

LIBRO CUARTO

I. DE LAS OBLIGACIONES

I

1. Fuentes de las obligaciones.....	77
2. Existencia y validez de los contratos.....	79
3. Interpretación de los contratos. Teoría de la imprevisión.....	80
4. Otras fuentes de las obligaciones.....	81
5. Responsabilidad civil.....	83
6. Modalidades de las obligaciones.....	85
7. Transmisión de las obligaciones.....	86
8. Efectos de las obligaciones entre las partes.....	87
9. Efectos de las obligaciones con relación a terceros. Acción pauliana y acción de simulación.....	89
10. Acción oblicua y derecho de retención.....	89
11. Extinción de las obligaciones.....	90
12. Invalidatez de las obligaciones: inexistencia y diversos grados de la nulidad....	90

II. DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR

II

	Págs.
1. Contratos preparatorios.....	91
2. De la compraventa.....	92
3. De la donación.....	96
4. Del mutuo.....	96
5. Del arrendamiento.....	98
6. Del comodato.....	106
7. Del depósito.....	106
8. Del mandato.....	107
9. Del contrato de prestación de servicios.....	108
10. De las asociaciones y sociedades.....	108
11. De la aparcería.....	110
12. Del juego y de la apuesta.....	110
13. De la fianza.....	110
14. De la prenda.....	112
15. De la hipoteca.....	113
16. De la anticresis.....	114
17. De la transacción.....	114
18. Del concurso.....	115
19. Del Registro Público de la Propiedad.....	116

## **LIBRO CUARTO**

- I. DE LAS OBLIGACIONES**
- II. DE LOS CONTRATOS EN PARTICULAR**

# I

## 1. FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

A diferencia del Código de 1884 que hace del convenio la fuente casi única de las obligaciones y confunde frecuentemente uno y otro conceptos hasta asimilarlos, el Código civil del Distrito Federal de 1928 introdujo en forma sistemática una teoría general de las obligaciones, considerando como la más importante y frecuente fuente de ellas al contrato, pero sin descuidar otras diversas fuentes de la obligación, algunas de ellas creadas —como se dice en la Exposición de Motivos correspondiente—, por el progreso científico y otras derivadas de los cada vez más rigurosos lazos de interdependencia y de solidaridad social, desarrollando ampliamente la teoría del acto ilícito, del riesgo profesional, etcétera.

Sistematiza así el Código civil del Distrito Federal vigente una teoría general de las obligaciones estudiando su nacimiento (mediante las diversas fuentes de las mismas), las formas de la obligación, su transmisión y su extinción.

Al lado del contrato, fuente primordial de las obligaciones como se ha dicho, se reglamentan obligaciones nacidas sin necesidad de convenio entre los titulares de la relación jurídica, como son los actos derivados de la declaración unilateral de voluntad (obligaciones originadas por promesas al público, estipulación en favor de tercero, títulos civiles al portador y a la orden). Despues las obligaciones derivadas del enriquecimiento ilegítimo, así como del pago de lo indebido. Por último, el cuasi-contrato de gestión de negocios, y las obligaciones nacidas de los actos ilícitos, incluyendo dentro de éstas tanto a las que derivan de una responsabilidad objetiva o de riesgo creado, originadas por el empleo de cosas peligrosas, como a aquellas obligaciones producto de una responsabilidad subjetiva por culpa de sus autores, o bien por responsabilidad subsidiaria (responsabilidad de los padres, tutores, patrones y Estado). Se cierra el capítulo de fuentes de las obligaciones en el Código civil del Distrito Federal vigente con la incorporación que a él se hizo del texto constitucional contenido en la fracción XIV del artículo 123 de la Carta Magna sobre el riesgo profesional, incorporación que se explica tomando en cuenta que en 1928, año de la redacción del Código, no existía aún la Ley Federal del Tra-

bajo y era necesario asentar enfáticamente la responsabilidad de los patrones frente a sus trabajadores, como una fuente específica de obligaciones derivada de los accidentes de trabajo o de las enfermedades profesionales que aquéllos sufrieran, con motivo o en ejercicio del trabajo que ejecutaren.

Esta necesidad sentida en 1928, de establecer el riesgo profesional como una fuente autónoma y particular de obligaciones, ha decrecido por el tiempo debido a que la materia del riesgo profesional ha encontrado su plena jerarquía y regulación en la Ley Federal correspondiente. De allí que los Códigos más recientes, aunque inspirados en el Código civil del Distrito Federal de 1928, hayan suprimido de entre su enumeración de fuentes de obligaciones al riesgo profesional, o hagan al respecto, una simple remisión a la Ley Federal del Trabajo. Tal sucede en los Códigos de los Estados de Coahuila, Durango, Jalisco, Querétaro y Tamaulipas, como veremos después.

Con la aclaración anterior y únicamente con la diferencia indicada antes, contienen y clasifican las fuentes de las obligaciones en forma similar a como lo hace el Código civil del Distrito Federal vigente, los Códigos de los Estados de Aguascalientes, Baja California, Campeche, Coahuila, Colima, Chiapas, Chihuahua, Durango, Guerrero, Hidalgo, México, Michoacán, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Querétaro, San Luis Potosí, Sinaloa, Tabasco, Veracruz y Yucatán.

Entre los Códigos de tipo moderno y por lo que a esta materia de fuentes de las obligaciones concierne, difieren los Códigos de Morelos, Sonora y Tamaulipas. Los dos primeros (hemos dicho que el de Sonora es un Código calcado del de Morelos) introducen diversas modificaciones, ampliando la clasificación de las fuentes obligacionales, para comprender como tales a los hechos naturales, a los hechos jurídicos voluntarios, actos jurídicos, actos-condición, etcétera. Se agregan además y dentro de cada una de las diversas clases de fuentes de las obligaciones, nuevos actos no regulados en el Código civil del Distrito Federal de 1928, por ejemplo dentro de la declaración unilateral de la voluntad, el acto dispositivo a título gratuito, la promesa de recompensa, etcétera; dentro de la gestión de negocios se asimilan otros casos, como prestación de alimentos por un extraño, pago de gastos funerarios, etcétera.

El Código civil de Tamaulipas contiene dentro del capítulo de las fuentes de las obligaciones, unas disposiciones sobre contratos de servicio público, entre los cuales están el arrendamiento, la requisición de alojamientos o vehículos en caso de calamidades y otros.

Ninguno de estos tres Códigos hace ya referencia al riesgo profesional.

Por último, los Códigos de tipo de 1884, regulan esta materia en la forma en que lo hacía su modelo, sin variante alguna, y también el de Tlaxcala.

Señaladas así las generalidades que se contienen en la materia de fuentes de las obligaciones, mencionaremos a continuación las principales particularidades que presentan en la misma los Códigos del país.

## 2. EXISTENCIA Y VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

Acorde con la más moderna teoría al respecto, el Código civil del Distrito Federal de 1928 distinguió con precisión los elementos de existencia, de los meros elementos de validez del contrato, siendo los primeros el consentimiento y el objeto, y los segundos, según es sabido, la capacidad de los contratantes, la ausencia de vicios del consentimiento, la licitud en el objeto, motivo y fin (usando estos conceptos en substitución del de "causa" del contrato), y la forma.

