

COMPRAVENTA DE COSA AJENA NATURALEZA JURÍDICA EN EL DERECHO MEXICANO

Flavio Galván Rivera¹



El estudio propuesto se hace con un criterio substancialmente civilista, a pesar de la naturaleza jurídica polifacética que tiene la propiedad privada, que no es tan sólo un derecho subjetivo de Derecho Civil, es decir, de Derecho Privado, sino incluso un derecho fundamental, un derecho constitucional, un derecho subjetivo público y, más aún, es un derecho humano, previsto y protegido incluso por el Derecho Internacional de los Derechos Humanos.

En este último aspecto no se debe olvidar que, este derecho real o sobre las cosas, ya estaba enunciado en el artículo 2º de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, aprobada por la Asamblea Nacional de representantes del pueblo francés el 26 de agosto de 1789, Declaración que en su numeral 17 establecía: “Siendo inviolable y sagrado el derecho de propiedad, nadie podrá ser privado de él, excepto cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exige de manera evidente, y a la condición de una indemnización previa y justa”.

Es pertinente advertir también que el presente estudio se hace fundamentalmente en el contexto de lo previsto en la vigente Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Código Civil Federal; no se lleva a cabo un análisis comparativo con la legislación correlativa de otros países

¹ Presidente del Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, de 2000 a 2010. Profesor de Carrera titular por oposición en la misma Facultad y miembro fundador de su Claustro de Doctores. Profesor visitante de la Escuela Centroamericana de Gobierno y Democracia, con sede en San Salvador, República de El Salvador. Profesor de Postgrado en Derecho de la UNAM y en la Facultad de Derecho de las Universidades Autónomas de Chiapas, Chihuahua, Morelos, Oaxaca y Tamaulipas. Presidente del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación de 2006 a 2007 y Magistrado de su Sala Superior de 2006 a 2016.

y tampoco se recurre a la consulta del Código Civil vigente en cada una de las entidades federativas.

Igualmente, se debe señalar que el análisis se efectúa a partir de las reglas y principios aplicables a la Teoría General del Acto Jurídico y/o a la Teoría General del Contrato Civil, como fuente de obligaciones, dado que la compraventa de cosa ajena que se expone es exclusivamente como variante del respectivo contrato civil.

Con el análisis y argumentación expuesto en este trabajo, se trata de:

- 1) Privilegiar el principio de buena fe, tanto al momento de la celebración del contrato de compraventa como al de su cumplimiento;
- 2) Respetar la vigencia plena de los principios de certeza y seguridad jurídica;
- 3) Pugnar por la protección auténtica y eficaz del interés jurídico del propietario, y
- 4) Procurar la protección y defensa jurídica más amplia de los derechos de los terceros adquirentes de buena fe.

Hechas las precisiones que anteceden, cabe advertir que el análisis del contrato de compraventa de cosa ajena es expuesto en dos apartados, sistemáticamente considerados indispensables e inexcusables, ambos de manera sintetizada. Uno destinado al análisis brevísimo de algunos aspectos fundamentales del contrato de compraventa civil en general, así como de otros subtemas de especial relevancia, en tanto que el segundo apartado tiene como objetivo esencial explicar la naturaleza jurídica de la compraventa civil de cosa ajena en particular.

I. CONTRATO DE COMPRAVENTA

Por ser el contrato translativo de propiedad más completo y complejo, el estudio de la compraventa civil no es un tema sencillo y tampoco breve; por tanto, sólo se abordan, superficialmente, algunos subtemas de especial relevancia, para dejar espacio a la exposición del objetivo fundamental, que es la compraventa civil de cosa ajena.

A. DEFINICIÓN

Al explicar el contrato de compraventa, no sólo en el contexto de la vigente legislación civil federal de México, sino de la restante normativa jurídica aplicable, difícilmente se puede ofrecer una definición omnicomprendensiva, por la serie de modalidades que existen, ya sea con relación a los sujetos de Derecho que lo celebran, al objeto directo e indirecto del contrato, a la espontaneidad o necesidad de la manifestación de la voluntad de las

partes, al específico sistema normativo aplicable y otras variantes más, en el estudio integral del contrato enunciado.

Por tanto, sólo en vía de ejemplo se citan las siguientes definiciones, proporcionadas por algunos estudiosos de la materia.

Rafael Rojina Villegas afirma que la compraventa “es un contrato translativo de dominio... 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”.² (Énfasis del autor suscrito).

Ernesto Gutiérrez y González asevera: “Contrato de compra venta es aquel por medio del cual una persona a la que se designa ‘vendedor’, **se obliga a transmitir —por regla general—, la propiedad de una cosa material cierta y determinada**, o la titularidad de un derecho inmaterial, a otra a la que se designa ‘comprador’, quien a su vez se obliga a pagar al primero, un precio cierto y en dinero”.³ (Énfasis del autor suscrito).

Para Miguel Ángel Zamora y Valencia, “El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor **se obliga a entregar una cosa** o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y **que produce el efecto translativo de dominio** respecto de los bienes que sean materia del contrato”.⁴ (Énfasis del autor suscrito).

Finalmente, en este estudio, no se puede ni se debe omitir la definición establecida por el legislador, en el artículo 2248 del Código Civil Federal, al tenor siguiente: “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”. (Énfasis del autor suscrito).

Al no coincidir con las definiciones citadas, el autor de este opúsculo propone conceptualizar a la compraventa civil como el acuerdo de voluntades por el cual el vendedor, por regla, transmite la propiedad de una cosa presente, cierta y determinada en su individualidad, al comprador, quien se obliga a pagar, como contraprestación, un precio cierto y en dinero.⁵

² ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, 3a. ed., Tomo sexto, vol. I, Editorial Porrúa, México, 1977, p. 130.

³ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las Obligaciones*, 13a. ed., Editorial Porrúa, México, 2001, pp. 1217-1218.

⁴ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 4a. ed., Editorial Porrúa, México, 1992, p. 77.

⁵ Como se puede advertir fácilmente, de la definición propuesta por el suscrito se excluye la compraventa de *derechos*, dada la convicción de que los derechos no son objeto del

De la lectura detallada de las definiciones en cita se puede concluir la diversidad de efectos jurídicos que se reconocen a la compraventa en el Doctrina Mexicana. Para Rafael Rojina Villegas es un contrato que tiene por efecto transmitir el derecho real de propiedad privada sobre la cosa vendida; en cambio, para Ernesto Gutiérrez y González el contrato sólo es obligacional por regla, sólo crea el deber jurídico, obligación dicen casi todos los autores mexicanos, a cargo del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa vendida y para Miguel Ángel Zamora y Valencia el contrato crea el deber jurídico para el vendedor de entregar la cosa vendida, además de transferir el derecho real de propiedad.

Para el suscrito, la transferencia *ipso iure* del derecho real de propiedad sólo se da, por regla, cuando la compraventa recae sobre cosas presentes, ciertas y determinadas en su individualidad, lo que implica efectos diferentes para casos excepcionales y para el supuesto de compraventa civil de cosas determinadas sólo en su especie, el Código y la Doctrina se refieren a género.

B. CLASIFICACIÓN

Por regla, al estudiar la clasificación de la compraventa, por razones jurídicas y no históricas, se le ubica como el primero de los contratos translativos de dominio, analizado, por regla también, junto con la permuta, la donación y el mutuo, bajo el rubro común de contratos translativos de dominio. Al caso se debe hacer la precisión de que no son los únicos actos o medios jurídicos, de Derecho Civil, que tienen por efecto la transmisión del derecho real de propiedad privada.

Aun cuando parezca una sutileza, en el tiempo presente, en un Estado de Derecho Constitucional Democrático, como indebidamente se acostumbra decir actualmente, se considera prudente reflexionar si es adecuado hablar de *dominio*, como un derecho privado o si se debe hacer alusión, con mayor pertinencia, al derecho real de propiedad y, por ende, si se debe clasificar correctamente a la compraventa entre los contratos translativos de propiedad privada y no de dominio. Es importante señalar que al derecho de propiedad, en el Derecho Romano, se le identificó con la voz *dominium*,

derecho real de propiedad, son objeto de titularidad; por tanto, pueden ser objeto de un contrato de *cesión* onerosa de *derechos* o, en su caso, de cesión gratuita, pero no objeto de compraventa, por no ser cosas, objetos de derechos reales, como es la propiedad, derecho cuya titularidad se transmite por el vendedor al comprador, como efecto inmediato y directo, de pleno Derecho, de la celebración del contrato de compraventa.

la cual implicaba potestad o señorío sobre cosas y personas; poder que ejercía su titular o *dominus*, que era el jefe o cabeza de la *domus*. Fue hasta el final de la época clásica y en la postclásica cuando se substituyó la voz *dominium* por *proprietas*, identificando con el vocablo *propriarius* al propietario o titular del derecho de propiedad.

En el presente estudio se hará uso de las voces propiedad y propietario, para aludir al derecho real y a su titular, prescindiendo del vocablo dominio, por considerar que es lo correcto en toda sociedad democrática.

II. COMPRAVENTA DE COSA AJENA

Un principio general del Derecho se encuentra en la letra del artículo 2269 del Código Civil Federal, tan sólo en diez palabras contundentes, lapidarias, que deberían enunciar una regla de conducta jurídica insalvable, inexcusable: **“Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad”**, lo cual, en principio, es congruente con el vigente sistema normativo mexicano y, en especial, con el régimen constitucional en vigor, que instituye y protege el derecho real de propiedad privada, derecho oponible *erga omnes*, que otorga al propietario el poder jurídico que ejerce, de manera inmediata, directa y exclusiva, por regla, sobre una cosa, que lo faculta para usar, gozar y disponer de esa cosa, incluso mediante la transmisión misma del derecho real de propiedad, a título oneroso o gratuito, todo ello conforme a las modalidades y limitaciones previstas en la legislación aplicable. El ejercicio de estas facultades, evidentemente, es con exclusión de todo sujeto de Derecho que no tenga la calidad jurídica de propietario de la cosa.

