

El contrato de compraventa es el que tiene mayor importancia entre los de su clase porque se trata del contrato tipo traslativo de dominio y, además, porque constituye la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir, tanto en su función jurídica como económica, debe merecer un estudio especial.

Como contrato tipo de los translativos de dominio, aplicaremos sus reglas principales a la permuta; sufrirán estas modificaciones esenciales en la donación; también recurriremos a la compraventa para explicar ciertas especialidades del mutuo, de la sociedad, de la transacción y de la renta vitalicia.

Por otra parte, la compraventa constituye el medio primordial de adquirir el dominio. Las formas de adquisición del dominio están representadas por el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley. El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir la propiedad dentro de los contratos translativos de dominio.

La compraventa en el derecho latino moderno, que deriva del Código Napoleón, es un contrato traslativo de dominio, que 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.

Clasificación del contrato de compraventa

- **Bilateral.** Es un contrato bilateral porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes.
- **Oneroso.** Porque confiere provechos y gravámenes también recíprocos.
- **Conmutativo.** Generalmente es conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato.
- **Aleatorio.** 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 su precio, independientemente de que no lleguen a existir.
- **Consensual.** 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 tome 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 pueda 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, pero el documento puede ser público o privado, dependiendo el importe.

- **Principal.** Existe por sí solo, pues no depende de otro contrato.
- **Instantáneo.** Pueden realizarse las prestaciones inmediatamente, cuando la operación es al contado.
- **Tracto sucesivo.** Puede pagarse el precio en abonos.
- **Civil.** Entre particulares sin propósito de lucro, es aquella que no tiene los atributos de la compraventa mercantil.
- **Mercantil.** En ésta son comerciantes; y aquellos en las que tienen por objeto títulos de crédito. En esta compraventa los plazos para reclamar son breves, pues se busca rapidez en las operaciones mercantiles, a diferencia de las civiles, en los que los plazos del procedimiento son más largos.

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 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.

- **Privada.** Si el vendedor contrata, escoge a un comprador.
- **Pública.** Venta de una cosa en almoneda.
- **Judicial y extrajudicial.** En la primera interviene la autoridad, en la segunda no.
- **Común u ordinaria y especial.** La primera es la que se rige por disposiciones generales de la compraventa y la segunda por cuestiones diferentes.
- **Voluntaria o necesaria.** En la primera el vendedor no es forzado a realizarla, mientras que en la segunda sí. Comprador y vendedor se ponen de acuerdo respecto a cosa y precio; la necesaria en realidad presenta una característica que afecta al contrato en su esencia misma; existe en el caso de remate, en la adjudicación judicial y en la expropiación por causa de utilidad pública.

ELEMENTOS ESENCIALES

Los elementos esenciales son la cosa y el precio.

- la cosa debe reunir ciertos requisitos:
- Que exista, sea corpórea o incorpórea; si se pierde totalmente se podrá pedir la devolución del precio, si se pagó.
- Que sea susceptible de ser vendida o se encuentre en el comercio y no se prohíba su enajenación. Existen bienes que no están en el comercio, como son los derechos de habitación o uso. En cambio los derechos litigiosos siempre y cuando se notifique al comprador la situación del pleito al momento de adquirirlo.

En el caso de venderse un establecimiento comercial, la clientela también es objeto de comercio.

- **Determinada o determinable.** La cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a su cuota o cantidad y especie. Cuando se vende un objeto específico la venta es sencilla, pero si se venden géneros hay que individualizarlos. Ejemplo: Marcos le dice a Pedro, te vendo un automóvil; esto implica que Marcos tendrá que decirle a Pedro qué automóvil le desea vender. O en la venta de grano, hay que determinar exactamente la calidad y cantidad que se venden.

La determinación también puede realizarse por medio de muestras. Ejemplo: En la venta de perfume, entregando pequeñas cantidades al cliente (muestras).

Por medio de referencias aún sin tener la muestra a la vista. Ejemplo: Venta de un automóvil último modelo marca Chevrolet, mismo que se conoce en el comercio.

También, la determinación se hace mediante la remisión de una cuota o cantidad al cliente. Ejemplo: En festejos, los vinos que se consumen.

- Que la cosa no sea ajena. El artículo 2270 CCDF dispone que:

La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al registro público para los adquirentes de buena fe.

En el caso de la venta de cosa ajena, el comprador podrá demandar el saneamiento para el caso de evicción,

que es cuando una persona es privada de un bien por sentencia judicial.

Cabe hacer notar que aunque el código establece que la venta es nula, no es así, pues la venta ya se llevó a cabo y es válida; incluso, por tal motivo el comprador podrá ejercitar la acción de saneamiento para el caso de evicción ya que si fuera nula no lo podría hacer.