Esta distinción de los elementos del contrato es seguida en todos los Códigos civiles del país, con la sola excepción de los Códigos del tipo de 1884, el de Tlaxcala y el Código civil de Yucatán que, aunque inspirado más frecuentemente en el tipo moderno, ha regulado esta materia de la fuente de las obligaciones en términos muy semejantes a como lo hacía el Código civil del Distrito Federal de 84, si bien contiene intercalados algunos preceptos del Código civil del Distrito Federal vigente.

Existen, sin embargo, algunas variantes en la materia de elementos de existencia y de validez de los contratos, a las que enseguida haremos mención:

Por lo que toca al consentimiento, y más concretamente, a la formación de los contratos entre ausentes, los Códigos de los Estados de Aguascalientes, Jalisco, Tamaulipas y Veracruz, contienen sendas disposiciones, idénticas entre sí, según las cuales las propuestas de aceptación de una oferta, hechas por radiogramas, telegramas u otro medio cualquiera semejante de comunicación que permita una contestación inmediata, se equiparan a las hechas por teléfono, rigiendo en todos estos casos la misma regla que contiene el artículo 1805 del Código civil del Distrito Federal vigente (estos medios de comunicación para la propuesta, no se presentan en el Código civil del Distrito Federal).

En materia de capacidad de los contratantes, los Códigos civiles de Aguascalientes y Jalisco, éste inspirando al primero, contienen una regla según la cual la incapacidad de una de las partes puede ser invocada en provecho propio (además del caso en que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común), en la hipótesis de que no habiéndose cumplido o ratificado válidamente la obligación del incapaz, la otra parte demostre que no tuvo conocimiento de la incapacidad o bien que fue engañada a ese respecto, en el momento de celebrarse el contrato.

Por lo que a los vicios que pueden afectar el consentimiento concierne, diremos que Aguascalientes, Campeche, Chihuahua y Chiapas, mencionan como

vicios, no admitidos como tales en el Código civil del Distrito Federal vigente, la mala fe en el primero, la imperiosa necesidad en el segundo y la lesión en los dos últimos.<sup>15</sup> Igualmente en Jalisco y en Aguascalientes el error se considera como causa de nulidad de un contrato cuando recae sobre las calidades del sujeto, si tales calidades han sido "causa determinante" de la voluntad para la celebración de un contrato, y asimismo si el error recae sobre la identidad del objeto, o sobre su substancia, sus cualidades esenciales, su cantidad o extensión. Si el error recae sobre cualidades accidentales, en estos Códigos sólo habrá derecho a indemnización.

En cuanto al motivo o causa del contrato, diremos que todos los Códigos modernos admiten la teoría de la causa expuesta por Bonnecasse, cuyos perfiles son bien conocidos, con la sola excepción de los Códigos civiles de Aguascalientes y Jalisco los cuales, mezclando la teoría clásica con la del jurista citado antes, hablan según hemos dicho de "causa determinante", en lugar de "motivo" o "fin".

Por último diremos que las mayores diferencias en lo que respecta a los elementos del contrato, se encuentran en la forma, ya que los Códigos civiles de Aguascalientes, Coahuila, Guerrero, Jalisco, Nayarit, Nuevo León, Sinaloa, Tabasco y Tamaulipas contienen preceptos especiales que se refieren a los casos de documentos privados en los cuales una persona no sabe firmar, o bien a la ratificación de estos documentos que generalmente se exige se haga ante determinadas autoridades, para autenticarlos, etcétera. Es importante decir que en el Código civil de Jalisco, no se reputa siempre a la forma como mero elemento de validez, sino que se le asigna a veces el carácter de elemento de existencia, pues ese ordenamiento habla de contratos solemnes.

### 3. INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS. TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN.

Aguascalientes y Jalisco (y son los dos únicos Códigos del país que así lo hacen), regulan la teoría de la revisión del contrato por causa de imprevisión, según la cual se admite la rescisión del contrato en aquellos casos en que sobrevenga un cambio de circunstancias no previsibles al tiempo de la formación del contrato, alterándose así la cláusula tácita existente en todos los contratos denominada *rebus sic stantibus*. Según el texto legal, la rescisión operará en los casos de "variación radical de las condiciones generales del medio en que el contrato debía cumplirse", pero no comprende esa variación las "fluctuaciones o cambios normales de todo sistema económico o social, ni los cambios de posición o circunstancias de los contratantes en la sociedad", con lo cual y a

<sup>15</sup> Sin embargo, los propios Códigos civiles de Campeche, Chiapas y Chihuahua, consideran también a la lesión como causa de rescisión de los contratos, admitiendo la teoría subjetiva de la misma.

nuestro juicio, al suprimir como causa de la rescisión de los contratos las fluctuaciones o cambios en el sistema económico, se hace de hecho nugatoria la aplicación de la teoría. La rescisión producirá el efecto de obligar a la parte que obtuvo la misma, a indemnizar a la otra, por mitad, de los perjuicios que le ocasione la propia rescisión inclusive los gastos.

Aunque criticables los preceptos que consagran en los citados Códigos civiles de Aguascalientes y Jalisco la teoría de la imprevisión, los mismos representan un valioso esfuerzo y un precedente digno de imitarse por cualquier proyecto legislativo que en lo futuro se formule, al admitir que los contratos de trato sucesivo pueden ser motivo de ajustes posteriores cuando se rompa el principio del *equilibrio* o de la *proporcionalidad* entre las recíprocas prestaciones de las partes, que la buena fe y la equidad exigen como base del contrato.<sup>16</sup>

#### 4. OTRAS FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

Entre las principales modificaciones aportadas por los Códigos de los Estados a las restantes fuentes de las obligaciones, diversas del contrato, anotamos por lo que corresponde a la declaración unilateral de la voluntad (oferta al público, estipulación en favor de tercero, documentos civiles a la orden, o al portador) que el Código de Veracruz contiene algunas normas de detalle cuando trata de la oferta al público, como por ejemplo la que establece quién debe firmar el anuncio para que se entienda obligado a sostener la oferta que en dicho anuncio se hace, así como los requisitos necesarios para que pueda revocarse un ofrecimiento de recompensa. El Código de Michoacán suprime el precepto que sí existe en el Código civil del Distrito Federal vigente, conforme al cual el promitente no podrá revocar su ofrecimiento mientras no se haya vencido el plazo.

<sup>16</sup> Un interesante ejemplo de cómo puede concretarse en los Códigos civiles la teoría de la revisión del contrato por causa de imprevisión, lo constituye el Código Húngaro que en su artículo 1150 consagra esa teoría en la siguiente forma: "Si después de la conclusión de un contrato sinalagmático sobreviene un cambio fundamental en las circunstancias económicas generales, cambio que rebase considerablemente el álea usual y el cual no pudo haber sido previsto razonablemente por las partes; y si a consecuencia de tal cambio se rompe el equilibrio económico de las prestaciones mutuas, observado por las partes, o si otra suposición que sirva de base al contrato ha desaparecido o cambiado, de manera que una parte adquiera contrariamente a la buena fe y a la equidad una ganancia desmesurada o indebida y la otra sufriera una pérdida similar, el juez puede modificar las prestaciones mutuas de las partes conforme a la equidad o autorizar a una de ellas a retirarse del contrato, llegado el caso, repartiendo equitativamente el daño. Citado por SZLADITZ DE CHARLES, "Les tendences modernes du droit des obligations", *Bulletin Trimestrielle de la Société de Legislation Comparé*, núm. 2, abril-junio 1937, pp. 119 a 135.