En este orden de ideas cabe destacar que en el párrafo primero del artículo 27 de la vigente Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se prevé literalmente que: **“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”**. (Énfasis del autor suscrito).

Instituido o reconocido constitucionalmente el derecho real de propiedad privada sobre bienes inmuebles, congruente con el Derecho Internacional de los Derechos Humanos, el Poder Constituyente de 1916-1917 también estableció su protección jurídica, incluso contra la actuación de la autoridad misma; por tanto, en el párrafo segundo del citado numeral 27 constitucional dispuso: **“Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización”**.

Con relación a los particulares y a otros actos de autoridad, diferentes a la aludida expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización, la más amplia protección del derecho real de propiedad privada, en general, tanto de bienes muebles como inmuebles, está prevista en el párrafo segundo del artículo 14 de la invocada Constitución Centenaria, conforme al cual **“Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho”**. (Énfasis del autor suscrito).

Todavía más, no sólo está proscrita la privación antijurídica del derecho de propiedad privada; este derecho real está constitucionalmente protegido incluso contra indebidos actos de molestia de todas las autoridades. Conforme a lo dispuesto en la parte conducente del párrafo primero del artículo 16 de la Ley Suprema de la Federación Mexicana, **“Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...”**. (Énfasis del autor suscrito).

Es verdad que no está literalmente mencionado el derecho real de propiedad privada, en el texto del citado precepto constitucional; sin embargo, ello no es razón jurídica suficiente para establecer o aceptar una excepción o para contravenir lícitamente el principio constitucional de que toda actuación de las autoridades está regida, invariablemente, por el principio de legalidad, de tal suerte que para emitir un acto de molestia, que afecte o pueda afectar el derecho real de propiedad privada de un gobernado, el acto debe emanar siempre de una autoridad competente, que tiene el deber jurídico inexcusable de fundar y motivar adecuadamente el acto de molestia.

En cuanto a los particulares, es la legislación penal, fundamentalmente, la que tiene entre sus objetivos el de tipificar, como delitos, las conductas ilícitas que afecten al derecho real de propiedad privada, derecho que está regulado y protegido también por la legislación civil.

A pesar de que ha quedado precisada la norma prohibitiva aplicable, de indudable interés público, en el sentido de que **“Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad”**, resulta pertinente insistir en que este mandato es un principio general de Derecho, el cual debe ser analizado con todo detenimiento, tomando en consideración sus posibles circunstancias particulares y, por ende, caracterizadoras o diferenciadoras, dado que no siempre es verdad lo enunciado de manera tan genérica, que pareciera no admitir excepción alguna.

En este orden de ideas, se considera conforme a la sistemática jurídica proponer el estudio en dos subapartados, correspondiendo cada uno a una especie jurídicamente diferente de la otra, ambas del mismo género: contrato de compraventa de cosa ajena. Las dos especies enunciadas son: 1) Compraventa de cosa ajena conforme a Derecho, y 2) Compraventa de cosa ajena contra Derecho.

A. COMPRAVENTA DE COSA AJENA CONFORME A DERECHO

De acuerdo con lo previsto en el sistema normativo vigente, existen supuestos jurídicos en los cuales el vendedor, sin ser el propietario de la cosa, objeto indirecto del contrato, está autorizado legalmente para celebrar el contrato de compraventa de cosa ajena; por tanto, no incurre en conducta contraria a Derecho, que pudiera ser motivo de sanción, civil o penal o de ambas especies.

Algunos ejemplos evidentes de este aserto son los siguientes:

1. *Compraventa por el representante voluntario o convencional*

Quien, para tal efecto, está investido de poder jurídico por el propietario de la cosa, con independencia de que se trate de un poder especial, general o general amplísimo, evidentemente está legitimado jurídicamente para celebrar el contrato de compraventa de cosa ajena, precisamente porque actúa en ejercicio o cumplimiento del poder que le ha sido expresamente conferido, por quien, conforme a Derecho, puede disponer de la cosa, incluso para transmitir el derecho real de propiedad.

Por supuesto, en este caso, el apoderado debe actuar en nombre y representación de su poderdante, para lo cual se requiere, por certeza y seguridad jurídica, e incluso por sentido común, especialmente del adquirente, que quede acreditada fehacientemente la existencia del poder, el cual debe ser suficiente jurídicamente para enajenar la cosa ajena o precisamente sólo para esta consecuencia de Derecho.

Similares razonamientos son aplicables para el caso de existir un contrato de mandato,⁶ celebrado entre el sujeto de Derecho que puede disponer de la cosa, incluso para transmitir el derecho real de propiedad, y quien actúa

⁶ Conforme a lo dispuesto en el artículo 2546 del consultado Código Civil Federal, “El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga”. En términos del artículo 2560 del Código en consulta, “El mandatario, salvo convenio celebrado entre él y el mandante, **podrá desempeñar el mandato tratando en su propio nombre o en el del mandante**”, lo que significa que el mandato puede ser con o sin representación del mandante.

como mandatario, el que, para dar cumplimiento a lo pactado en el contrato de mandato con representación, asume la calidad jurídica de vendedor de la cosa ajena.

2. *Compraventa por representantes legales*

Similar situación se debería explicar respecto de todos los representantes legales, tanto de personas físicas como de personas morales, en cuanto a la enajenación de los bienes propiedad de sus representados, con independencia de los requisitos judiciales o extrajudiciales que deban cumplir en cada caso en particular. En todos estos supuestos se estaría ante la compraventa de cosa ajena, sin incurrir en contravención jurídica alguna por este sólo hecho, esto es, por vender el representante lo que no es de su propiedad sino propiedad de su representado.

Así, se pueden mencionar los casos de quienes ejercen la patria potestad, respecto de los bienes de los menores de edad sujetos a esa institución; similar situación existe con relación a quienes ejercen la tutela, ya sobre menores o mayores de edad con incapacidad de ejercicio, jurisdiccionalmente declarada, siempre que se trate de la compraventa de bienes propiedad del incapaz sometido a tutela.

Otra situación semejante existe en cuanto a los representantes legales de las sociedades mercantiles, como son los presidentes de consejo de administración, el administrador único e incluso los gerentes, tratándose de la compraventa de bienes propiedad de la respectiva persona moral representada.

Análogas consideraciones jurídicas se pueden sustentar respecto del albacea de una sucesión *mortis causa*, testamentaria o intestamentaria, en

En esta materia también se debe tener presente lo dispuesto en los numerales 2553 y 2554 del mismo ordenamiento civil, al tenor siguiente:

Artículo 2553.—El mandato puede ser general o especial. Son generales los contenidos en los tres primeros párrafos del artículo 2554. Cualquier otro mandato tendrá el carácter de especial.

Artículo 2554.—En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que **el apoderado tenga todas las facultades de dueño**, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.
(Énfasis añadido por el autor suscrito)

cuanto a los bienes que constituyen la herencia o de la actuación del síndico respecto del sujeto a quiebra o concurso de acreedores y también del liquidador, este último con relación al sujeto de Derecho sometido a liquidación.

Los supuestos jurídicos se pueden multiplicar, al hacer una revisión integral y detallada del sistema normativo vigente en los Estados Unidos Mexicanos, tanto de Derecho Público como de Derecho Privado o Social, con independencia de que esté contenido en las inconstitucionales leyes generales o en la legislación federal o local o en la normativa municipal aplicable.

Por tanto, quede lo antes enunciado sólo a manera de ejemplo.

3. *Pertinente conclusión intermedia*

Con independencia de la tesis que se asuma sobre la naturaleza y efectos de la representación o que jurídicamente se considere aplicable al caso concreto o al respectivo supuesto normativo, es claro que el contrato de compraventa que celebra el representante, respecto de la cosa objeto de propiedad de su representado, surte efectos jurídicos en el patrimonio del representado, porque, conforme a Derecho, quien es parte material en el contrato, es decir, quien ha celebrado la compraventa, manifestando su voluntad jurídica, es el representado y no el representante.

Quede hecha la precisión, para todos los efectos jurídicos procedentes.

4. *Compraventa por el acreedor prendario respecto de la cosa pignorada*

Otro supuesto de contrato de compraventa de cosa ajena que no es contrario a Derecho, a pesar de ser celebrado, como vendedor, por un sujeto diferente al titular del derecho real de propiedad privada, es el que legalmente está autorizado a llevar a cabo el acreedor prendario, respecto de la cosa pignorada o empeñada, cuando el deudor no paga lo debido a su acreedor.

Cabe recordar que el contrato de prenda es el acuerdo de voluntades "...por el que el deudor o un tercero en una determinada obligación entrega al acreedor o a un tercero un bien mueble enajenable y le concede el derecho para hacer vender éste en caso de incumplimiento de dicha obligación y a que con su precio se haga pago de la misma con preferencia a otros acreedores".⁷

Conforme a lo pactado en el correspondiente contrato de prenda, que es un contrato de garantía, a falta de pago de la deuda principal, garantizada, el acreedor con garantía prendaria puede solicitar, al juez competente, la

⁷ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 15a. ed., Editorial Porrúa, México, 1997, p. 477.

venta de la cosa pignorada, la cual se debe llevar a cabo en almoneda pública; sin embargo, el acreedor prendario y quien está facultado para disponer de la cosa empeñada tienen derecho a convenir, de manera expresa, que la cosa, objeto indirecto del contrato de prenda, se enajene extrajudicialmente.⁸

B. COMPRAVENTA ANTIJURÍDICA DE COSA AJENA

El objetivo fundamental del estudio propuesto es el contrato antijurídico de compraventa de cosa ajena, esto es, el que se celebra contra Derecho, el que se lleva a cabo por quien actúa como vendedor sin ser propietario de la cosa vendida, además de no estar autorizado para ello por la ley o por quien puede disponer del derecho real de propiedad sobre la cosa enajenada, según sea el caso. En otras palabras, el estudio enunciado tiene por objeto el contrato de compraventa de cosa ajena que se celebra en contravención del principio constitucional de respeto al derecho de propiedad privada; derecho real del cual, conforme a Derecho, diría Perogrullo, sólo puede disponer su titular, es decir, el propietario material de la cosa.