- El precio debe ser satisfecho conforme a lo siguiente:
- Debe ser cierto. Ya sea que lo fijen las partes o un tercero siendo un mandatario.
- En dinero. Ya sea en moneda nacional o extranjera. El artículo 2250 CCDF dispone lo siguiente: 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 de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si el parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.
- El precio debe ser justo. Cuando el precio es injusto podría configurarse la lesión. En las restricciones legales, se contempla que el legislador pone precios toques a los productos de primera necesidad a través de sus dependencias u organismos.
- El precio ha de ser real, sincero, ya que habrá precio irrisorio si no existe proporción entre el precio y el valor real de la cosa vendida. En caso contrario podría configurarse la donación. Ejemplo: Ernesto le vende su automóvil VW a su primo Poncho en la cantidad de quinientos pesos, el cual tiene un valor real de \$50,000; en este caso hay que considerar que se podría estar defraudando a un tercero. En este supuesto, serían responsables tanto Ernesto como Poncho de tal operación, pues Ernesto vende para no pagar (con el auto) alguna deuda que haya contraído con un tercero.

MODALIDAD DE LA COMPRAVENTA

Al hablar de modalidad, queremos decir los cambios que puede sufrir una figura jurídica determinada, por ser necesarios para ajustarse a las necesidades de los contratantes.

La compraventa tiene varias modalidades como puede ser:

- **Compraventa en abonos.** Se da cuando el comprador paga el precio en parcialidades.
- **Con reserva de dominio.** Es cuando el vendedor se reserva la propiedad del bien objeto del contrato, en tanto no se le liquide el precio total de la operación.
- **Pacto de preferencia.** Al contemplarse las restricciones convencionales que pueden pactar las partes en el contrato, se hizo mención al pacto de preferencia.
- **Pacto de no vender a determinada persona.** Quedó plasmado también en restricciones convencionales.
- **Pacto de retroventa.** Se da cuando el comprador se obliga a volver a vender el bien objeto del contrato a su antiguo vendedor (está prohibido).
- **Venta a vistas.** Se da cuando se le presenta el bien al comprador, quien tiene la facultad de decidir si lo adquiere o no.
- **Venta a ensayo o a prueba.** El contrato se condiciona hasta en tanto el comprador acepte el bien, por serle de su utilidad.
- **Venta de cosa futura.** Cuando el vendedor vende una cosa que todavía no existe pero que va a existir (compraventa de esperanza o de cosecha).

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

En cuanto a los sujetos que intervienen en una compraventa son el comprador y el vendedor y, de acuerdo con el artículo 1789 del CCDF, ambos requieren capacidad general para contratar. Por lo general, existe libertad para comprar o vender, pero se pueden dar restricciones o limitaciones, mismas que son:

- **Convencionales.** Son aquellos que establecen las partes al momento de contratar. El pacto de no vender a determinada persona, pero es nulo que se establezca no vender a persona alguna (art. 2301 del CCDF);

pacto de preferencia, para el caso de que el vendedor quiera volver a comprar la cosa al comprador, si desea venderla nuevamente (art. 2303 del CCDF); o los pactos de exclusiva en cuanto a territorio o fijación del precio por comprador y vendedor.

- **Judiciales.** Son limitaciones que fijan los jueces. Ejemplo: cuando se le prohíbe a Luisa vender algún bien por ser cuestionada su propiedad en juicio.
- **Legales.** Son las que fijan el legislador. Ejemplo: Control de precios en artículos de la canasta básica.
- **Incapacidades especiales.** Falta de legitimación. Según nuestra legislación civil, las incapacidades especiales o falta de legitimación son:
 - Los extranjeros no pueden comprar bienes en zona prohibida (arts. 2274 y 2282 del CCDF). Los extranjeros podrán adquirir bienes, mediante permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y ajustándose a la cláusula Calvo, en la que renuncian a la protección de su país para el caso de controversia.
 - Los magistrados, abogados, jueces, peritos, etc., se encuentran impedidos para comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervienen, según lo dispone el artículo 2276 CCDF. Esta restricción se da con el objeto de evitar abusos por parte de los funcionarios o personas que tengan un interés creado en determinada cuestión.
 - Los artículos 2280 y 2281 establecen la prohibición de adquirir bienes en cuyos negocios intervienen los mandatarios, tutores, curadores, administradores, albaceas, empleados públicos y otros. En virtud del puesto que ocupan personas, podría presentarse abusos al adquirir bienes por medio de engaños y a menor precio del real. Aunque en los casos anteriores los sujetos contratantes pueden tener capacidad para contratar y obligarse en los contratos. La ley no los legitima a contratar en determinadas situaciones para proteger a otras personas.
 - En los casos del derecho de tanto a favor de los copropietarios, a favor de una sociedad civil; si estas personas venden sin comunicar a los demás copropietarios, coherederos, etc., la venta es nula.

Hay que tener presente que en el derecho de preferencia, si se realiza la operación sin respetar éste, la venta es válida y únicamente se deberán pagar daños y perjuicios; en cambio, en el derecho del tanto si no se respeta éste al realizar la operación, ésta es nula. La preferencia es por voluntad de las partes y el derecho del tanto es por ley.

En el caso del derecho del tanto, un copropietario que quiera vender su parte, tendrá obligación de comunicarle a los demás copropietarios para el caso de que quieran comprar primero, y a que si vende sin hacerles valer este derecho, la venta es nula.