Los Códigos de Morelos y de Sonora, como dijimos antes, tratan en forma muy extensa a esta fuente de obligación que es la declaración unilateral de la voluntad, regulando otras instituciones jurídicas de esta clase distintas de la oferta al público, estipulación a favor de tercero, etcétera. En efecto, en los Códigos a que nos referimos se trata además: del acto dispositivo a título gratuito, oferta a persona determinada, promesa abstracta de deuda, la oferta de venta y la promesa de recompensa. Además, entre los documentos civiles se regulan los documentos nominativos. Cada una de las diversas formas de declaración unilateral de voluntad que se han enumerado, y las mismas que como la oferta al público y la estipulación en favor de tercero regula el Código del Distrito Federal vigente, presentan modificaciones muy sensibles en los indicados Códigos civiles de los Estados de Morelos y de Sonora.

Por último, habremos de indicar que el Código de Yucatán ha suprimido en este capítulo de la declaración unilateral de voluntad, la materia de los documentos civiles, sean a la orden o al portador, aunque sí contiene preceptos sobre la oferta al público y la estipulación a favor de tercero, que son idénticos a los relativos del Código civil del Distrito Federal.

En cuanto al enriquecimiento ilegítimo, que es, según sabemos, una innovación introducida en el Código civil del Distrito Federal de 1928 respecto de su predecesor de 1884, encontramos que también en los Códigos de Morelos y de Sonora hay una regulación más minuciosa de esta figura jurídica, ya que los Códigos de que estamos hablando no se limitan a sentar el principio de que "El que sin causa se enriquece en detrimento de otro, está obligado a indemnizarlo de su empobrecimiento en la medida en que él se ha enriquecido", sino que precisan cuál será el criterio de esa medida para la indemnización, añadiendo que debe existir una relación de causa a efecto entre el empobrecimiento y el enriquecimiento, y que se entiende que no hay causa, cuando no ha habido una fuente jurídica de obligaciones o derechos a través de la cual pueda fundarse dicho aumento.

Otras reglas importantes, tanto sobre el enriquecimiento sin causa, como sobre el pago de lo indebido no contenidas en el Código civil del Distrito Federal, se establecen en los Códigos de Morelos y de Sonora.

Por último anotamos una pequeña modificación en el Código de Campeche en esta materia del pago de lo indebido, pues en aquel Código se destinará íntegramente a la Beneficencia Pública (y no sólo en un 50%) aquello que se hubiera entregado para la realización de un fin ilícito o contrario a las buenas costumbres, sin que en Campeche, por tanto, tenga el que lo entregó derecho a recuperar la mitad de lo entregado.

## 5. RESPONSABILIDAD CIVIL.

La materia de la responsabilidad civil extracontractual, fuente de obligaciones, se regula en el Código civil del Distrito Federal de 1928 bajo el rubro "De las obligaciones nacidas de los actos ilícitos." Estas obligaciones son de dos clases: *a)* Las derivadas de responsabilidad objetiva o del riesgo creado por el uso de las cosas peligrosas; y *b)* Las derivadas de la responsabilidad subjetiva, sea por hecho propio o sea por hecho de terceros (responsabilidad subsidiaria).

En el Código de 1884, bajo el rubro de responsabilidad civil se comprendían tanto la responsabilidad contractual como la extracontractual; la responsabilidad subjetiva por hecho propio y la subsidiaria y, en sus pródromos, la responsabilidad derivada por el uso de cosas peligrosas, pesadas o nocivas (artículos 1478 *in fine* y 1479).

*a) Responsabilidad objetiva o por riesgo creado, derivado del uso de cosas peligrosas.* Todos los Códigos civiles del país del tipo moderno establecen de manera expresa la responsabilidad derivada del uso de las cosas peligrosas, como un aspecto del moderno concepto de la responsabilidad objetiva basada en el riesgo creado y contienen todos esos Códigos por tanto un texto similar al artículo 1913 del Código civil del Distrito Federal vigente, con sólo la excepción de los Códigos de Aguascalientes, Morelos, Sonora y Tamaulipas que presentan las modificaciones de que hablaremos después.

Los Códigos de Aguascalientes, Morelos y Sonora modifican el precepto al establecer que la responsabilidad por el uso de las cosas peligrosas existe aunque el daño se haya causado por caso fortuito o fuerza mayor, precepto que es aplicable tanto para los casos de responsabilidad objetiva como para otras hipótesis que normalmente son de responsabilidad por culpa.

En el Código de Tamaulipas, que contiene la materia de la responsabilidad civil en el capítulo de "Disposiciones Generales" colocado al inicio del Código, la responsabilidad derivada del uso de las cosas peligrosas está sólo apuntada en forma fragmentaria y no de la manera precisa en que se contiene en el Código civil del Distrito Federal vigente, porque en lugar de hablar de mecanismos, instrumentos, etcétera, en sí, se habla de instalaciones de empresas eléctricas, telefónicas, de transportes, etcétera, dejando así fuera las hipótesis en que el usuario de la cosa peligrosa y beneficiario por tanto de la misma, sea un mero particular y no una empresa.

En cuanto al monto de la reparación que hay que pagar en caso de responsabilidad objetiva conviene recordar que, como se ha dicho antes, el texto original del Código civil del Distrito Federal no fijaba límite alguno a la indemnización, pues en su artículo 1915 expresaba que en caso de no poder haber una restauración *in natura*, habría lugar al pago de daños y perjuicios,

pero a consecuencia de la adición hecha a este artículo el año de 1940 declarando aplicable la Ley Federal del Trabajo, ello originó que automáticamente se presentaran variantes respecto a los Códigos de los Estados que no contienen dicha adición.

En efecto, los Códigos civiles de los Estados de Aguascalientes, Campeche, Coahuila, Chiapas, Chihuahua, Guerrero, Hidalgo, Michoacán, Nayarit, Oaxaca, San Luis Potosí, Tabasco, Veracruz y Yucatán, mantienen el texto primitivo no fijando límite al monto de la reparación y únicamente expresan que la reparación del daño deberá consistir en el restablecimiento de la situación anterior a él (*in natura*), y cuando ello no sea posible en el pago de daños y perjuicios.

Los Códigos del Distrito Federal y de los Estados de la Baja California, Colima, Durango, Jalisco, México, Nuevo León, Querétaro y Sinaloa, han introducido una limitación al monto de la reparación semejante a la del texto vigente del Código civil del Distrito Federal, estableciendo al efecto la aplicación supletoria de las tablas contenidas en la Ley Federal del Trabajo para los riesgos profesionales. Sin embargo, el Código civil de Jalisco difiere del Código civil del Distrito Federal al fijar en cincuenta pesos y no en veinticinco, el salario máximo para la indemnización, limitando además el importe de la reparación moral a cincuenta mil pesos y no a la tercera parte del importe de la responsabilidad civil, como en el Código civil del Distrito Federal.