Al respecto cabe decir que para Miguel Ángel Zamora y Valencia “El contrato de compraventa de cosa ajena es aquel en el cual, la persona que lo celebre como vendedor no es propietaria de la cosa-objeto del mismo en el momento de la celebración del acto, y actúa sin estar autorizado por el dueño del bien ni por la ley, que recae sobre un bien determinado y pretende por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio del contrato”.⁹

Por tanto, queda incluido en este análisis el contrato de compraventa celebrado por quien fue propietario de la cosa pero que ya no tiene esta calidad jurídica, por haber transmitido con antelación el derecho real de propiedad sobre la cosa que fue suya pero que por su enajenación, onerosa o gratuita, ya es propiedad de otro sujeto de Derecho. En este supuesto queda comprendido el caso de la doble o múltiple compraventa de la misma cosa, mueble o inmueble, por quien tuvo la calidad jurídica de propietario.

Por otra parte, se debe tener presente que la compraventa de cosa ajena, conforme a la explicación propuesta en este apartado, no es un supuesto o

⁸ Al caso es aplicable lo dispuesto en los artículos 2856, 2873, fracción I, 2281 y 2284, del Código Civil Federal, relacionados con lo previsto en los numerales 2323, 2324 y 2325, del mismo ordenamiento legal, que rigen las ventas judiciales.

⁹ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, “La compraventa de cosa ajena”, en SÁNCHEZ CORDERO DÁVILA, Jorge A. (coord.), *Libro del Cincuentenario del Código Civil*, Instituto de Investigaciones Jurídicas-UNAM, México, 1978, p. 324.

un caso de excepción o de exclusión de una conducta que contraviene o contradice al Derecho, a partir del argumento inadmisibles de que la compraventa no es un contrato translativo de propiedad, sino tan sólo un contrato obligacional, esto es, que por la compraventa el vendedor no transmite la propiedad de la cosa vendida, como efecto inmediato y directo del acuerdo de voluntades de quienes asumen recíprocamente la calidad jurídica de vendedor y comprador, sino que, como era en el Derecho Romano, por la celebración del contrato de compraventa, el vendedor sólo queda obligado, con el comprador, a transmitirle el derecho real de propiedad sobre la cosa vendida.

Tampoco se puede aducir, conforme a Derecho, que la propiedad del vendedor sobre la cosa vendida no es un requisito que deba tener o satisfacer la cosa objeto indirecto de la compraventa, razón por la cual la falta del derecho de propiedad en el vendedor no afecta la existencia y validez del contrato celebrado, dado que, por la compraventa, el vendedor sólo queda obligado a transmitir el derecho real de propiedad sobre la cosa vendida.

En el vigente Derecho Mexicano no se puede acudir válidamente a los inaceptables argumentos jurídicos expuestos en los párrafos precedentes, que bien podrían ser invocados, conforme a Derecho, en otros países, evidentemente, con distintas disposiciones jurídicas en materia de compraventa civil. En México, además de lo previsto en el citado numeral 2248, se debe tener presente lo dispuesto literalmente, de manera clara, precisa, contundente, en el artículo 2014 del Código Civil Federal, al tenor siguiente:

Artículo 2014.—En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Lo expuesto significa, por regla, que el contrato de compraventa, en el Derecho Mexicano, no crea sólo el deber jurídico a cargo del vendedor, la obligación dice la mayoría de los autores, de transferir el derecho real de propiedad sobre la cosa vendida; por disposición expresa y clara del Código Civil Federal, por la sola celebración del contrato de compraventa de cosa presente, cierta y determinada en su individualidad, se transmite el derecho real de propiedad sobre esa cosa presente, como consecuencia inmediata y directa del contrato, *ipso iure*, de pleno Derecho, una vez que el contrato ha quedado perfeccionado, es decir, desde el momento mismo en el que las partes, vendedora y compradora, se ponen de acuerdo en cosa y precio, aun cuando la cosa no haya sido entregada y que el precio tampoco hubiere sido pagado.

A lo dispuesto en el transcrito artículo 2014 se debe adicionar lo previsto en el numeral 2249, del mismo Código Civil Federal, conforme al texto siguiente:

Artículo 2249.—Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Evidentemente, en lo expuesto, aseverado y concluido, se deben tener presentes las excepciones que sean conforme a Derecho. Por citar tan sólo un ejemplo, se debe tener en mente el contrato de compraventa de cosa presente, cierta y determinada en su individualidad, en el cual las partes convengan expresamente que el vendedor se reserve el derecho de propiedad sobre la cosa vendida.¹⁰

Hecha la aclaración precedente, a fin de completar los objetivos propuestos, se deben exponer las soluciones que la Doctrina Jurídica, la legislación y la jurisprudencia han aportado en México, para el supuesto de celebrar un contrato antijurídico de compraventa de cosa ajena. Estas propuestas de solución son: 1) La inexistencia del contrato; 2) La nulidad de la compraventa, y 3) La existencia y validez del contrato.

1. *Existencia e inexistencia del contrato*

Conforme a la teoría general del contrato civil, en términos de lo dispuesto por el Código Civil Federal, los elementos de existencia del acto jurídico plurilateral en general o del contrato en particular son: 1) Consentimiento; 2) Objeto, y 3) Solemnidad.

¹⁰ Al caso es aplicable lo dispuesto en los numerales 2312, 2313 y 2315, del Código Civil Federal, cuyo texto se reproduce a continuación:

Artículo 2312.—Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

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

Artículo 2313.—El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. **Esta limitación de dominio se anotará** en la parte correspondiente.

Artículo 2315.—En la venta de que habla el artículo 2312, mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Para la exposición de este tema se tiene presente, fundamentalmente, lo previsto en los artículos 8º, 1792, 1793, 1794, 1796, 1800, 1801, 1803, 1807, 1810, 1824, 1825, 1827, 1828, 1830, 1832, 2011, 2027, 2028, 2224, 2228 y demás aplicables del Código Civil Federal.

El consentimiento, como elemento del acto jurídico plurilateral, es el acuerdo de dos o más voluntades jurídicas, con fines distintos pero coincidentes. Esta coincidencia en los fines es justamente lo que da origen al consentimiento o acuerdo de voluntades.

Las voluntades que se ponen de acuerdo, para dar origen al consentimiento, son la policitud, oferta o propuesta y la aceptación. Ambas manifestaciones unilaterales de voluntad deben provenir de sujetos de Derecho, con o sin personalidad jurídica, que tengan capacidad de ejercicio, es decir, que puedan manifestar válidamente su voluntad jurídica, tanto para ejercer sus derechos, por sí mismos, como para cumplir sus deberes jurídicos, también por sí mismos. Quien tiene capacidad de ejercicio puede actuar válidamente por sí mismo o bien por conducto de un mandatario o apoderado; en estos casos, es decir, al celebrar un contrato a nombre de otro, el representante debe actuar en representación del mandante o poderdante, debiendo demostrar fehacientemente esta calidad jurídica.

En cuanto al objeto del contrato se debe precisar que se divide en objeto directo y objeto indirecto. El objeto directo consiste en la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y deberes, si se trata del convenio en sentido amplio, o sólo su creación o transmisión, para el caso del contrato, en tanto que la modificación y extinción de derechos y deberes queda como objeto directo del convenio en sentido estricto.

El objeto indirecto del contrato es todo el objeto de la obligación, que a su vez se divide en directo e indirecto. El objeto directo de la obligación es la conducta que el deudor o sujeto pasivo debe cumplir, ya sea de dar, hacer o no hacer, en tanto que el objeto indirecto de la obligación es la cosa que el deudor debe dar, el hecho que debe hacer, así como la abstención o conducta de no hacer, que debe observar o cumplir el deudor.

Las conductas de dar, a cargo del sujeto pasivo de la obligación o deudor, consiste en la: 1) Translación de la propiedad de cosa cierta; 2) Enajenación temporal del uso de cosa cierta; 3) Enajenación temporal del goce o usufructo de cosa cierta; 4) Restitución de cosa ajena, y 5) Pago de cosa debida.

De la solemnidad se cuestiona si en el Derecho Civil Mexicano existen o no contratos y/o convenios solemnes. Con independencia de ello, por razón de tiempo y espacio, por ahora, cabe señalar que la solemnidad no es otra cosa que la forma especial como se debe celebrar un contrato, que el

ordenamiento jurídico exige para su existencia, en tanto que la formalidad es la forma especial legalmente exigida para la validez del contrato celebrado.

A falta de alguno de los elementos de existencia el acto jurídico que se quiso celebrar dicho acto resulta inexistente, sin que esta situación genere como consecuencia la *nada jurídica*, ante la falta del acto jurídico que se quiso celebrar existirá un acto jurídico diferente o incluso un hecho jurídico, lícito o ilícito, pero no la *nada jurídica*.

a) *Inexistencia por falta de consentimiento*

La falta de consentimiento se puede dar por falta de aceptación del peticionado a la oferta hecha para celebrar un determinado acto jurídico o incluso por falta de peticitación, por falta de peticitante o ante el silencio de quien puede asumir esta calidad jurídica. No puede haber consentimiento o acuerdo de voluntades jurídicas cuando no existe uno de los dos elementos volitivos indispensables para el efecto mencionado.