Derechos y Obligaciones del vendedor

El artículo 2283 del CCDF y la doctrina establecen como obligaciones del vendedor las siguientes:

a) Conservar la cosa hasta el momento de entregarla materialmente. Por analogía se aplican el artículo 2284, en su último párrafo, y el 2292, mismos que disponen:

Artículo 2284 ... Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Artículo 2292. Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave. El vendedor tendrá una custodia tanto material como jurídica.

b) Hacer entrega de la cosa al comprador. El artículo 2284 CCDF dispone los tipos de entrega que existen: La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho. Hay entrega jurídica cuando aun sin estar entregada

materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador....

Ejemplos de entrega: Real o material. Paco le vende a Juan su automóvil y se lo entrega material o físicamente.

Jurídica. Cuando Paco renta la casa que es propiedad de Juan; por medio del contrato se da la entrega.

Virtual. Si Paco le renta a Juan una bodega y le entrega las llaves, Juan da por recibido el inmueble sin verlo.

En cuanto al estado que se debe entregar la cosa, los artículos 2288 y 2289 del CCDF establecen que se debe hacer en el estado en que se encontraba al perfeccionarse el contrato. Incluyendo los frutos, rendimientos, accesiones y títulos de la misma cosa o derecho a partir del perfeccionamiento del contrato.

El vendedor está obligado a hacer la entrega en el lugar convenido; de no ser así, se hará en el lugar en que se encontraba la cosa cuando se vendió.

El vendedor debe entregar la cosa en el momento pactado y, a falta de convenio, cuando el vendedor reciba el pago acordado. El vendedor puede retener la cosa hasta que no se le cubra el importe; si existe desconfianza por parte del comprador o del vendedor, se podrá depositar con un tercero para que realice la entrega respectiva.

c) Transmitir la propiedad de la cosa al comprador. La transmisión se da, por lo general, al celebrar el contrato, pero se puede diferir a un momento posterior. Si no se cumple la entrega por parte del vendedor, el comprador podrá demandar la rescisión o el cumplimiento forzoso del contrato.

Además, en caso de bienes inmuebles se requiere la inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros.

La propiedad puede transmitirse, ya sea al mismo comprador, a un tercero que intervenga en el contrato, o a favor de un tercero que designará después el comprador (persona por nombrar).

- **Ofrecer garantía del hecho personal.** El vendedor no debe realizar

perturbación de hecho o de derecho que perjudique al comprador. Ejemplo: Luis le vende a Juan una miscelánea; posteriormente Luis abre otra tienda igual junto a la anterior perjudicando a Juan por darse la competencia desleal.

e) Responder por los vicios ocultos de la cosa. El artículo 2142 del CCDF dice: En los contratos conmutativos, el enajenante está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa enajenada que haga impropia para los usos a que se la destina, o que disminuyan de tal modo este uso, que al haberlo conocido el adquiriente no hubiere hecho la adquisición o habría dado menos precio por la cosa.

De acuerdo con lo anterior, para responsabilizar al vendedor son cuatro los requisitos que deben tener estos vicios o defectos: que sean ocultos, que el comprador no los conozca, que perjudiquen la utilidad propia de la cosa, y que sean anteriores a la venta. Sin embargo, no es necesario que el vendedor haya conocido tales vicios. De presentarse vicios o defectos, el comprador podrá pedir la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o la reducción en el precio. El plazo para demandar vicios ocultos es de seis meses contados a partir de la entrega de la cosa.

f) Garantizar la evicción. El artículo 2119 del CCDF dispone:

Habrán evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o en parte de ella por sentencia que

cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

Ejemplo: Pedro compra un automóvil que es robado, por lo que tiene la acción de que es robado, por lo que tiene derecho a demandar el saneamiento para el caso de evicción en contra del vendedor; la evicción puede ser total si se da sobre toda la cosa vendida o parcial si es sobre una parte; como consecuencia, el vendedor tendrá que indemnizar al comprador de los daños y perjuicios que le cause.

g) Pagar por la mitad de los gastos de escritura y registro.

Derechos y obligaciones del comprador

- **Pagar el precio.** El precio debe ser cierto y en dinero, en moneda nacional de

curso corriente; también, si se pactó se deben pagar intereses, en caso de mora por el deudor. El artículo 2395 del CCDF dice: El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijan los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundamentalmente creer que se abusó del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal.

El precio se debe pagar en el lugar y época pactado, y a falta de acuerdo en el lugar donde se entregue la cosa; en el caso de bienes inmuebles, el pago se hará en la ubicación del mismo como lo contemplamos en el tema de las causas de extinción de las obligaciones en el pago o cumplimiento.

Pagar por la mitad de los gastos de escritura y registro.

- **Recibir la cosa.** El artículo 2292 ya citado se aplica por analogía, es decir, por similitud.

Si el comprador se constituye en mora (retraso) de recibir la cosa perjudicará al vendedor, por lo que éste puede pedir la rescisión del contrato. Esto no le sería útil, al vendedor ya que le implicaría nuevamente tener dificultad para vender la cosa, así como el costo que le puede implicar esto.