Los Códigos de los Estados de Morelos, Sonora y Tamaulipas, establecen normas especiales para determinar el monto de la reparación de daños causados por el uso de las cosas peligrosas: en Morelos y en Sonora, el monto de la reparación del daño se fijará en las dos terceras partes de la cantidad que resulte aplicando una tabla especial para la responsabilidad civil en general, contenida en dichos Códigos. En el Código civil de Tamaulipas, cuando el daño no pueda ser tasado por peritos, los tribunales determinarán el monto de la indemnización, la cual no podrá exceder de la mitad de los ingresos normales percibidos durante diez años, por la persona responsable de su pago.

Por último, aunque los Códigos de los Estados de Guanajuato, Puebla, y Zacatecas, como Códigos del tipo 84 que son, y el de Tlaxcala, no regulan la teoría de la responsabilidad por riesgo creado de manera expresa, sí todos ellos contienen un precepto conforme al cual el autor de cualquier acto lícito en sí mismo, pero en cuya ejecución hubiera habido culpa o negligencia, es responsable de los daños que cause, debiendo reparar los daños e indemnizar los perjuicios sin que las propias leyes establezcan límite alguno al monto de esta reparación. O sea que todo se reduce a la inversión de la prueba, pues en estos Códigos la víctima deberá probar la culpa del causante del daño mientras que en la teoría moderna a ese causante corresponde demostrar que la culpa es de la víctima.

b) *Responsabilidad subjetiva por hecho propio o por hecho de tercero*

(*responsabilidad subsidiaria*). Los únicos Códigos civiles de tipo moderno que contienen algunas variantes en esta materia son los de Aguascalientes, Morelos, Sonora y Tamaulipas los cuales tratándose de la responsabilidad subsidiaria del Estado por hechos de los funcionarios o empleados del mismo, introducen algunas modificaciones en relación al Código civil del Distrito Federal pues en Aguascalientes y Tamaulipas esta responsabilidad se extiende a los Municipios y en los Códigos civiles de Morelos y de Sonora, la responsabilidad subsidiaria del Estado existe únicamente no sólo cuando el funcionario o empleado no tengan bienes o los que tengan no sean bastantes para responder del daño causado, sino que es preciso, además, que haya existido culpa en la elección de los propios funcionarios o empleados, o falta de vigilancia del superior jerárquico.

En los Códigos civiles de los Estados de Morelos, Sonora y Veracruz y por lo que corresponde a la responsabilidad inherente a la propiedad, se establece que el propietario de un edificio es responsable no sólo de los daños que resulten por la ruina de todo o parte de él, cuando ella sobreviene por falta de las reparaciones necesarias o por vicios de construcción, sino también de los daños que en caso de obra nueva su edificio llegue a causar a los contiguos. En el Código civil de Veracruz esta responsabilidad se tipifica diciendo que "el dueño de una finca es responsable por los desperfectos, ruinas o deterioros que en caso de obra nueva lleguen a causarse en los edificios contiguos, si las condiciones del suelo ameritan precauciones específicas para aumentar o disminuir la carga o sustentación de dicho suelo, siempre que el propio dueño no hubiere tomado las precauciones necesarias". En Morelos y en Sonora, aunque el principio es el mismo, la redacción del texto legal prevé que se causen daños a las propiedades contiguas por vicios de construcción o falta de solidez del terreno, pero en este último caso, o sea cuando no haya solidez en el terreno, la responsabilidad es de pleno derecho, pues dice la ley que "cuando los daños se causen por la falta de solidez del terreno, serán reparados aun cuando no existan vicios de construcción o defectos de cimentación".

Los Códigos civiles que hemos citado, han consagrado así el principio de la responsabilidad objetiva derivada de la construcción de edificios que en el Distrito Federal se elaboró por la vía jurisprudencial para dar satisfacción a los graves problemas que se plantearon en la capital mexicana por la falta de solidez del subsuelo, al construirse nuevos edificios que dañaban a los edificios contiguos.

## 6. MODALIDADES DE LAS OBLIGACIONES.

En lo que respecta a las obligaciones condicionales encontramos ligeras variantes en los Códigos de Campeche y Tamaulipas únicamente, manteniendo

los demás Códigos civiles del país del tipo moderno, las mismas disposiciones del Código civil del Distrito Federal vigente. En Campeche cuando la obligación se haya contraído bajo condición suspensiva, y, pendiente ésta, la cosa se pierde por caso fortuito, el deudor sufrirá la pérdida a diferencia de lo que establece el Código civil del Distrito Federal, porque en este ordenamiento cuando la cosa se pierde sin culpa del deudor, el mismo deudor quedará libre de su obligación. Asimismo encontramos que en el Código civil de Aguascalientes existe un precepto que da las reglas conforme a las cuales habrá de determinarse a cargo de quién queda la pérdida de la cosa, cuando la obligación está sujeta a condición resolutoria, precepto que no encontramos en el Código civil vigente. Por último la facultad resolutoria tácita que existe en todos los contratos y que en el Código civil del Distrito Federal es imperativa, en Aguascalientes es susceptible de suprimirse por convenio de las partes, lo que quiere decir que aun cuando una de las partes no cumpla con las obligaciones que contrajo, la otra no podrá resolver el contrato si así se ha pactado. Por su parte Tamaulipas ha suprimido aquel precepto del Código civil del Distrito Federal que dice que el acreedor puede, antes de que la condición se cumpla, ejecutar todos los actos conservatorios de su derecho.

En cuanto al plazo de las obligaciones, los Códigos de Aguascalientes y Jalisco establecen que el plazo se presume impuesto a favor de ambos contratantes y no sólo del deudor, como lo dice el Código civil del Distrito Federal. El Código de Yucatán no contiene por su parte las normas sobre cuándo perderá el deudor el derecho a utilizar el plazo, y en Tamaulipas tampoco existe aquel precepto que se encuentra en el Código civil del Distrito Federal que dice que quien pague antes del plazo por ignorar la existencia de un término que lo favorezca, tiene derecho a que el acreedor le devuelva los intereses o los frutos que hubiere percibido de la cosa.

## 7. TRANSMISIÓN DE LAS OBLIGACIONES.

En la materia de cesión de los derechos, o sea uno de los aspectos de la transmisión de las obligaciones, encontramos modificaciones importantes en los Códigos de los Estados de Jalisco, Michoacán, Oaxaca, Querétaro, Sinaloa, San Luis Potosí y Yucatán, que pueden sintetizarse de la manera siguiente: Los Códigos civiles de Oaxaca y Yucatán contienen un capítulo relativo a la cesión de derechos litigiosos, tomando las disposiciones relativas del antiguo Código de 1884, y el cual no encuentra correspondencia en el Código civil del Distrito Federal vigente el que no habla para nada de este tipo de derechos.

Los Códigos civiles de Jalisco, Michoacán, Querétaro, San Luis Potosí y Sinaloa contienen reglas adicionales para determinar en qué forma y desde qué momento se tiene por cierta y produce efectos contra tercero la cesión de

crédito que se haga en simple documento privado, variando en algunos aspectos las disposiciones contenidas en la fracción III del artículo 2034 del Código civil del Distrito Federal vigente.

