECHA Y PARA MAYOR SEGURIDAD JURÍDICA ESTAMPAN SU HUELLA DIGITAL. - - - - -

VII.- DE QUE AUTORIZO PREVENTIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA, RESERVÁNDOME AUTORIZARLA DEFINITIVAMENTE CUANDO SE ME ACREDITEN LOS PAGOS DE LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR, EXPIDIENDO PARA TALES EFECTOS, LAS NOTAS RESPECTIVAS. - - - - -

VIII.- DE QUE EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SE UTILIZARON LOS FOLIOS NÚMERO 303 22558 AL 303 22560.- DOY FE. - - - - -

FIRMADO.- TRES FIRMAS Y DOS HUELLAS DIGITALES.- EL SELLO DE AUTORIZAR DEL NOTARIO QUE DICE: LIC. ARTURO

HERNÁNDEZ ZAMORA.- NOTARÍA PÚBLICA NO. 7.- MANUEL DOBLADO.- ESTADO DE GUANAJUATO.- AL CENTRO EL ESCUDO NACIONAL CON LA LEYENDA ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. DOY FE. - - - - -

NOTA DE TRASLACIÓN DE DOMINIO.- QUE FUE PRESENTADA EL DÍA 04 CUATRO DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE, CONSTANCIA QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA, CUYA COPIA CERTIFICADA AGREGO AL APENDICE RESPECTIVO DE MI PROTOCOLO CORRIENTE.- DOY FE. - - -

NOTA DE HACIENDA.- QUE FUE PRESENTADA EL DÍA 04 CUATRO DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE, CONSTANCIA QUE FORMA PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA, CUYA COPIA CERTIFICADA AGREGO AL APÉNDICE RESPECTIVO DE MI PROTOCOLO CORRIENTE.- DOY FE. - - - - -

AUTORIZACIÓN.- EN LA CIUDAD DE MANUEL DOBLADO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 07 SIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE LA PRESENTE ESCRITURA, EN VIRTUD DE HABERSE ACREDITADO TODOS LOS PAGOS DE LOS IMPUESTOS A QUE OBLIGA LA LEY, CONSTANCIAS QUE FORMAN PARTE DE LA MISMA, CUYAS COPIAS CERTIFICADAS AGREGO AL APÉNDICE RESPECTIVO DE MI PROTOCOLO CORRIENTE.- DOY FE. - - - - -

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO FIELMENTE DE SUS ORIGINALES QUE OBRAN EN MI PROTOCOLO CORRIENTE, SE EXPIDE EN DOS FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, CORREGIDAS Y SELLADAS, PARA LOS USOS LEGALES DEL INTERESADO SEÑORA GRACIELA PALMA SALINAS, EN LA CIUDAD DE MANUEL DOBLADO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 07 SIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012 DOS MIL DOCE.- DOY FE. - - - - -

LIC. ARTURO HERNÁNDEZ ZAMORA

NOTARIO PÚBLICO NO. 7

CED. PROF. 1253041