Los elementos de validez en la compraventa

La capacidad. Respecto a estos elementos sólo cabe mencionar especialmente la capacidad y forma. En cuanto a la ausencia de vicios en el consentimiento y a la licitud en el objeto, motivo y fin del contrato se aplican las reglas generales.

La capacidad en la compraventa sí presenta problemas especiales. Podemos distinguir dos:

- Requisitos que deben observarse para ciertas enajenaciones.
- Prohibiciones para vender y para comprar.

Garantías del vendedor y del comprador

El vendedor cuenta con la siguientes garantías para el caso de incumplimiento por parte del comprador:

- Un derecho de preferencia en cuanto al precio
- Un derecho de retención respecto de la cosa
- Una acción de cumplimiento

- Una acción de rescisión con pago de daños y perjuicios

El comprador está protegido frente al vendedor, para el caso de incumplimiento imputable a éste, con los siguientes derechos y acciones:

- Derecho de retención del precio, en ciertos casos.
- Acción de cumplimiento
- Acción de rescisión con pago de daños y perjuicios

Requisitos que deben observarse para celebrar ciertas enajenaciones. Adquisiciones 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.

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.

Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus acciones, o para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana. El Estado podrá conceder el mismo derecho de los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus Gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

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 copartícipe para enajenar su 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, dad sobre un inmueble.

Requisitos que debe cubrir el arrendatario para gozar del Derecho del Tanto. (Legislación del Estado de Morelos)

La Sala está en lo correcto al señalar que, para que un arrendatario pueda gozar del derecho del tanto, en el caso de compraventa, debe cubrir los siguientes requisitos:

- Que el arrendamiento haya durado más de cinco años.
- Que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada.
- Que esté al corriente del pago de las rentas
- Que ejercite ese derecho en el término de diez días; además está obligado a pagar el precio que el comprador propusiere, al ejercitar el derecho del tanto correspondiente.

Exactitud en la entrega

Una cuestión importante en el estudio relativo a la entrega de la cosa vendida, se refiere a la exactitud en cuanto al tiempo, lugar, modo y substancia que al tratar del pago, rige en términos generales para todo tipo de

cumplimiento de obligaciones, bien sean de dar, de hacer y de no hacer.

Por ahora nuestro problema se reduce a aplicar el principio de exactitud en el pago, a la obligación de dar que tiene el vendedor y que consiste en entregar la cosa vendida al comprador. Trataremos sucesivamente las cuestiones jurídicas que se suscitan respecto a la exactitud en el tiempo, lugar, forma y substancia.

Exactitud en el tiempo

Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

El vendedor no tiene la obligación de entregar la cosa si el comprador no le paga el precio, salvo para liquidar éste se hubiese concedido un plazo.

No existiendo convenio para el pago del precio, la venta deberá ser al contado, es decir, una vez que se pongan de acuerdo las partes deberán entregarse en el mismo acto la cosa y el precio.

En consecuencia, si el comprador no pagare el precio en la venta que se considera al contado, por no haberse señalado plazo, la obligación de entrega de la cosa no podrá hacerse exigible por el solo hecho de que el comprador interpele al vendedor y dejar transcurrir el término de treinta días.

Puede ocurrir que se señale un plazo para entregar la cosa, sin señalar término para pagar el precio. En este caso la obligación del vendedor se hace exigible el día señalado, así como la del comprador.

Cabe también que se señale plazo para el pago del precio, pero nada se diga en cuanto al día en que se entregará la cosa por el vendedor.

Exactitud en cuanto al lugar.

La cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió.

Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.

Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre.

Existen dos casos en cuanto al lugar de entrega de la cosa vendida:

a) Cuando existe pacto expreso señalando un determinado sitio de entrega, no habrá problema, pues es evidente que el vendedor, deberá cumplir su obligación precisamente haciendo entrega en el sitio estipulado. Tratándose de la entrega de bienes inmuebles, es cuestionable que no tendría sentido convenir que la entrega deberá hacerse en un lugar distinto del de radicación de la cosa, pero podría admitirse que las partes pacten una entrega simbólica consistente simplemente en entregar las llaves de la finca, para cuyo efecto sí es posible señalar un lugar diferente del de radicación del inmueble.

b) Cuando no exista convenio respecto al lugar de entrega de la cosa vendida, el vendedor estará obligado a

entregar al comprador en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió.

Exactitud en la substancia

En cuanto al principio de exactitud en la substancia conforme al cual el deudor debe entregar precisamente la cosa debida y no otra.

El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

La obligación de dar cosa cierta comprende también la de entregar sus accesorios; salvo que lo contrario resulte del título de la obligación o de las circunstancias del caso.

El vendedor debe también entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta y los rendimientos, accesorios y títulos de la cosa.

Venta ad corpus y ad memsuram

Venta ad corpus es aquella en la cual se calcula el precio en forma alzada en función de la individualidad misma de la cosa, tomada en conjunto, sin referencia a una cierta unidad medida. Venta ad memsuram es aquella en la cual el precio se determina proporcionalmente en función de una precisa unidad de medida (metro, litro, kilogramo, etc.)