Por lo que toca a la cesión de deudas, aspecto pasivo de la transmisión obligacionaria, también encontramos algunas novedades dignas de mención en los Códigos civiles de Campeche, San Luis Potosí y Yucatán los cuales no admiten que el consentimiento del acreedor, para que la cesión de deudas tenga validez, sea meramente tácito. En estos Códigos, siempre debe consentir el acreedor de manera expresa y el Código civil de San Luis Potosí exige que se haga al acreedor una notificación, sea judicialmente, sea ante notario o en fin, ante dos testigos, a efecto de darle oportunidad a aquél para que manifieste su conformidad o inconformidad con la cesión.

Por último, en la materia de subrogación notamos que el Código civil de Yucatán trata esta materia en términos idénticos a como lo hacía el Código civil de 1884, siendo la principal diferencia respecto al Código vigente, la de que aquel ordenamiento preveía expresamente la subrogación en todos los privilegios que tuviere a su favor el acreedor para el caso de subrogación.

## 8. EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES.

a) *Pago y cumplimiento.* Variantes en la materia de cumplimiento de las obligaciones pueden encontrarse en los Códigos de Campeche, San Luis Potosí y Yucatán, de acuerdo con las siguientes anotaciones: el Código primariamente citado, no contiene un sistema sencillo para fijar la época del pago en aquellos casos en que no se estableció plazo para el cumplimiento de la obligación, como en el Código civil del Distrito Federal en el cual basta la mera interpellación al deudor; pues el mencionado Código de Campeche distingue desde luego entre obligaciones de dar y obligaciones de hacer, para estos efectos, estableciendo que en ambas hipótesis no bastará la interpellación sino que hay que hacer ésta, y una vez verificada el acreedor debe acudir al juez para que éste de manera informal oyendo a ambas partes y recibiendo pruebas señale el plazo prudente que en su concepto sea necesario para el cumplimiento de la obligación.

El Código civil de Yucatán, en este aspecto, aunque no incurre en el absurdo que indiscutiblemente representa el sistema adoptado por el Código de Campeche y el cual hemos comentado, coincide sin embargo en que aunque también distingue las obligaciones de dar y de haber, cuando no se ha fijado el tiempo para verificar el pago, aplica a ambas especies de obligaciones la regla que el Código civil del Distrito Federal fija especialmente a las obligaciones de hacer o sea que: el pago debe hacerse cuando lo exige el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

Yucatán contiene además muchas variantes en esta materia de pago o cumplimiento de las obligaciones, pues ya se ha dicho antes que el Libro de obligaciones de este Código se inspiró fundamentalmente en el Código civil del Distrito Federal de 1884 y por tanto es con este Código con el que debe entroncarse la regulación de la materia de pago.

Por último anotamos una ligera variante contenida en el Código de San Luis Potosí, previendo que en aquellas situaciones en que se han designado diversos lugares para hacer el pago, corresponde al deudor elegir el lugar donde habrá de hacer el ofrecimiento de pago y la consignación, quitando, en consecuencia, al acreedor esta facultad que le concede el Código civil del Distrito Federal.

*Ofrecimiento de pago y consignación.* Los Códigos de Oaxaca y de Yucatán permiten que el deudor retire la consignación de pago que hubiere hecho, mientras el acreedor no acepte la consignación ni se haya promovido el juicio respectivo, principio éste que aunque no existe expresado de manera precisa en el Código civil del Distrito Federal vigente (aunque sí lo contenía el Código de 84 y por tanto es válido en las entidades donde este Código se halla aún vigente), puede desprenderse de los mismos principios generales.

Más novedosa es la disposición del Código de Querétaro según la cual tratándose de ofrecimiento de pago que se refiera a rentas o alquileres de un predio urbano, no es necesario que el inquilino promueva el juicio liberatorio con posterioridad a la consignación, sino que ésta se tendrá por firme y surtirá sus efectos si el propietario de la finca no hiciere uso del derecho de oposición en la forma y términos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles. Esta disposición, dentro de la tendencia protecciónista del inquilino que hoy domina en las legislaciones, es indudablemente acertada en cuanto exime al arrendatario de una pesada carga, como es la de promover el juicio liberatorio complementario de la consignación, a lo que está obligado en la mayoría de los Estados del país de acuerdo con la jurisprudencia establecida en estos últimos tiempos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual ha rechazado una jurisprudencia anterior que daba por buena la consignación de las rentas sin necesidad de promover el juicio sumario liberatorio.

b) *Incumplimiento de las obligaciones.* Dentro de este capítulo y por lo que respecta a la evicción y al saneamiento, encontramos que todos los Códigos de tipo moderno, rigen esta materia en forma semejante a como lo hace el Código civil del Distrito Federal de 1928<sup>17</sup> y únicamente en Aguascalientes se añadió un precepto conforme al cual, la persona que sufre la evicción siempre tiene expeditos sus derechos para reclamar a la persona que la enajenó,

<sup>17</sup> Yucatán trata esta materia siguiendo el Código de 1884.

aun cuando no le hubiere hecho saber a ésta oportunamente la existencia del pleito. En este caso, sin embargo, el enajenante puede hacer valer las pruebas y defensas que hubiere podido presentar en el juicio de evicción.

#### 9. EFECTOS DE LAS OBLIGACIONES CON RELACIÓN A TERCEROS. ACCIÓN PAULIANA Y ACCIÓN DE SIMULACIÓN.

Al regular la acción pauliana, o sea la que se da para revocar los actos reales que el deudor realiza a fin de quedar insolvente, el Código civil de Aguascalientes modifica el precepto que corresponde al artículo 2167 del Código civil del Distrito Federal vigente, estableciendo que la acción que el acreedor tiene contra tercer poseedor procede no sólo cuando éste haya obrado de mala fe, sino también en ausencia de buena o mala fe cuando se trata de actos a título gratuito.

En los Códigos civiles de Morelos y Sonora se establece, en un precepto que no contiene el Código civil del Distrito Federal de 1928, que se presumen fraudulentas las enajenaciones hechas entre parientes, entre consortes o entre adoptante y adoptado y asimismo las que se ejecuten dentro del plazo de treinta días anteriores a la declaración judicial de la quiebra o del concurso del deudor. Por último, aquellas enajenaciones en las que se establezca un precio inferior a la mitad del justo valor o estimación de la cosa.

En estos mismos casos y en los propios Códigos de los Estados de Morelos y de Sonora, se presume la existencia de la simulación de los actos del deudor, misma que engendra la acción de simulación correspondiente, o sea aquella que se da contra los actos no reales verificados por el deudor para provocar su insolvencia. Estas presunciones, como las que se aplican para la acción pauliana y a las cuales nos hemos referido antes, no se contienen en el Código civil del Distrito Federal vigente.

Hay además algunas otras modificaciones interesantes en los Códigos civiles de Morelos y de Sonora, sobre la naturaleza, prueba, etcétera, de las acciones pauliana y de simulación, presentando en consecuencia variantes respecto al multicitado Código civil del Distrito Federal vigente.

Todavía dentro de este capítulo de la simulación de los actos jurídicos, conviene hacer notar que en el Código de Campeche los autores de la simulación no pueden hacer valer la nulidad del acto simulado, en perjuicio de terceros de buena fe interesados en que el acto subsista.