No puede existir la aceptación, que es adhesión lisa y llana a la peticitación, si no existe previamente la oferta o propuesta necesaria; en tanto que la peticitación deviene ineficaz si no existe aceptación. Ambas manifestaciones unilaterales de voluntad son indispensables para que haya consentimiento, a falta de uno de los dos elementos volitivos el todo (consentimiento) no existe.

Tampoco surge, al mundo del Derecho, el consentimiento, si en la manifestación de voluntades existe un error obstativo o error obstáculo, ya sea que el falso concepto de la realidad recaiga en la naturaleza del acto jurídico que se pretende celebrar (*error in negotio*) o porque el error incida en la identidad de la cosa, objeto indirecto del acto jurídico que se quiso celebrar (*error in rem*).

En el caso de la compraventa de cosa ajena se puede decir, conforme a Derecho, que es un contrato inexistente por falta de consentimiento, dado que el acuerdo de voluntades, necesario para la existencia del contrato, sólo se puede dar entre el sujeto de Derecho propietario de la cosa, que ha decidido venderla, actuando por sí mismo o por conducto de un representante, y el sujeto de Derecho interesado en adquirir el derecho real de propiedad de esa cosa, a cambio de pagar un precio cierto y en dinero.

Si no es el propietario de la cosa, objeto indirecto del contrato de compraventa, quien manifiesta su voluntad de enajenar su derecho de propiedad sobre la cosa no puede existir el consentimiento, como elemento volitivo indispensable para la existencia del contrato. Conforme a las normas de Derecho, la moral y la lógica, no puede existir acuerdo de voluntades, como elemento de la compraventa, si quien manifiesta la voluntad o determinación de transmitir el derecho real de propiedad no es propietario de la cosa.

Ante la ausencia de manifestación de la voluntad del propietario, en el sentido de querer transmitir su derecho real de propiedad sobre la cosa, objeto indirecto del contrato, el pacto de compraventa de cosa ajena deviene inexistente, como contrato de compraventa, porque falta el consentimiento, por falta de uno de los elementos volitivos para que exista acuerdo de voluntades entre el propietario-vendedor y quien participa como comprador; por tanto, a falta de un elemento de existencia del acto jurídico no se puede producir la consecuencia de Derecho que sería incuestionable en otra circunstancia, esto es, dar origen al contrato de compraventa que se pretendió celebrar (Artículo 2224).

No obstante lo expuesto, la entonces Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el juicio de amparo directo 8925/49, por unanimidad de 4 votos, en sesión de 22 de septiembre de 1952, estableció la tesis aislada consultable en el Semanario Judicial de la Federación, quinta época, volumen CXIII, página 983, con el texto que se reproduce a continuación

VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD DE LA (LEGISLACIÓN DE GUANAJUATO).— En los términos del artículo 2831 del Código Civil, **en el caso de compraventa de cosa ajena no hay realmente una inexistencia sino una nulidad**, porque si bien es verdad que la ley establece como requisito esencial para la existencia de todo contrato el consentimiento de las partes contratantes, **en la compraventa de cosa ajena aparece el del vendedor, aunque es un consentimiento que no es otorgado por el verdadero dueño**, y es precisamente para remediar tales anomalías, por lo que el invocado precepto sanciona con la nulidad dichos actos, pero al declararlo sólo quiere decir que **no producen el efecto de transmitir la propiedad de la cosa vendida**, pero no que el contrato carezca de todo efecto jurídico, como por ejemplo, la obligación de pagar daños y perjuicios causados por la evicción, el que el contrato pueda ser revalidado, etc. Por tanto, la dicha compraventa de cosa ajena no es un contrato inexistente, sino un contrato nulo, susceptible de revalidarse.

(Énfasis añadido por el autor suscrito).

Los desaciertos contenidos en la tesis son bastante claros, evidentes, de tal suerte que no se requiere mayor explicación.

Sin embargo, el tema que se analiza induce al estudio detallado, cuidadoso, creativo o creador, de un aspecto de suma relevancia que, al parecer, ha estado ausente en la teoría general del contrato, cual es la legitimación de los sujetos de Derecho que, con su voluntad jurídica, participan como partes en la celebración de los contratos.

Es necesario tomar en consideración que resulta insuficiente exigir la capacidad de ejercicio para estar en aptitud jurídica óptima de celebrar todo tipo de contratos. En algunos casos, es indispensable tener una calidad o

situación jurídica específica que permita, que autorice, conforme a Derecho, la celebración de un contrato determinado, específico, sin tener que aludir, como hacen algunos autores, a una capacidad jurídica general y a una capacidad jurídica especial. Este requisito es para los casos complejos, que desbordan los límites de lo común, de lo sencillo o simple, sin llegar a ser casos extraordinarios o excepcionales, son simplemente complejos.

En el caso de la compraventa, al hablar del propietario de la cosa, objeto indirecto del contrato translativo de propiedad, se debe tener presente que es requisito *sine qua non* que el vendedor sea el titular auténtico, verdadero, del derecho real de propiedad, objeto directo del contrato; en consecuencia, es insuficiente la manifestación de la voluntad de quien sólo se ostente como propietario de la cosa sin demostrarlo e incluso resulta insuficiente que el vendedor afirme e incluso compruebe ser formalmente el propietario de la cosa objeto indirecto de la compraventa; es necesario que quien asuma el carácter de vendedor, por derecho propio o por sí mismo, tenga la calidad jurídica de propietario material de la cosa, esto es, que sea realmente el titular del derecho de propiedad sobre de la cosa, al momento de celebrar el contrato de compraventa. Esta aclaración es indispensable por cuanto hace, por regla, a la naturaleza, efectos y características del Registro Público de la Propiedad en México.

Para concluir este párrafo se debe señalar que, al establecer el mencionado requisito de legitimación para contratar, no habría que recurrir al estudio de determinadas incapacidades especiales para contratar y tampoco habría que recurrir al sistema de prohibiciones especiales, cuya contravención genera la ilicitud del contrato, como es el caso de la compraventa de bienes inmuebles celebrada por extranjeros, en su calidad de compradores, en la denominada zona prohibida.

Quede hecho el apuntamiento precedente para la reflexión.

b) *Inexistencia por falta de objeto directo*

Otra solución correcta, adecuada, para el contrato de compraventa de cosa ajena es su inexistencia, como compraventa, por falta de objeto directo.

Si el objeto directo del contrato de compraventa es el derecho real de propiedad sobre una cosa presente, cierta y determinada en su individualidad, resulta incuestionable y requisito *sine qua non*, para la existencia del contrato, que de ese derecho real de propiedad deba ser titular el sujeto de Derecho que asume la calidad jurídica de vendedor, porque sólo así podrá estar en aptitud jurídica de transmitirlo al comprador, a cambio de un precio cierto y en dinero. Si el vendedor no tiene la titularidad de ese derecho real de propiedad no lo puede transmitir al comprador y, por ende, el deno-

minado contrato de compraventa de cosa ajena resulta inexistente, por falta del objeto directo del contrato.¹¹

La sabiduría popular sustenta que para que haya asado de libre se requiere liebre.

Así, parece que el tema no requiere de mayor explicación.

Sin embargo, la Tercera Sala de la Suprema Corte, con una lamentable redacción y peor confusión de conceptos sobre los elementos de existencia y requisitos de validez del contrato, así como a las causas de inexistencia y de nulidad del acto jurídico, propios de su tendencia jurisprudencial, de no admitir que el legislador civil de 1928 asumió la teoría tripartita de la inexistencia y las nulidades, absoluta y relativa, al analizar el contrato de compraventa de cosa ajena, si bien considera, por ejemplo, que el propietario que vende por segunda ocasión la misma cosa carece del derecho de propiedad y, por tanto, que “en realidad no existe... materia del contrato”, en lugar de arribar a la conclusión lógica jurídica de que el contrato es inexistente, por falta de objeto directo, sostiene que el contrato está afectado de nulidad absoluta por ilicitud.

Estos razonamientos se advierten de la lectura de la tesis aislada que estableció, la citada Tercera Sala, al resolver el juicio de amparo directo 7471/65, por unanimidad de 4 votos, en sesión de 21 de junio de 1968; consultable en el Semanario Judicial de la Federación, sexta época, volumen CXXXII, cuarta parte, página 73, con el texto que se reproduce a continuación:

VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA.—La venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación únicamente en el caso de que el vendedor, antes de que tenga lugar la evicción, adquiera, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. Esta circunstancia, empero, no impide considerar que se está en presencia de una nulidad absoluta, tanto porque en realidad no existe cosa materia del contrato que por virtud de la transmisión anterior salió del patrimonio del supuesto vendedor, como porque por la índole ilícita, delictuosa y de acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva, no puede operar el cumplimiento voluntario del perjudicado ni la ratificación por el comprador.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Si la materia de la compraventa, que es el derecho real de propiedad, “no existe” en el caso de compraventa de cosa ajena, porque no está en el patrimonio del vendedor, como argumentó, conforme a Derecho, la men-

¹¹ La tesis de la inexistencia de la compraventa de cosa ajena también la asume ÁLVA-REZ DÍAZ, José de Jesús, *La venta de cosa ajena en el Código Civil*, Editorial Porrúa, México, 2007, pp 154 a 161, principalmente.

cionada Tercera Sala, la única conclusión lógica jurídica admisible es declarar la inexistencia del contrato, por falta de objeto directo, dado que no se puede transmitir lo que no se tiene: el derecho real de propiedad.

2. *Nulidad*

Aún cuando por regla se ha explicado que la incapacidad de ejercicio, los vicios de la voluntad y el incumplimiento de la formalidad legalmente establecida, como requisito de validez del acto jurídico, son causa de nulidad relativa¹² del contrato celebrado, en tanto que la ilicitud¹³ causa su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley, lo cierto es que sólo una razón induce a concluir si el contrato nulo está afectado de nulidad absoluta o relativa, esta razón es la posibilidad o imposibilidad jurídica de convalidar el contrato. Si la convalidación es procedente la nulidad es relativa; si la convalidación resulta improcedente la nulidad es absoluta, con independencia de la causa que la motive y de quiénes estén legitimados para invocarla y promoverla.