Se llama venta a medida la que tiene por objeto un determinado inmueble con la indicación de su medida y de un precio; el cual se establece a razón de un tanto por unidad de medida (ejemplo, mil liras por metro cuadrado, o cinco mil liras por metro cúbico)

Si la medida efectiva es inferior a la indicada en el contrato, el comprador tiene derecho a una reducción del precio, mientras que, si la medida es superior, debe abonar el suplemento del precio; pero dicho comprador puede separarse del contrato, cuando lo que exceda supere al cinco por ciento de la medida declarada.

Si debe pagar el suplemento del precio, porque la medida efectiva excede del cinco por ciento, el comprador tiene la facultad de separarse del contrato, cuando no quiera pagar tal suplemento.

Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución sobre un inmueble.

La Sala está en lo correcto al señalar que, para que un arrendatario pueda gozar del derecho del tanto, en el caso de compraventa, debe cubrir los siguientes requisitos:

- Que el arrendamiento haya durado más de cinco años
- Que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada.
- Que esté al corriente del pago de las rentas
- Que ejercite ese derecho en término de diez días; además está obligado a pagar el precio que el comprador propusiere.

Saneamiento para el caso de evicción

Hay evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente de la cosa, por virtud de un derecho de tercero reconocido en sentencia ejecutoriada y anterior a la enajenación.

Por consiguiente, la evicción supone:

- Que haya habido una enajenación y, por lo tanto, sólo se da en las obligaciones de dar traslativas de dominio.
- Que con anterioridad a la enajenación, un tercero sea propietario de la cosa, es decir, que se enajene un bien ajeno.
- Que ese tercero obtenga sentencia que cause ejecutoria, en la que se reconozca su derecho de reivindicar la cosa.
- Que el adquirente sea privado de la misma en forma total o parcial, por virtud de aquel derecho reconocido en sentencia ejecutoriada y que sea anterior a la enajenación.

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

La privación de la cosa por evicción, puede presentarse también por vía reconvencional

Normalmente el comprador juega un papel de demandado en el juicio en el cual resulta vencido en cuanto la propiedad de la cosa adquirida, sufriendo por consiguiente, la evicción; puede ocurrir que siendo demandante en una acción reivindicatoria o plenaria de posesión su contrario estable contrademanda o reconvención en cuanto al dominio de la cosa disputada y obtenga sentencia favorable, privando al comprador demandante de la misma.

Evicción parcial y casos análogos

La evicción puede referirse a la privación total o parcial que sufra el adquirente respecto a la cosa enajenada.

Cuando el adquirente sólo fuere privado por la evicción, de una parte de la cosa adquirida, a no ser que el adquirente prefiera la rescisión del contrato, es decir, quedará a su elección ser indemnizado proporcionalmente al valor de la parte perdida por evicción, con el pago de los mayores gastos causados en el contrato, en el pleito de evicción y en el saneamiento, así como con el valor de las mejoras útiles y necesarias que hubiese hecho en la parte que perdiere, o si lo prefiere, podrá exigir la rescisión de la venta, más el pago de daños y perjuicios que hubiere sufrido.

CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Son muchas las causas que se pueden dar para dar por terminado el contrato de compraventa, por lo que únicamente mencionaremos algunos casos.

La compraventa puede terminarse por cumplimiento del contrato mediante el pago, dación en pago o cualquier otra causa extinción de las obligaciones; por incumplimiento de contrato de una de las partes dándose la rescisión del mismo; por ilicitud en el objeto; por incapacidad de una de las partes; porque existan vicios en el consentimiento de una de las partes; por pérdida o destrucción de la cosa, etcétera.

EJEMPLOS:

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, a los..... días del mes de..... de mil novecientos setenta y tres, YO, el licenciado..... Notario Público número..... del Distrito Federal, hago constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA que formalizó al tenor de las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA. El señor licenciado..... vende y el señor Ingeniero don..... compra y adquiere para sí, libre de todo gravamen y responsabilidad, aun fiscales, sin reserva ni limitación alguna, con sus accesiones y en general con cuanto por derecho, uso y costumbre le corresponde, la CASA en construcción, número..... de

las calles de..... y terreno en que está realizándose , o sea el LOTE QUINCE, de la MANZANA VEINTIDÓS, en términos de la delegación de Villa Álvaro Obregón, Distrito Federal, con superficie de novecientos veinticinco metros cuadrados y los siguientes linderos y dimensiones: al Noreste, en línea recta de..... con la calle de la Cañada; al Sureste, en..... con el lote dieciséis; al Suroeste, en..... metros con el lote trece; y al Noroeste, en.....metros con el lote diecinueve.

TITULO DE PROPIEDAD. El lote de terreno deslindado, lo adquirió el señor Licenciado....., juntamente con otros, en precio de cuarenta mil pesos por compra que hizo a Jardines del Pedregal de San Ángel, sociedad anónima, mediante escritura número..... de fecha..... pasada ante la fe del Notario número..... del Distrito Federal, Licenciado..... REGISTRO: Sección Primera A, Tomo..... Volumen, páginas..... y bajo el número.....