#### 10. ACCIÓN OBPLICUA Y DERECHO DE RETENCIÓN.

Los Códigos civiles de Morelos y de Sonora añaden, además de la acción pauliana y de la de simulación, dentro de las instituciones protectoras del

acreedor, para el caso de incumplimiento del deudor, la acción oblicua y el derecho de retención, ambas ciertamente de gran interés.<sup>18</sup> La acción oblicua está regulada en el Distrito Federal, en su Código de Procedimientos Civiles (artículo 29), y el derecho de retención, aunque no está sistematizado en la legislación sustantiva o adjetiva del Distrito Federal, está admitido en varios casos (retención del precio, artículo 2299, retención en el hospedaje, artículo 2669, etcétera).

## 11. EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES.

El Código de 1928 colocó dentro del capítulo de extinción de las obligaciones, únicamente los institutos de la compensación, confusión, remisión de la deuda y novación, eliminando de este capítulo para colocarlas, sea dentro del cumplimiento, sea dentro de la transmisión de las obligaciones, las figuras del pago, cesión de acciones, prescripción, etcétera.

Estas son las diferencias que en la materia se encuentran, entre el Código de 1928 y el Código de 1884; y por lo que respecta a la comparación entre el Código de 1928 y los Códigos del país, tema de este estudio, diremos que los únicos que presentan variantes de importancia por lo que toca al capítulo de extinción de las obligaciones, son los Códigos de Morelos y de Sonora, que contemplan, además de las instituciones extintivas que ya se han citado, otras nuevas que son: la dación en pago (que el Código de 1928 coloca dentro del pago), la delegación titulada, pura o perfecta, la expromisión, asunción de deuda y asignación.

De los restantes Códigos modernos del país, sólo cabe mencionar en este aspecto al del Estado de México, que ha separado la prescripción extintiva, de la usucapión o positiva y ha colocado aquélla en este capítulo de extinción de las obligaciones, con mejor sistema que el Código civil del Distrito Federal vigente.

## 12. INVALIDEZ DE LAS OBLIGACIONES: INEXISTENCIA Y DIVERSOS GRADOS DE LA NULIDAD.

El Código de 1884, como es sabido, contenía un capítulo sobre rescisión y nulidad de las obligaciones, sin distinguir con claridad los grados en la nulidad, sino presentando alternativamente casos sancionados con nulidad absoluta y otros con la relativa, admitiendo en estas últimas hipótesis la revalidación del contrato, etcétera.

<sup>18</sup> El artículo 2300 del Código civil de Morelos define la acción oblicua en los mismos términos en que lo hace el precepto procesal citado en el texto.

El Código del Distrito Federal vigente, como una consecuencia de la distinción neta que hace entre los elementos de existencia del contrato (consentimiento y objeto) y los meros elementos de validaz (capacidad, forma, etcétera), desarrolla una teoría de nulidades acorde con aquella distinción, distinguiendo tres grados en la invalidez de los contratos, según sea el elemento que falte o esté viciado, a saber: inexistencia, nulidad absoluta y nulidad relativa, precisando los alcances de cada uno de esos aspectos que pueden presentarse en la ineffectuación de los actos jurídicos.

No dice el Código de 28 una palabra sobre la rescisión de las obligaciones o contratos, por haber suprimido el capítulo correspondiente del Código que le precedió, pero las hipótesis de rescisión que en ese capítulo se estudiaban (rescisión por lesión, rescisión por fraude real o simulado), se trasladaron a otros capítulos del Código vigente y así vimos al tratar de la Parte General del Código, que en ésta se contiene la lesión en los contratos, pero considerada en función no de una desproporción matemática entre las prestaciones debidas por el contrato entre las partes, sino de elementos subjetivos: ignorancia, inexperiencia, etc.

Todos los Códigos civiles de tipo moderno del país han admitido este sistema de nulidades contenido en el Código de 28, mientras que los Códigos de tipo 84 y aquellos mixtos, como son los de Tlaxcala y Yucatán, siguen al Código de 1884. Los únicos Códigos modernos que presentan diferencias y variantes respecto del Código civil del Distrito Federal de 1928, son los de Campeche, que mantiene un capítulo dedicado a la rescisión de los contratos; Chihuahua que hace de la lesión una causa de rescisión y no de nulidad de las obligaciones; Jalisco, en cuyo Código la forma no sólo es causa de nulidad, sino de inexistencia, pues este Código admite los contratos solemnes de acuerdo con el concepto tradicional y clásico de los mismos; y por último los de Morelos y Sonora que además de las reglas sobre inexistencia y nulidad de los contratos, prevén también la rescisión, señalando las causas de dicha rescisión en términos de absoluta generalidad y no limitándose a ciertas causas como en el Código civil del Distrito Federal de 1884.

## II

### 1. CONTRATOS PREPARATORIOS.

Los Códigos de los Estados de Guanajuato, Puebla y Zacatecas, siguiendo a su modelo el Código civil del Distrito Federal de 1884, y el de Tlaxcala, no regulan la materia de contratos preparatorios y sólo tienen normas sobre promesa de venta.

Los Códigos de los Estados de Chihuahua, Nuevo León, Morelos, Sonora

y Yucatán, regulan la materia de contratos preparatorios de manera diferente al Código civil de 1928 como se verá en seguida.

Los Códigos civiles de los Estados de Chihuahua, Nuevo León y Yucatán, exigen el registro de la promesa de venta cuando afecta bienes raíces o derechos reales, a fin de que pueda surtir efectos contra tercero.

Los Códigos civiles de los Estados de Morelos y Sonora, que ya sabemos que son idénticos entre sí, regulan en forma peculiar al contrato preliminar, definiéndolo desde luego como "aquel contrato por virtud del cual una parte o ambas se obligan en cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado". Distinguen esos Códigos los elementos de existencia y los elementos de validez del antecontrato y precisan que éste no es igual al contrato definitivo aun cuando se expresen todos los elementos del definitivo, y que sólo en el caso de que bajo el nombre de contrato preliminar se ejecutaren en todo o en parte las obligaciones del contrato definitivo existirá precisamente éste. Consecuentemente, que la obligación de hacer consistente en otorgar un contrato definitivo translativo de dominio no opera la transferencia de la propiedad y que si el promitente violando su obligación dispone de la cosa o derecho, este acto jurídico es válido sin perjuicio de la responsabilidad civil en que se incurre por su incumplimiento.

Los Códigos civiles de los Estados de Aguascalientes, Baja California, Campeche, Coahuila, Colima, Chiapas, México, Nayarit, Oaxaca, Querétaro, San Luis Potosí, Sinaloa, Tabasco, Tamaulipas y Veracruz, tienen una reglamentación de contratos preparatorios idéntica a la del Código civil del Distrito Federal.

Sin embargo, en el Código civil de Sinaloa la promesa, para ser válida, debe constar en escritura pública si el bien de que es objeto tiene valor superior a quinientos pesos.