Por tanto, para diferenciar entre nulidad absoluta y relativa tampoco es suficiente la legitimación para demandar la nulidad. Por regla, se ha sustentado que la nulidad absoluta puede ser invocada por todo interesado y que la relativa sólo por quien resulte perjudicado por la causa de invalidez; sin embargo, se debe tener presente que el incumplimiento de la forma especial, legalmente establecida como requisito de validez del contrato, es causa de nulidad relativa del acto, la cual puede ser invocada por todo interesado, como dispone expresamente el artículo 2229 del Código en consulta, “La acción y la excepción de nulidad por falta de forma compete a todos los interesados”.

Para el tema en estudio es pertinente la cita de la tesis de jurisprudencia número 294, sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Apéndice del Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, tomo IV, materia civil, página 247, con el rubro y texto siguiente:

¹² El numeral 2228 del Código Civil Federal establece a la letra: “La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión, y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo”.

¹³ Al respecto se debe tener en mente que la ilicitud no siempre es causa de nulidad absoluta del acto jurídico celebrado, dado que el artículo 2225 del Código Civil Federal es claro al establecer que: “La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley”, es decir, a pesar de estar afectado de ilicitud, un acto jurídico puede estar viciado sólo de nulidad relativa y no de nulidad absoluta, si así lo dispone la ley.

NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA.—La nulidad absoluta y la relativa se distinguen en que la primera no desaparece por confirmación ni por prescripción; es perpetua y su existencia puede invocarse por todo interesado. La nulidad relativa en cambio no reúne estos caracteres. Sin embargo, en ambas el acto produce provisionalmente sus efectos, los cuales se destruyen retroactivamente cuando los tribunales pronuncian la nulidad.

Finalmente, es necesario y oportuno tener en mente que la ilicitud no siempre es causa de nulidad del acto jurídico celebrado, que por disposición expresa del citado artículo 8° del Código Civil Federal, el acto que se celebra en contravención de las normas prohibitivas o de interés público puede ser nulo o válido, según lo disponga la ley.¹⁴

a) *Nulidad absoluta*

Como el contrato antijurídico de compraventa de cosa ajena se celebra en contravención de lo previsto en una norma civil prohibitiva, de interés público, que impide enajenar lo que no es de la propiedad de quien indebidamente quiera asumir la calidad jurídica de vendedor, además de infringir las normas constitucionales tuteladoras del derecho real de propiedad privada, resulta claro, en este orden de ideas, que incurre en un caso de acto jurídico ilícito sancionado, por regla, con la nulidad absoluta, según lo previsto en los artículos 8°, 1830 y 2225, del Código Civil Federal.

Así lo sustentó la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el juicio de amparo directo 7471/65, en sesión de 21 de junio de 1968, a pesar de hacerlo con una lamentable redacción y peor confusión de conceptos relativos al régimen jurídico del contrato de compraventa y del acto jurídico en general, como se advierte del texto de la ya citada tesis aislada consultable en el Semanario Judicial de la Federación, sexta época, volumen CXXXII, cuarta parte, página 73, cuyo texto se reproduce a continuación nuevamente:

VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA.—La venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación únicamente en el caso de que el vendedor, antes de que tenga lugar la evicción, adquiera, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. Esta circunstancia, empero, no impide considerar que se **está en presencia de una nulidad absoluta**, tanto porque **en realidad no existe cosa materia del contrato** que por virtud de la transmisión anterior salió del patrimonio del supuesto vendedor, como porque **por la índole ilícita, delictuosa y de**

¹⁴ En este aspecto se debe destacar lo previsto en el artículo 8° del Código Civil Federal, que a la letra establece: “Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario”.

acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva, no puede operar el cumplimiento voluntario del perjudicado ni la ratificación por el comprador.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Si la cosa materia de la compraventa “no existe”, como argumentó correctamente la mencionada Tercera Sala, la única conclusión lógica-jurídica es la inexistencia del contrato por falta de objeto; en cambio, si se asume que la “cosa materia del contrato” sí existe pero que el vendedor incurre en conducta ilícita, que la Corte Suprema califica incluso de “delictuosa”, es claro que el contrato de compraventa de cosa ajena se debe considerar existente pero afectado de nulidad absoluta.

Bajo el riesgo de ser reiterativo, nunca será innecesariamente repetitivo recordar que sólo puede estar afectado de nulidad, absoluta o relativa, el acto jurídico que existe, que reúne los elementos de existencia; el acto jurídico que no existe no puede ser calificado como válido o nulo, es simple y sencillamente inexistente.

La citada Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, sin hacer precisión del tipo de nulidad que afecta a la compraventa de cosa ajena, al resolver el juicio de amparo directo 2854/45, por unanimidad de 4 votos, en sesión de 8 de septiembre de 1947, consideró, equivocadamente, que esa compraventa existe pero afectada de nulidad, como se advierte de la lectura de la tesis aislada, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, quinta época, tomo XCIII, página 2165, al tenor siguiente:

VENTA DE COSA AJENA— La venta de cosa ajena constituye un acto jurídico existente, si reúne los dos elementos esenciales: consentimiento y objeto. Dicha venta debe reputarse nula, conforme a lo dispuesto por el artículo 2270 del Código Civil del Distrito Federal, justamente porque la nulidad ya absoluta o ya relativa, sólo puede ocurrir en los actos jurídicos existentes.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Si las confusiones apuntadas, con relación a la ya citada tesis aislada de 1968, el criterio relativo a la nulidad absoluta de la compraventa de cosa ajena ya la había sustentado, con antelación, la misma Tercera Sala de la Suprema Corte, al resolver el juicio de amparo directo 2894/63, por unanimidad de 4 votos, en sesión de 30 de abril de 1965, como se advierte de la lectura cuidadosa de la diversa tesis aislada consultable en el Semanario Judicial de la Federación, sexta época, volumen XCIV, cuarta parte, página 162, al tenor siguiente:

VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).—Tratándose de una venta de cosa ajena, su nulidad es absoluta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2202 del Código Civil del

Estado de Veracruz, que previene, que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. En efecto, **la confirmación de la nulidad relativa, únicamente se establece en favor del afectado por dolo, error o lesión, del incapaz cuando llega a ser capaz o de cualquiera de las partes cuando no se observa la forma debida en el acto jurídico, y tiene por objeto que el perjudicado por la nulidad pueda sostenerlo ratificándolo**; es decir, por ser el único perjudicado, tiene libertad para renunciar a la acción de nulidad. En cambio, **en la venta de cosa ajena no sucede lo mismo, por ser ilícita, delictuosa, un acto ejecutado en contra de una ley prohibitiva, en la cual no se trata del cumplimiento voluntario del perjudicado, ni por ende el comprador puede ratificarlo. El artículo 2204 del código citado, al prevenir: “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 establece, pues, la convalidación por ratificación**; solamente dispone que el contrato queda revalidado porque, en ese caso, el dueño ya no puede impugnar aquella venta de nula, puesto que transmite la propiedad y deja de ser dueño.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Similar criterio sustentó la misma Tercera Sala, al resolver el juicio de amparo directo 8490/64, por mayoría de 3 votos, en sesión de 4 de agosto de 1966, como se advierte del texto de la tesis aislada consultable en el Semanario Judicial de la Federación, sexta época, volumen CX, cuarta parte, página 95, al tenor siguiente:

VENTA DE COSA AJENA, NULIDAD ABSOLUTA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA).—Del texto de la exposición de motivos del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales (cuyo artículo 80. es idéntico al del mismo número, del Código Civil del Estado de Coahuila), que en lo conducente es como sigue: “...Tratándose de nulidad de las obligaciones, se estableció una doctrina más clara y fundada. Como principio básico, se sostiene que **solo la ley puede establecer nulidades y estas se dividen en absolutas y relativas, resultando las primeras de los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de interés público. A la segunda categoría pertenecen todos los demás...**” se desprende que todos los **actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de orden público, y sólo ellos, están afectados de nulidad absoluta; y como la venta de cosa ajena, es contraria al tenor del artículo 2163 del Código Civil, ley prohibitiva, el acto esta afectado de nulidad absoluta, de la cual, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2120 del Código Civil, puede prevalecerse todo interesado** y no únicamente las partes contratantes. Por otro lado, los artículos 2163 y 2164 del Código Civil, en los que respectivamente se dispone que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad, y que la venta de cosa ajena es nula, no se refieren exclusivamente a la transmisión de la propiedad de bienes materiales, sino que al aludir a la venta de cosas, no hace distinción; y como el derecho de posesión, es un bien, o cosa que esta dentro del comercio, evidentemente que queda incluido en las disposiciones de que se trata.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Con independencia de cualquier otra aseveración, es conforme a Derecho sustentar que la nulidad es absoluta cuando no se permite la convalidación del acto jurídico afectado de nulidad, sea por confirmación o por prescripción de la acción de nulidad, esto es, cuando la acción para demandar la nulidad del acto es imprescriptible. Aun cuando no es propiamente un criterio diferenciador, entre nulidad absoluta y relativa, es importante señalar que, por regla, la nulidad absoluta puede ser invocada por todo interesado, por todo aquel que afirme que le causa agravio el acto nulo, en este particular, la compraventa de cosa ajena.