CONSTRUCCIONES. Declara el señor Licenciado..... que sobre el repetido lote, ha construido a sus expensas la citada casa número..... de las calles de la Cañada, de acuerdo con la Licencia de Construcción, Aviso de Terminación de Obra, Número Oficial y Alineamiento que el afecto le ha otorgado la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas .

GRAVÁMENES Y CONTRIBUCIONES. El inmueble que se enajena, no reporta gravamen alguno y, por cuanto se refiere a contribuciones, predial y por servicio de agua, se encuentra al corriente en sus pagos, y al margen copiaré las boletas que acreditan el no adeudo a la fecha de esta operación.

SEGUNDA. Es precio convenido la cantidad total de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, moneda nacional, que el comprador paga en el acto de la firma de esta escritura y ante mí el notario que lo certificó y que el vendedor recibe a su entera satisfacción, otorgando este último, mediante el presente instrumento público, el recibo más eficaz que en derecho preceda, por el total del precio, el cual declaran las partes que a sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero.

DEL AVALUO formulado por Institución Bancaria, se agrega un tanto al apéndice de esta escritura y deberá producir sus efectos legales y fiscales conforme al valor que en él se contiene.

TERCERA. La enajenación queda sujeta a las condiciones propias de su naturaleza, obligándose el vendedor al responder del saneamiento y de la evicción de los términos de la ley de todo adeudo que por contribuciones, cooperación, o de cualquier otra índole fiscal, pudieran resultar sobre el inmueble vendido, hasta la fecha de firma de esta escritura.

CUARTA. Desde el momento de la firma del presente contrato, el comprador tendrá la posesión y la propiedad y toda amplia disposición respecto del inmueble que adquiere.

QUINTA. Las partes contratantes hacen constar que en esta operación no ha sufrido ninguna de ellas por error, dolo , lesión, ni en general por causa alguna de las que nulifican o invalidan la voluntad y se obligan de manera firme e irrevocable a no rescindir ni invalidar el presente contrato.

SEXTA. Los honorarios, gastos, derechos, y demás que se causen con motivo del otorgamiento de esta escritura, son por cuenta de la parte compradora, en forma total.

SÉPTIMA. Los otorgantes se someten a las Leyes y tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, para todo lo relacionado a interpretación, decisión y ejecución de todos los pactos contenidos en esta escritura, haciendo expresa renuncia al fuero de sus domicilios.

YO EL NOTARIO, CERTIFICO:

I- De que lo relacionado concuerda con sus originales a que me remito,

II De conocer a los comparecientes quienes tienen capacidad legal y de que los mismos manifestaron, bajo protesta de decir verdad, que no tienen entre si parentesco alguno;

III.- De que habiéndoles leído esta escritura explicándoles a quienes hubo lugar el valor y fuerza legal de la misma, estuvieron conformes con ella y la firmaron para constancia, declarando por sus generales ser: mexicanos por nacimiento e hijos de padres de la misma nacionalidad; el señor LICENCIADO PEDRO..... casado bajo el régimen de separación de bienes, según acta número..... levantada a fojas..... el Libro..... con fecha..... de mil novecientos cincuenta y a seis, licenciado en derecho, con domicilio en..... Lomas Chapultepec; el señor ADAN..... casado, originario de....., de..... años de edad, ingeniero civil, con domicilio en....., de todo lo cual doy fe.

EN LA CIUDAD DE MÉXICO , a los..... días del mes de..... de mil novecientos setenta y tres, YO, el LICENCIADO..... Notario Público número..... del Distrito Federal, hago constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA SUSTITUCIÓN DE DEUDOR que formalizan: de una parte la SEÑORA MAGDALENA como vendedora, con el consentimiento, con el consentimiento de su esposo el señor ROBERTO; de una segunda parte y como compradores los esposos señores ARNULFO y doña BERTA; y de una tercera parte y como acreedores mutuarios los esposos señores MARCIANO y doña LUZ MARIA, dando su consentimiento con el cambio de deudor; y que se sujeta al tenor de los antecedentes y cláusulas siguientes:

ANTECEDENTES:

I.- DEL TITULO DE PROPIEDAD. En escritura pública número..... d fecha..... pasada ante la fe del Notario número..... Licenciado..... encargado del despacho de la Notaria número..... de esta capital, se consignó el contrato de compra venta, a virtud del cual, la entonces señorita Magdalena adquirió de los señores Carlos y Manuel, la Fracción A del lote número.....correspondiente a la manzana cuarenta de la Ampliación de la Colonia Clavería, en Azcapotzalco, Distrito Federal, con superficie de doscientos cuarenta metros cuadrados, y los siguientes linderos y dimensiones: al Norte..... con la Fracción B del mismo lote; al Sur, en la misma medida con la calle..... al Oriente, en..... metros con el lote número..... y al Poniente, en metros con la calle de su ubicación Ignacio Allende. REGISTRO. Sección primera A, Tomo..... Volumen..... Partida..... Fojas..... Del terreno descrito, la señora Magdalena vendió una fracción con superficie de doscientos metros cuadrados.