## 2. DE LA COMPROVENTA.

a) *Forma del contrato.* Todos los Códigos civiles del país, incluyendo los del tipo 84, varían respecto de sus modelos en lo relativo a la forma en que debe hacerse la compraventa, escritura pública o simple documento privado, tomando en cuenta el importe del precio de la cosa. Dada la intrascendencia de la cuestión estimamos que basta la anotación anterior, sin necesidad de entrar en mayores detalles, ni de precisar cuáles son las cantidades que en cada Código sirven para fijar la forma de escritura pública o privada del contrato.

b) *Venta por endoso.* Como es sabido el Código civil del Distrito Federal de 1928 introdujo en nuestro derecho una innovación en la forma de celebrar el contrato de compraventa, al establecer en su artículo 2321 que cuando se trata de bienes ya inscritos en el registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, si la venta es al contado puede hacerse transmitiendo el dominio

por endoso puesto en un certificado de propiedad que previamente habrá expedido el registrador al vendedor. Ratificado que sea dicho endoso ante el propio registrador, quien habrá de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, así como de que los impuestos correspondientes han quedado cubiertos, la venta es válida produciendo desde luego todos sus efectos e inscribiéndose en el Registro Público.

Esta modalidad en la forma de la celebración del contrato, que en nuestro entender ha tenido poca aplicación en el Distrito Federal, no se encuentra desde luego admitida en ninguno de los Códigos del tipo 84 o en los mixtos inspirados en el ordenamiento antiguo y en el nuevo (Tlaxcala y Yucatán), y entre los Códigos modernos que admiten dicha venta por endoso, encontramos que la misma se acepta, sólo que con diferencias en cuanto al valor de los bienes para que pueda hacerse mediante simple endoso, en los Códigos de los Estados de Chiapas, Chihuahua, Hidalgo, México, San Luis Potosí, Morelos, Sonora, Tamaulipas y Veracruz.

En los Estados de Coahuila y de Nuevo León, se admite la venta por endoso, únicamente cuando la misma sea pura y simple y no sujeta a condición o modalidad alguna, pues en estos casos, o sea cuando se trata de venta con modalidades, no se admite la forma de mero endoso.

Por último en los Códigos de los Estados de Aguascalientes, Colima, Michoacán y Oaxaca, no se admite esta clase de venta por simple endoso, à la que nos estamos refiriendo.

c) *Modalidades de la compraventa.* En el capítulo de la compraventa correspondiente a las modalidades de este contrato, en el Código civil del Distrito Federal se regulan —según es sabido— la venta con pacto de preferencia, con reserva de dominio, venta a plazos etcétera.

Refiriéndonos primero a los Códigos civiles de tipo 84 encontramos que por Decretos posteriores se han introducido reformas en esta materia en los Códigos de los Estados de Guanajuato, Puebla y Zacatecas, para admitir dentro de estos ordenamientos algunas de esas modalidades del contrato de compraventa. Así, en Guanajuato se prevé la reserva de dominio para el caso de ventas a plazo, surtiendo efectos contra terceros la cláusula correspondiente desde la fecha de su inscripción en el Registro Público. En Zacatecas se introdujeron, por Decreto del año de 1954 que adicionó el libro tercero con un capítulo XIII, las diversas modalidades de la compraventa previstas en el Código civil del Distrito Federal de 1928 y no contenidas en el Código de 84 vigente en aquel Estado. Puebla sólo suprimió la venta con pacto de retroventa que se admitía en el Código de 84 y que a partir de la revolución se prohibió en la mayoría de las legislaciones del país. Tampoco regula Yucatán el pacto de retroventa, aunque en este Estado la materia de la compraventa se rige de

manera similar al Código de 84, por lo que en la actualidad solamente en el Código de Chihuahua se admite la retroventa.

Por lo que hace a las demás modalidades de la venta, y refiriéndonos ahora a los Códigos de tipo moderno, encontramos las siguientes diferencias respecto del Código civil del Distrito Federal de 1928: desde luego el Código de Campeche no admite la venta de bienes muebles con reserva de dominio. En consecuencia esta cláusula no tendrá ningún valor frente a terceros. Asimismo el Código de Campeche prohíbe cualquier cláusula en la cual una de las partes imponga a la otra la obligación de no vender a su vez la cosa que adquiere, contra lo que preceptúa el Código civil del Distrito Federal que en su artículo 2301 permite el pacto de no vender a persona determinada. En el Código de Colima se establece que tratándose de la venta de muebles en abonos, es necesario que dichos bienes sean inscribibles conforme al reglamento del Registro Público, para que la cláusula resolutoria pueda también ser registrada. Chihuahua no regula la venta con pacto de preferencia, y el Código de Michoacán es el único en el país que regula la compraventa de recursos forestales, entendiéndose por tal el contrato por el cual el propietario de un predio, sin transmitir el dominio del mismo, transfiere a otra persona por un precio cierto y en dinero, el derecho a explotar o aprovechar los recursos forestales que existen en el predio. Se establecen además en el Código que citamos algunas otras reglas sobre la explotación del predio boscoso materia del contrato, como por ejemplo la de que el comprador está facultado para proyectar, trazar y construir las brechas o caminos necesarios para la explotación. Este contrato debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y la ley establece además que queda prohibida la promesa de compraventa de recursos forestales, o sea que no se permite la celebración de un contrato preparatorio de esta clase especial de compraventa, sin que adivinemos las razones de semejante prohibición.

A su vez los Códigos de Morelos y de Sonora contienen una modificación que afecta más bien a la denominación que a la esencia, y es la de que en las ventas con reserva de dominio se considera al comprador que recibe la cosa, mientras no acaba de pagar su precio, como mero depositario y no como arrendatario, según lo considera el artículo 2315 del Código civil del Distrito Federal. Y decimos que es un cambio simplemente en la denominación, porque depositario o arrendatario son, en nuestro sistema civil, poseedores derivados con precaria tenencia.

Por último, en el Código de Veracruz hay una disposición favorable para el comprador, en las ventas a plazo, toda vez que la ley lo autoriza a enajenar o gravar la parte o derecho que le corresponde sobre la cosa, en proporción al precio que ya lleva abonado. Es plausible esta disposición legal, que viene

a poner coto a las cláusulas leoninas de los contratos de esta índole, que impiden a los compradores a plazo ceder los derechos derivados del contrato sin consentimiento del vendedor, etcétera.

En el Código de Tamaulipas, en el caso de rescisión de las ventas a plazos, el comprador sólo está obligado a pagar la depreciación por el uso de la cosa según peritos, y no el alquiler de la misma que fija el artículo 2311 del Código civil del Distrito Federal, ni la indemnización a que el mismo precepto se refiere. El vendedor a su vez deberá devolver al comprador los abonos hechos y abonarle los intereses legales.

d) *Obligaciones de vendedor y comprador.* Las diferencias que algunos de los Códigos del tipo moderno presentan en relación al Código civil del Distrito Federal de 1928, en esta materia de obligaciones de las partes en el contrato de compraventa son las siguientes: en el Código de Campeche es irrenunciable el derecho del comprador a plazo, para suspender el pago de los abonos en los casos en que fuere turbado en su posesión, o tuviere justo temor de serlo, a menos que el vendedor le asegure esa posesión o dé fianza para garantizar. En cambio este derecho es renunciable en el Código civil del Distrito Federal vigente, lo que da margen a que los vendedores a plazo hagan que el comprador abdique de este derecho, en los contratos correspondientes.

En el Código de Chihuahua no existe el artículo 2255 del Código civil del Distrito Federal vigente. Por el contrario, en dicho Código hay un precepto según el cual cuando las cosas se vendan por número, peso o medida con expresión de estas circunstancias, el comprador puede pedir la rescisión del contrato si en la entrega hubiere falta que no pueda o no quiera sufrir, o exceso que no pueda desprenderte sin perjuicio de la cosa.