Al respecto es importante tomar en consideración los razonamientos de Rafael Rojina Villegas, quien sustentaba: “En nuestra opinión, la revalidación a que se refiere el artículo 2271, no es la confirmación que la ley regula para convalidar los actos afectados de nulidad relativa y, por lo tanto, pensamos en contra de la corriente general, que en el caso se trata de una nulidad absoluta...”¹⁵

Prevía exposición detallada de sus argumentos, para sustentar su aseveración, el profesor Rojina Villegas sintetizó su pensamiento en las siguientes líneas:

...la tesis de la nulidad absoluta se encuentra de acuerdo con nuestra tradición jurídica y la opinión dominante de la escuela clásica francesa en materia de nulidades, toda vez que tratándose de un acto ilícito, como es el relativo a disponer de lo ajeno, se ha considerado que por regla general la sanción debe ser más enérgica, por estar afectados los intereses generales y, en consecuencia, la nulidad es conveniente que sea absoluta, para que el acto sea inconfirmable, la acción de nulidad imprescriptible y, además, pueda ser intentada por todo aquel que tenga interés jurídico, es decir, que resulte afectado directa o indirectamente por el acto nulo.

b) *Nulidad relativa*

A pesar de los análisis críticos que se han hecho a lo dispuesto en el Código Civil Federal, por supuesto enderezados al Código Civil de 1928, la mayoría de los autores mexicanos, así como la jurisprudencia de los tribunales federales, se han caracterizado por aceptar y sustentar que la nulidad que afecta a la compraventa antijurídica de cosa ajena es la relativa, dada la posibilidad de su convalidación, siempre que el vendedor adquiera la propiedad de la cosa, mediante título legítimo, antes de que el comprador sufra la evicción.

Sin mayor análisis, menos aún de las causas y características de la nulidad relativa del acto jurídico; sin estudio reflexivo sobre los medios para

¹⁵ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *op. cit.*, p. 261.

alcanzar la convalidación de los actos afectados de nulidad relativa, sólo por la vía del menor esfuerzo, se ha llegado a la conclusión de que la antijurídica compraventa de cosa ajena es un caso de nulidad relativa porque, conforme a la letra de la ley, es susceptible de revalidación.

Al respecto tampoco se advierte y menos aún se analiza la diferencia entre convalidar y revalidar o convalidación y revalidación, para cuyo efecto las definiciones proporcionadas en el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, en este caso, no arrojan luz alguna, por su sinonimia y significado gramatical; antes bien, pueden inducir a un falso concepto de su sentido y esencia jurídica.

Lo más común, en esta tendencia del pensamiento jurídico, es encontrar como argumentos que la nulidad es relativa porque se sustenta en la falta de capacidad especial del vendedor, al no poder disponer de la propiedad de la cosa vendida, por carecer de ese derecho real sobre el objeto indirecto del contrato. Otros autores aducen el error, como vicio de la voluntad, al considerar que el comprador lo sufre, respecto de la persona del vendedor, al creer que se trata del propietario de la cosa vendida.

Difícilmente se podrán encontrar otros argumentos en la Doctrina mexicana.

3. *Causa del criterio errático de los tribunales federales*

La expuesta falta de uniformidad en la jurisprudencia (*lato sensu*) de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y, por ende, de los Tribunales Colegiados de Circuito y Juzgados de Distrito, es el rechazo tradicional de la teoría tripartita de las nulidades, que abarca la inexistencia del acto jurídico, la nulidad absoluta y la nulidad relativa, a lo cual se debe adicionar el rechazo jurisprudencial de la nulidad de pleno Derecho, que se ha considerado no previsto y, por ende, inadmisibles e inaplicables, en el Derecho Mexicano.

Esta conclusión, por supuesto, no es gratuita, para llegar a tal convicción se ha hecho un amplio análisis, serio, aun cuando no por ello necesariamente acertado, de lo literalmente dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, de 1928, substancialmente reproducido, sin variantes en esta materia, en el vigente Código Civil Federal del año 2000, así como en el Código Civil para el Distrito Federal, promulgado también en 2000.

El criterio jurisdiccional mencionado se ejemplifica, de manera categórica, con el texto de la tesis aislada consultable en el Semanario Judicial de la Federación, sexta época, cuarta parte, volumen XCVI, página 67. Ese criterio fue sustentado por la Tercera Sala de la Suprema Corte, al resolver el juicio de amparo directo 8286/63, por unanimidad de 4 votos, en sesión de

24 de junio de 1965. Cabe destacar que el ponente en ese caso fue el Ministro Rafael Rojina Villegas.

El rubro y texto de la tesis mencionada es al tenor siguiente:

NULIDAD E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEÓRICAS.—El artículo 2224 del Código Civil del Distrito no tiene, en cuanto a la base que pretende dar para establecer la distinción entre la inexistencia y la nulidad, sino meros efectos teóricos, ya que el tratamiento que en él reciben las inexistencias es el de las nulidades, como lo demuestra el siguiente análisis de casos de inexistencia tratados como si fueran de nulidad: la falta de objeto hace inexistente el acto según dicho artículo 2224; mas sin embargo, en los artículos 1427, 1422 y 1434, se prevén factiespecies de inexistencia y se les trata como nulidades. Los contratos sobre cosas que están fuera del comercio, técnicamente carecen de objeto; pero los artículos 1826 y 2950, fracción III, que se refieren a la transacción sobre una sucesión futura, prevén uno de estos casos de falta de objeto y lo tratan por medio de la nulidad. El objeto de la compraventa es, indiscutiblemente, la transferencia del derecho de propiedad, según el artículo 2248; pero ello obstante, a la venta de cosa ajena se le llama nula en el artículo 2270. Y si de la venta de un crédito inexistente se trata, mismo que en el momento de la cesión engendra, según el artículo 2042, el efecto de obligar al cedente a presentar la garantía de su existencia, no hay sino decir que esta situación no se compagina con **la institución de la inexistencia, que es la nada jurídica**. Lo mismo puede decirse en el caso del contrato de renta vitalicia declarado nulo por el artículo 2779, si el beneficiario muere antes del otorgamiento. Y si a falta de consentimiento se refiere, los artículos 1802 y 2183 que prevén algunos de estos casos, le dan el tratamiento de la nulidad, mismo que deberá darse por falta de texto adecuado, al caso del acto celebrado por un incapaz en quien la ausencia de consentimiento es absoluta, pues habrá que tratarlo por el sistema de las incapacidades, originadora de la nulidad relativa, según el artículo 2230; el profesor Borja Soriano, que según las “Notas” de García Tellez inspiró la adopción de las inexistencias en el Código Civil vigente, pasa de la inexistencia a la nulidad sin puente alguno al referirse precisamente al artículo 1802: “Cuando una persona, dice (Teoría de las obligaciones, tomo I, páginas 361 y 362, primera edición), celebra un contrato a nombre de otra sin ser su representante, a ese contrato le falta uno de los elementos esenciales: el consentimiento del representado. No hay hasta entonces la oferta del otro contratante; no existe aún contrato por falta de consentimiento. Esta es, pues, la naturaleza de la nulidad a que se refieren los artículos citados en el número anterior”. Ahora bien, según los artículos 2162, 2163 y 2164 del Código Civil del Estado de Hidalgo (iguales a los números 2180, 2181 y 2182 del Código del Distrito), es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas, siendo la simulación absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real, y relativa cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter, no produciendo ningún efecto jurídico la simulación absoluta, mientras que en tratándose de

la relativa descubierto el acto real que la oculta, ese acto no será nulo si no hay ley que así lo declare. Si la simulación planteada es absoluta, naturalmente que también se plantea como herida de nulidad absoluta, según el texto legal correspondiente antes citado, pero que dentro del más riguroso logicismo de la teoría tripartita de la invalidez podría ser un caso de inexistencia, por lo que tomando en cuenta que conforme al citado artículo 2206 y el 2208 del Código Civil, bien que se trate de un caso de inexistencia o bien de nulidad, la acción correspondiente es imprescriptible. (Énfasis añadido por el autor suscrito)

El primer antecedente jurisprudencial registrado es el criterio sustentado en la ejecutoria dictada en sesión de 8 de julio de 1953, por la aludida Tercera Sala de la Suprema Corte, al resolver, por unanimidad de 4 votos, el juicio de amparo directo 1205/52. El Ministro Ponente fue el maestro Gabriel García Rojas.

Al reiterar el criterio mencionado, conforme a la legislación aplicable, la Tercera Sala de la Suprema Corte estableció la tesis de jurisprudencia civil 297, consultable en el Apéndice 2000, del Semanario Judicial de la Federación, sexta época, tomo IV, página 249, con el rubro y texto siguiente:

NULIDAD E INEXISTENCIA. SUS DIFERENCIAS SON MERAMENTE TEÓRICAS.—Aun cuando el artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal emplea la expresión “acto jurídico inexistente”, en la que pretende basarse la **división tripartita de la invalidez de los actos jurídicos**, según la cual se **les agrupa en inexistentes, nulos y anulables**, tal distinción tiene meros efectos teóricos, porque el **tratamiento que el propio código da a las inexistencias, es el de las nulidades**, según puede verse en las situaciones previstas por los artículos 1427, 1433, 1434, 1826, en relación con el 2950 fracción III, 2042, 2270 y 2779, en las que, teóricamente, se trata de inexistencias por falta de objeto, no obstante, el código las trata como nulidades, y en los casos de los artículos 1802, 2182 y 2183, en los que, la falta de consentimiento originaría la inexistencia, pero también el código los trata como nulidades.¹⁶

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Quizá una razón lógica y jurídica para rechazar la teoría de la inexistencia del acto jurídico es la conclusión de equiparar el acto inexistente con la *nada jurídica*, lo cual es un error porque, ante la inexistencia del acto jurídico que se pretendió celebrar, según las circunstancias del caso particular, existirá un acto jurídico diferente o un hecho jurídico *stricto sensu*, ya sea lícito o ilícito, pero nunca la *nada jurídica*.

¹⁶ El quinto juicio resuelto, también por unanimidad de 4 votos, fue el amparo directo 8668/62, en sesión de 24 de septiembre de 1964.