II.- VA ASER OBJETO DE ESTA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, la fracción restante con la casa en él construida, marcada con el número..... de la calle..... Tienes una superficie de..... metros cuadrados y los siguientes linderos y dimensiones: al Norte..... con la casa número ciento veintisiete de la calle.....al Sur, en igual medida con la calle..... y al Poniente, en..... metros con.....

La señora Magdalena declara, que construyó a sus expensas las referida casa y me exhibe la siguiente documentación: a) Licencia b) Manifestación de construcción, sellada de recibido con los número..... y que ostenta la fecha de..... c) Planos con sello de fecha..... del mes..... del año..... que relaciona la licencia antes mencionada.

III.- MUTUO CON INTERESES E HIPOTECA. La finca de mérito no reporta otro gravamen que el siguiente, según se acredita con el certificado que agrego al apéndice de esta escritura bajo la letra A y se insertará en los testimonios que se expidan. En escritura pública número..... de fecha..... pasada ante la fe del Notario número..... del Distrito Federal, Licenciado..... se consignó el contrato de mutuo con interés, en virtud del cual, los esposos señores Marciano y Luz María, entregaron a la señora Magdalena..... la suma de treinta mil pesos, que ésta última se obligó a devolver dentro del plazo de dos años, obligándose a cubrir intereses al tipo de uno tres cuartos por ciento mensual, pagaderos por mensualidades adelantadas. El plazo mencionado se estableció forzoso el primer año para los acreedores y voluntario el segundo para ellos últimos; y para la deudora, obligatorios solamente los seis primeros meses y voluntario el resto. En garantía del pago del capital e intereses, pena convencionales y en general del cumplimiento de todas las obligaciones

consignadas, la deudora constituyó hipoteca en primer lugar sobre la casa y terreno descritos en el inciso segundo de estos antecedentes. Para todos los efectos de esta escritura, hacen constar los esposos Arnulfo y Bertha, que conocen en todas y cada una de sus partes la referida escritura de mutuo con interés y de hipoteca y que la tienen aquí por reproducida como si literalmente se insertara. REGISTRO: Sección segunda, Tomo..... Volumen..... Fojas..... bajo la Partida Número.....

CONTRIBUCIONES E IMPUESTOS: a) PREDIAL Y DE AGUAS: TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL. Impuesto Predial. Clave v MAGDALENA..... Calle..... Ampl.. Clavería. Recibo Bimestral Ordinario. Base para el impuesto 25,000.00 = Bimestre 4º Año 73. Número de la cuenta: 89-250-12 = Sellada por la máquina registradora. TESORERÍA DEL DISTRITO FEDERAL. Derechos por servicios de agua. Ubicación de la Toma: Calle..... Col. Ampl. Clavería. Recibo Bimestral Ordinario ----- Medidor ----- Periodo ----- Bimestre 4º año 1973. Número de cuenta:..... Diám. 13 ----- Lectura actual 2096 -----Importe \$48.00 -----Sellada por la máquina registradora. b) DE PRODUCTOS SOBRE CAPITALS, CÉDULA SEXTA. Se me acredita el primero, con la boleta del tercer bimestre del año en curso. Cuenta:..... Registro.....; y el segundo, con los recibos de intereses con vencimiento los días.....correspondientes a los meses de enero q junio del año en curso, cada uno de los cuales contiene debidamente cancelados, timbres de cédula sexta al diez por ciento de los intereses o sean..... cuarenta y cinco pesos.....

AVALUO: Para los efectos del impuesto del timbre, se formuló por lo General Hipotecaria. Sociedad Anónima, avalúo del inmueble que se va a enajenar, fijándole un valor comercial promedio de setenta y dos mil quinientos pesos, moneda nacional.

Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA. La señora doña MAGDALENA, vende, con el consentimiento de su esposo el señor don ROBERTO, quien a su mayor abundamiento enajena los derechos que pudieran corresponderle a virtud de su matrimonio con la vendedora del inmueble materia de esta escritura, y los esposos señores ARNULFO Y BERTHA, compran y adquieren para sí, proindiviso y por partes iguales, libre de todo gravamen que el relacionado con el antecedente III de este propio instrumento, libre aun de responsabilidades fiscales, sin reserva ni limitación alguna, con sus accesiones y servidumbres, y en general con cuanto por derecho, uso y costumbre le corresponda, la citada casa número..... de la calle..... Conocida también como Begonias, esquina con la calle de Ignacio Allende y terreno que le corresponde, que es una parte de la fracción A del lote número..... de la manzana..... de la Ampliación de la Colonia Clavería, en Azcapotzalco, Distrito Federal, con la superficie, medidas y colindancias que obran especificadas en el antecedente II de esta escritura.

SEGUNDA. Es precio convenido, la cantidad de SETENTA MIL PESOS, de los cuales y por acuerdo de las partes contratantes, los compradores pagan en el acto de la firma de esta escritura y ante mí el Notario que lo certificó y la vendedora recibe a su entera satisfacción conjuntamente con su esposo, la cantidad de cuarenta y cinco mil pesos, y en el saldo de veinticinco mil pesos, se obligan los competidores a pagarlo a los señores MARCIANO Y LUZ MARÍA en lo pasado ante la fe del Notario número..... de esta ciudad, licenciado..... En los términos convenidos, la vendedora y su esposo se tienen por totalmente pagados del precio, el cual declaran las partes que ha sido fijado de común acuerdo como el justo y verdadero.