Cuando se afirma que el acto inexistente no produce efecto jurídico alguno, sólo se hace referencia al acto jurídico que se quiso celebrar y que no llegó a existir; sin embargo, el acto diferente al cual se da origen o el consecuente hecho jurídico, emergente de la inexistencia de lo querido, por supuesto que genera consecuencias de Derecho, diferentes a los efectos jurídicos que el autor o las partes del acto jurídico inexistente quisieron generar.

4. *Validez de la compraventa de cosa ajena*

Ramón Sánchez Medal afirma que es inexacto afirmar que la compraventa de cosa ajena es nula, porque “El requisito de que la cosa o el derecho que se obliga a transmitir al comprador el vendedor, sea propio de éste y no ajeno, no es precisamente un requisito que deba tener el objeto-cosa de la compraventa en el momento mismo de la celebración de ésta”.¹⁷ En apoyo de sus consideraciones, Sánchez Medal cita los artículos 443 del Código Civil Alemán y 1478 del Código Civil Italiano de 1942, así como el pensamiento de José Castán Tobeñas, de España, y de Trabucchi, de Italia.

Quienes consideran que la compraventa de cosa ajena es un contrato existente y válido, argumentan que ello se debe a que el comprador queda facultado para exigir coactivamente el cumplimiento del contrato al vendedor y el sujeto de Derecho que vendió, sin estar legalmente autorizado para ello, simplemente asume la obligación de adquirir y transmitir, al comprador, la propiedad de la cosa vendida, como establece literalmente el artículo 2248 del Código Civil Federal.

En este orden de argumentación, también se sostiene que el comprador tiene el derecho de demandar la rescisión del contrato, por incumplimiento del vendedor, pero no la nulidad del contrato por ilicitud. Obviamente, el incumplimiento es de la obligación de transmitir la propiedad de la cosa vendida; obligación creada a cargo del vendedor, por la celebración de la compraventa. Por supuesto, la demanda de rescisión del contrato de compraventa de cosa ajena es con todos los efectos jurídicos, que la legislación establece para el caso de rescisión.

C. COMENTARIOS ADICIONALES

El objetivo del estudio de la compraventa de cosa ajena y de su prohibición normativa es justamente del contrato que se celebra contra Derecho; se

¹⁷ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 15a. ed., Editorial Porrúa, México, 1997, p. 173.

refiere a la que lleva a cabo el vendedor que no está legitimado para enajenar lo que no es de su propiedad; evidentemente, ese es el tema al que se hace alusión cuando se propone el análisis de la naturaleza jurídica de la mal denominada compraventa de cosa ajena.

La pretensión no es el estudio de la compraventa de cosa ajena que se celebra conforme a Derecho, contrato este último del cual cabe hacer las siguientes anotaciones:

3.1 Si la compraventa es celebrada por el apoderado o mandatario del propietario, que por este acto unilateral o convencional está investido de la facultad jurídica para celebrar el contrato, en nombre y representación de su poderdante o mandante, resulta claro que jurídicamente no está enajenando una cosa ajena, dado que quien manifiesta su voluntad jurídica es el propietario, por conducto de su representante, quien sólo da cumplimiento a lo instruido en el poder otorgado o en el contrato de mandato con representación previamente celebrado con el dueño o propietario de la cosa, objeto indirecto de la compraventa.

3.2 Si la compraventa es celebrada por el acreedor pignoraticio, en calidad de vendedor, si bien es cierto que enajena una cosa que no es de su propiedad, también es verdad que su conducta es conforme a Derecho, dado que enajena con legitimación jurídica, sustentada precisamente en el contrato de prenda celebrado con el dueño de la cosa pignorada; de la cosa que es dada en garantía de pago de una deuda principal, para que, con el precio obtenido de la venta de esa cosa empeñada, el acreedor pueda cobrar su crédito, para el supuesto de que el deudor principal no pague la deuda garantizada con la prenda o cosa pignorada.

Para arribar a esta conclusión se debe tener en mente la conceptualización del contrato de prenda y lo dispuesto en artículo 2873, fracción I, del Código Civil Federal, al tenor siguiente:

Artículo 2873.—El acreedor adquiere por empeño:

I. El derecho de ser pagado de su deuda con el precio de la cosa empeñada, con la preferencia que establece el artículo 2981;

[. . .]

Asimismo, se debe atender a lo previsto en los numerales 2881, 2884 y 2886, del Código Civil, en cuanto al derecho del acreedor, con garantía prendaria, para solicitar al juzgador la venta, en almoneda pública, de la cosa pignorada, además de lo pactado expresamente entre el acreedor principal y el garante del pago de la deuda principal, para dejar el acreedor en aptitud jurídica de vender extrajudicialmente la cosa empeñada. En cualquier caso, el acreedor tiene derecho al pago de su crédito con el producto de la venta; si este producto excede el monto de lo debido, se ha de entregar el excedente a quien dio la cosa en

prenda y si es insuficiente el acreedor principal tiene derecho a demandar el pago de la diferencia.¹⁸

III. OPINIÓN PERSONAL

Por diferir de las opiniones de los estudiosos de la materia, así como de la errática diversidad de criterios de la jurisprudencia, *stricto y lato sensu*, tanto de los tribunales colegiados de la República como de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se exponen las siguientes ideas.

A. INEXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

En aplicación de la teoría tripartita de las nulidades, que tiene fundamento firme en la legislación civil mexicana y, en especial, en el Código Civil Federal, la compraventa de cosa ajena debe ser considerado un contrato inexistente, por falta de consentimiento, al no existir una de las voluntades que se deben poner de acuerdo, para dar origen al consentimiento, elemento volitivo del contrato. La voluntad que falta es la del propietario, titular del derecho real de propiedad sobre la cosa, objeto indirecto del contrato.

La otra razón de inexistencia del contrato de compraventa de cosa ajena es la falta del derecho real de propiedad privada, en el patrimonio de quien asume el carácter de vendedor, precisamente porque ese derecho real de propiedad constituye el objeto directo del contrato de compraventa. La propiedad es el derecho real a transmitir, del vendedor al comprador, como efecto inmediato y directo del contrato, liso y llano, de compraventa de cosa presente, cierta y determinada en su individualidad, a cambio de un precio cierto y en dinero, que el comprador debe pagar al vendedor o propietario real, material, auténtico, legitimado jurídicamente, por tanto, para transmitir al comprador ese derecho de propiedad sobre la cosa vendida.

¹⁸ Para mayor claridad, se reproduce a continuación el texto de los preceptos en cita:

Artículo 2881.—**Si el deudor no paga** en el plazo estipulado y no habiéndolo, cuando tenga obligación de hacerlo conforme al artículo 2080, **el acreedor podrá pedir y el juez decretará la venta en pública almoneda** de la cosa empeñada, previa citación del deudor o del que hubiere constituido la prenda.

Artículo 2884.—**Puede por convenio expreso venderse la prenda extrajudicialmente.**

Artículo 2886.—**Si el producto de la venta** excede a la deuda, se entregará el exceso al deudor; pero si el precio no cubre todo el crédito, tiene derecho el acreedor de demandar al deudor por lo que falte.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

B. NULIDAD DE PLENO DERECHO

No obstante la firme convicción de que la antijurídica compraventa de cosa ajena es inexistente como contrato, por falta de voluntad del propietario, quien no manifiesta su determinación de querer vender, lo que trae como consecuencia la inexistencia del consentimiento necesario o bien por falta de objeto directo del contrato de compraventa, que es el derecho real de propiedad, el cual no está en el patrimonio de quien, contra Derecho, asume la calidad jurídica de vendedor, como el texto expreso del Código Civil Federal es en el sentido de calificar como nula esa compraventa de cosa ajena, resulta indispensable determinar la naturaleza jurídica de esa nulidad.

Contrariamente a lo sustentado, por regla, en la Doctrina Jurídica Mexicana, en opinión del suscrito la nulidad prevista en el artículo 2270 del Código Civil Federal no es un supuesto de nulidad relativa y tampoco de nulidad absoluta; porque esta última tiene como característica fundamental que el acto jurídico afectado no puede ser convalidado, en tanto que la compraventa de cosa ajena adquiere validez jurídica si, antes de que el comprador sufra la evicción, el vendedor adquiere la propiedad de la cosa vendida, siempre que esa adquisición sea por título legítimo, es decir, conforme a Derecho, con independencia de que sea a título oneroso o gratuito, mortis causa o por acto jurídico celebrado entre vivos, evidentemente.

Cabe reiterar que la nulidad legalmente prevista, en este caso, tampoco es relativa porque, en términos de la doctrina, la legislación y la jurisprudencia aplicable, en este supuesto la convalidación no se puede dar por confirmación del sujeto perjudicado, que sería el comprador y tampoco por el propietario de la cosa, porque él es un tercero ajeno en el contrato celebrado entre quien asumió el carácter de comprador y quien actuó como vendedor; quien participó como vendedor tampoco puede llevar a cabo la confirmación, porque sería confirmar una conducta contraria a Derecho, ninguna eficacia jurídica tendría para desvirtuar la calificación de nulidad atribuida por la ley.

Ante este problema jurídico irresoluble, con las reglas características de la nulidad absoluta o de la nulidad relativa, a menos de crear nuevas reglas, no queda sino la solución sencilla, simple, que deviene del Derecho Romano del Imperio, ante la coexistencia del Derecho Pretoriano y el Derecho Civil, a partir de cuya vigencia se estableció la diferencia entre la nulidad pretoriana o judicial, que debía ser declarada por el pretor y la nulidad legal o civil, “que se producía de pleno derecho, automáticamente”.¹⁹

¹⁹ Cfr. PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges, *Tratado Elemental de Derecho Civil*, volumen I, traducción del francés por José M. Cajica Jr., Cárdenas Editor y Distribuidor, México, 1981, pp. 161 y 163.