TERCERA. Los esposos MARCIANO Y LUZ MARÍA, dan su consentimiento con la venta que en esta escritura se formaliza y con el cambio de deudor con la misma implica, considerando para lo sucesivo como deudores mutuarios a los señores don ARNULFO y doña BERTHA, quienes por su parte se obligan de manera solidaria el pago del capital mutuado o sea la suma de veinticinco mil pesos, de sus intereses, penas convencionalistas, gastos y costas en caso de juicio y en general al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que al deudor impone la escritura número..... de fecha..... pasada ante la fe del Notario número..... Licenciado..... y ratifican, a mayor abundamiento, la hipoteca en primer lugar que en dicha

escritura se construyó.

CUARTA. La enajenación queda sujeta a las condiciones propias de su naturaleza, obligándose la vendedora y su esposo, a responder del saneamiento y a la evicción en los términos de la Ley, así como de todo adeudo por contribuciones, cooperación, o de cualquier otra índole fiscal que pudieran resultar sobre el inmueble enajenado, hasta la fecha de firma de esta escritura.

QUINTA. Expresamente convienen vendedora y compradores, que la primera gozará de un plazo que terminará el día treinta y uno de julio del año en curso, para desocupar la parte que habita en la finca enajenada. Si la vendedora faltare al cumplimiento de la obligación de desocupar al término de plazo señalado, por cada día que excediera de la fecha señalada, cubrirá como pena la cantidad de setenta y cinco pesos diarios.

SEXTA. Las partes contratantes hacen constar, por lo que a cada una corresponde, que en esta operación no ha sufrido por error, dolo, lesión, ni en general por causa alguna de las que nulifican o invalidan la voluntad o la expresión de voluntad, y se obligan de manera firme e irrevocable a no rescindir ni invalidar ni total ni parcialmente, las capitulaciones contenidas en esta escritura.

SÉPTIMA. Los gastos, derechos y honorarios que se causen en el otorgamiento de esta escritura, son por cuenta de la parte compradora, en forma total.

OCTAVA. Los otorgantes se someten a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, para todo lo relativo a interpretación, decisión y ejecución de todos los pactos contenidos en este instrumento, renunciando al fuero de sus actuales o futuros domicilios.

YO EL NOTARIO, DOY FE:

I.- De que lo relacionado e inserto, concuerda con sus originales a que me remito;

II.- De conocer a los comparecientes quienes tienen capacidad legal para celebrar este acto;

III.- De que habiéndoles leído estas escrituras y explicándoles el valor y fuerza legal de la misma, estuvieron conformes con ella y la firman para constancia, declarando por sus generales ser: el señor MARCIANO, originario de Toluca, Estado de México, con domicilio en..... comerciante..... de setenta años, casado y al corriente en el Impuesto sobre la Renta, el cual se le descuenta a través de LA PRINCIPAL SOCIEDAD ANÓNIMA, ubicada en.....; su esposa, la señora LUZ MARÍA, originaria de esta ciudad de México, con el mismo domicilio anterior, dedicada a los labores del hogar; de cincuenta y ocho años de edad, y exenta en el pago del impuesto sobre la Renta; la señora MAGDALENA, originaria de esta capital, con domicilio en la calle..... número..... Colonia Clavería, casada, dedicada al hogar, declarando que no causa el Impuesto sobre la Renta, su esposo el señor ROBERTO, originario de Hermosillo, Estado de Sonora, con el mismo domicilio que la anterior, empleado público, de treinta y cinco años de edad y al corriente en el impuesto sobre la renta; no acreditándolo por no traer sus comprobantes a la mano ; el señor ARNULFO, casado, originario de San Juan del Río, Querétaro, de cuarenta y cinco años de edad, con domicilio en la casa número..... de la calle..... en Mixcoac, Distrito Federal, empleado particular y al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta; su esposa la señora BERTHA, originaria de San Miguel Allende, Estado de Guanajuato, de cuarenta años de edad, dedicada a los labores del hogar y con el mismo domicilio que el anterior;

IV.- De que hice las advertencias y explicaciones derivadas de la Ley de Hacienda del Distrito Federal en la materia predial y de aguas, así como de la Ley de Impuesto sobre la Renta; y de que declaran que no tienen ningún parentesco entre si; conformes en todo, lo firman el día..... Doy fe.

BIBLIOGRAFÍA

- BAÑUELOS, Froylan. De la Interpretación de los Contratos y de los Testamentos. ed Cadenas. Segunda edición. México DF. 1979. Pags. 251–289.
- RANGEL, Juan, et al. Derecho de los Negocios. Ed International Thompson. México DF. 1995. Pags 155–162.
- ROGINA, Rafael. Compendio de Derecho Civil Contratos. Ed Porrúa. México DF. 1990. Pags 48–177.