Conforme a la exposición elaborada por Marcel Planiol y Georges Ripert, la nulidad de pleno Derecho se caracteriza e identifica, en términos de los siguientes argumentos:

336. *Casos en que se produce esta nulidad.*- La nulidad de pleno derecho es la verdadera nulidad, la que en principio sanciona las prohibiciones legales... [...]

338. *Forma en que opera la nulidad.*- La nulidad de pleno derecho es obra directa del legislador, quien nulifica lo que se haya realizado. Por tanto, hablando propiamente, no es necesario ejercitar una *acción de nulidad*; no es necesario que los tribunales *anulen* este acto, que la ley no reconoce; la ley se ha encargado de ello...

339. *Caracteres de la nulidad.*- Como consecuencia de esta noción primera, se deducen las cuatro reglas siguientes:

1º *La nulidad es inmediata*; afecta al acto tan pronto como éste se realiza. Por consiguiente, en ningún momento pueden producirse los efectos del acto...

2º *Toda persona interesada en hacer constar la nulidad puede prevalerse de ella.* Si alguien quiere obtener una consecuencia del acto nulo, la parte contraria, cualquiera que sea, puede siempre oponerse a ello, invocando la nulidad. El acto es por tanto nulo para todo el mundo...

3º *La nulidad no puede cubrirse por la confirmación de uno de los interesados.* Débese esto a que la nulidad existe antes de todo juicio y en provecho de todos. Ninguno de los interesados puede privar a los demás, por su sola voluntad, del derecho que éstos tienen, como él, de invocar la nulidad...

4º *La nulidad no puede prescribir*, es decir, desaparecer por el transcurso del tiempo. Por mucho tiempo que tenga el acto nulo no puede producir ningún efecto; incomprensible sería que el tiempo, al transcurrir, hiciese eficaz un acto prohibido por la ley...²⁰

Mayor claridad no se puede pedir, la compraventa de cosa ajena está afectada de nulidad por disposición expresa del artículo 2270 del Código Civil Federal; es por contravenir una norma prohibitiva de interés público; esta nulidad no necesita ser declarada por el juez para destruir retroactivamente los efectos jurídicos provisionalmente generados, porque ese *contrato* no produce efecto jurídico alguno; la nulidad puede ser invocada por todo interesado; esta nulidad es imprescriptible y no admite su confirmación o ratificación; su revalidación no depende de la voluntad de la parte perjudicada y tampoco de quien vendió, sin estar legitimado para ello. En conclusión, se trata de un caso incuestionable de nulidad de pleno Derecho.

²⁰ *Ibidem*, pp. 166 a 168.

Sólo un problema existe al respecto, en México no ha sido aceptada la institución jurídica de referencia. Tanto la doctrina como los tribunales rechazan esta especie de nulidad, considerándola inexistente e inaplicable en la república; para demostrar lo aseverado basta la lectura de la tesis de jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, identificada con la clave VI.2º. J/222, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, octava época, número 69, página 67, correspondiente al mes de noviembre de 1992, con el rubro y texto siguiente:

NULIDAD. NO EXISTE DE PLENO DERECHO.—Si no hay disposiciones expresas en las leyes y para los casos que ellas comprendan, nuestra legislación no autoriza que se reconozca la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que las nulidades deben ser declaradas por la autoridad judicial, en todos los casos, y previo el procedimiento formal correspondiente.

(Énfasis añadido por el autor suscrito)

Nadar contra la corriente no es cosa fácil, pero el Derecho se debe estudiar, enseñar y aprender a partir del análisis, la reflexión, la búsqueda de antecedentes, la generación de nuevas o viejas ideas renovadas, para encontrar la solución justa y congruente de los problemas teóricos y pragmáticos del presente. Ciencia Jurídica, normativa y jurisprudencia no pueden estar divorciadas, deben ser elementos cohesionados para la mejor convivencia social, con justicia, dignidad y paz social.

C. REVALIDACIÓN Y CONVALIDACIÓN

Si se tiene presente que la antijurídica compraventa de cosa ajena es un caso de nulidad de pleno Derecho, ningún problema habrá en aceptar que la revalidación es la única vía jurídica, de pleno Derecho, para otorgar validez al contrato que carecía de esta calidad jurídica. No se trata de alguno de los medios tradicionales de convalidación del acto, esto es, la confirmación por la parte agraviada o perjudicada o por prescripción de la acción de nulidad, que en realidad es caducidad de la acción, dado que la nulidad de la compraventa de cosa ajena se puede demandar en cualquier momento, en cualquier tiempo, por todo interesado, no sólo por las partes contratantes, sino por terceros, incluido el ministerio público, en los supuestos legalmente previstos.

Así como la nulidad es de pleno Derecho, la revalidación es igualmente de pleno Derecho; surte todos sus efectos jurídicos desde el momento mismo en que quien vendió, lo que no es de su propiedad, adquiere por título legítimo ese derecho real sobre la cosa que vendió antijurídicamente, siem-

pre que tal adquisición sea anterior a la evicción, que conforme a Derecho puede sufrir el comprador de la cosa ajena.²¹

Para la revalidación no se requiere la manifestación de voluntad de algún sujeto de Derecho, menos de quienes actuaron como vendedor y comprador; del vendedor porque, de manera unilateral, por sí mismo, en ningún caso puede sanear, purgar, su conducta ilícita; la víctima, el comprador, porque aun cuando venga a conocimiento de que la cosa comprada es ajena, ninguna posibilidad tiene de superar el vicio de nulidad que afecta su adquisición; tampoco se puede dar este saneamiento o convalidación del contrato de compraventa de cosa ajena por el propietario material de la cosa vendida, porque él es tercero en la celebración de la compraventa nula, su voluntad no tendría efecto jurídico alguno en esa compraventa en la que no fue ni es parte contratante.

IV. CASOS ESPECIALES DE EFICACIA DEL CONTRATO

A pesar de cuanto ha quedado expuesto, también se debe decir que la antijurídica compraventa de cosa ajena, por disposición expresa del Código Civil Federal, excepcionalmente surte todos sus efectos jurídicos, sin hacer calificación alguna sobre su naturaleza jurídica, como contrato existente o inexistente, válido o nulo, como se advierte de la lectura de los preceptos que se reproducen a continuación:

Artículo 2264.—Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente:

Artículo 2265.—Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa.

Artículo 2266.—Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior.

Por supuesto no se trata de cualquier hipótesis jurídica, sino exclusivamente de la venta de una cosa que fue objeto de propiedad del vendedor,

²¹ Al caso se debe tener en mente lo dispuesto en los numerales 2270 y 2271 del Código Civil Federal, al tenor siguiente:

Artículo 2270.—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.

Artículo 2271.—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.

pero que vende por segunda o ulterior ocasión, se trata de la doble o múltiple venta de la misma cosa, por quien tuvo la titularidad del derecho real de propiedad de la cosa, pero que, por haberla vendido por primera vez, ya no está en su acervo patrimonial, ya no tiene el derecho que pretende transmitir al segundo o posterior comprador o presunto adquirente.

En estas hipótesis, haciendo una interpretación sistemática y funcional del régimen de la propiedad privada, del derecho de transmisión de esa propiedad por compraventa y de la eficacia plena de la función tuteladora y publicista asignada al Registro Público de la Propiedad, se acepta que el tercero adquirente de buena fe, que obtiene la propiedad de un bien inmueble, de quien en la institución registral aparece inscrito como propietario del bien enajenado, sea protegido como legítimo adquirente del inmueble registrado, con independencia de que el enajenante ya hubiera transmitido con antelación su derecho de propiedad a otra persona, que no tuvo el cuidado, la responsabilidad, la atingencia de pedir, primero, la anotación de que el inmueble registrado era objeto de un contrato translativo de propiedad a su favor y, en su oportunidad, de solicitar el registro de la escritura en la que conste su adquisición. Conforme al principio de buena fe registral, los derechos existen como aparecen inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

En cuanto a los bienes muebles, es principio general de Derecho que su posesión hace presumir su propiedad; por tanto, quien tiene la cosa se presume su propietario, salvo prueba en contrario. En consecuencia, si quien tiene la cosa la vende al interesado en comprarla y le transmite la posesión, el comprador que adquiere esta posesión queda jurídicamente protegido, aún cuando con antelación el vendedor ya hubiera enajenado la propiedad de esa cosa a otro sujeto de Derecho, sin haberle transmitido la posesión.

Por supuesto, en todas estas hipótesis, se parte del principio de la buena fe del tercero adquirente, protegido por la ley; si esta buena fe no existe, la protección jurídica tampoco producirá efectos.

V. BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, *Contratos Civiles*, 3a. ed., Editorial Porrúa, México, 1982.
- ÁLVAREZ DÍAZ, José de Jesús, *La venta de cosa ajena en el Código Civil*, Editorial Porrúa, México, 2007.
- BARROSO FIGUEROA, José y SALDAÑA PÉREZ, Jesús, *Contratos Civiles. Enciclopedia Jurídica de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México*, Editorial Porrúa, Ciudad de México, 2017.
- CHIRINO CASTILLO, Joel, *Derecho Civil III. Contratos Civiles*, México, 1986.

- LOZANO NORIEGA, Francisco, *Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos*, 5a. ed., Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., México, 1990.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos Civiles*, tercera edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, 3a. ed., Tomo sexto, volumen I, Editorial Porrúa, México, 1977.
- SÁNCHEZ CORDERO, Jorge, *Contratos*, Suprema Corte de Justicia de la Nación y Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, México, 2006.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 15a. ed., Editorial Porrúa, México, 1997.
- SEPÚLVEDA SANDOVAL, Carlos, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, 2006.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 4a. ed., Editorial Porrúa, México, 1992.
- , *La compraventa de cosa ajena*, en *Libro del Cincuentenario del Código Civil*, Coordinador: Jorge A. Sánchez Cordero Dávila, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1978.