El Código de Durango, a su vez, suprime la disposición contenida en el artículo 2254 del Código civil del Distrito Federal vigente, lo que es acertado, pues la disposición allí contenida según la cual el señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes no es más que una repetición innecesaria del principio general que rige en toda la materia de las obligaciones, conforme al cual la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (artículo 1797 del Código civil del Distrito Federal).

La disposición que todos los Códigos contienen conforme a la cual, a falta de pacto en contrario los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y de registro de una compraventa, se adiciona en los Códigos civiles de Morelos y Sonora al preverse también en dicha disposición los gastos fiscales, añadiéndose que el vendedor está obligado a otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio y los que exijan las leyes fiscales.

e) *Nulidades en la compraventa.* He aquí algunas de las diferencias que se contienen en la legislación de los Estados en esta materia: en el Código civil de Querétaro se da acción pública y naturalmente también puede ser hecha valer por el Ministerio Público, para declarar la nulidad de las ventas que produzcan la concentración o el acaparamiento de los artículos de consumo necesarios, o bien las que tengan por objeto el alza de los precios de esos artículos. En el mismo orden de ideas, encontramos que en Tamaulipas se declaran nulas y sin ningún efecto para el comprador, la venta que se haga de bebidas embriagantes al menudeo y en cantina, cuando se admitan en pago o en garantía las herramientas o instrumentos de trabajo.

Por lo que hace a la venta de cosa ajena, los Códigos de Morelos y de Sonora contienen una disposición en la cual califican expresamente de absoluta esta clase de nulidad, pero a continuación se contradicen porque admiten la confirmación de la venta o la revalidación del mismo en sus artículos 2443 y 2445, siendo así que esos mismos Códigos, en su artículo 74, al fijar las características de la nulidad absoluta de los actos jurídicos, señalan como tales que dicha nulidad no desaparecerá por la confirmación o por la prescripción.

### 3. DE LA DONACIÓN.

Entre los Códigos de tipo moderno que presentan algunas variantes en materia de donación, aunque de poca trascendencia, están los Códigos de los Estados de Campeche, Durango y Tamaulipas. El primero no requiere formalidad alguna para la donación de bienes muebles, cualquiera que sea el valor de éstos, cuando los muebles se entregan en un mismo acto al donatario, sin sucesión de tiempo. El Código de Durango por reforma posterior estableció que la revocación de las donaciones por causa de ingratitud, puede hacerse en cualquier momento en que sobrevenga la causa. Por el contrario en el Código civil de Tamaulipas la revocación por causa de ingratitud prescribe en el plazo de un año a partir de la fecha en que el donante tuvo conocimiento del hecho, o bien a partir del momento en que ocurrió la negativa de socorro por parte del donatario.

### 4. DEL MUTUO.

Un grupo de Códigos del tipo moderno del país, han establecido una serie de normas imperativas en el préstamo con interés, para evitar el excesivo agio y que se lucre de manera inmoderada a costa de las necesidades del deudor. Estos Códigos son los de los Estados de Hidalgo, Morelos, Nayarit, Sonora y Veracruz.

En Hidalgo se fija una tabla de intereses que no pueden sobrepasarse, pues cualquiera estipulación en exceso de dicha tabla es nula. La ley añade

que el interés sólo se cobrará sobre la cantidad líquida y efectivamente prestada y señala además otros requisitos que ha de contener el mutuo con interés. Sin embargo en este Código y cuando el préstamo es inferior a diez mil pesos se admite un interés mayor del 9% anual, llegando a permitirse hasta el 1.5% mensual, siempre que el préstamo no sea superior a cinco mil pesos.

Los Códigos de Morelos y de Sonora contienen sendas disposiciones por virtud de las cuales, cuando el deudor demostrare que el acreedor realmente abusó de su estado de necesidad, de su ignorancia o de su inexperiencia, podrá pedir o bien la reducción equitativa del interés o bien la nulidad absoluta del contrato con efectos restitutorios y al juez corresponderá fijar cuál debe ser el tipo de interés conforme al cual habrá de devolver el dinero el deudor.

Asimismo en estos ordenamientos rigen las mismas disposiciones que en el Código civil del Distrito Federal vigente sobre acción del deudor para obtener la reducción de los intereses hasta el tipo legal.

En el Código de Nayarit se adicionó el precepto conforme al cual queda prohibido capitalizar los intereses, es decir el pacto de anatocismo, con una disposición según la cual cuando para eludir dicha prohibición se hagan figurar contratos por una suma mayor que la verdaderamente prestada, tales contratos serán nulos y contra ellos será bastante la prueba testimonial.

Por último el Código civil de Veracruz, además de fijar el mismo tipo de interés legal que el Código civil del Distrito Federal establece una regla general conforme a la cual no puede cobrarse por interés una cantidad que exceda de la mitad de lo que realmente se haya prestado y que cuando por el tiempo transcurrido el deudor haya liquidado intereses por una suma igual a la mitad del préstamo, quedará liberado de seguir pagando intereses y el acreedor sólo tendrá derecho a exigir la restitución del capital. Nos parece que de todas las normas limitativas del agio, ésta es, seguramente, la de alcance más eficiente y de carácter más práctico.

El Código de Yucatán se aparta en esta materia de su modelo, o sea el Código civil del Distrito Federal de 1884, por cuanto a imitación del Código civil del Distrito Federal vigente fija un interés legal no mayor del 9% anual, y por otra parte también contiene la disposición que en su tiempo fue novedosa conforme a la cual el acreedor está obligado a recibir el pago del dinero que se le adeuda, en la especie que fije la Ley monetaria vigente al tiempo de hacerse dicho pago. Como es sabido ninguna de estas dos disposiciones se contenían en el viejo Código, que dejaba estos aspectos al libre juego de las voluntades, aunque debe recordarse que el interés legal que señalaba el Código de 84 era sólo del 6% anual, o sea inferior al que fijó el Código de 1928, del 9% anual.

Otros Códigos como los de Jalisco y Querétaro sólo dan al deudor el dere-

cho a dar por vencido anticipadamente el plazo del mutuo por causa de intereses elevados, cuando se estipule un interés superior al 12% anual, no basta, en consecuencia, con que el interés sea mayor del legal que es también del 9% anual.

### 5. DEL ARRENDAMIENTO.

La materia del arrendamiento urbano es la que presenta mayor diversidad dentro del conjunto general de nuestra legislación patria, complicándose más aún porque en muchas entidades, como también sucede en el Distrito Federal, coexisten con las normas de arrendamiento contenidas en el Código civil, leyes especiales de carácter inquilinario, generalmente muy favorables a los arrendatarios.

Examinando en primer lugar y de manera breve la situación en el Distrito Federal, diremos que a partir del año de 1941 en que estalló la Segunda Guerra Mundial y entró nuestro país en el conflicto al lado de las naciones democráticas, se dictaron en materia de arrendamiento urbano una serie de decretos que prorrogaron indefinidamente los contratos de arrendamiento de casas habitación y de comercios de cierto tipo; congelaron las rentas estableciendo que los precios del arrendamiento no podrían ser elevados directa ni indirectamente; suspendieron o modificaron algunas de las causas de rescisión o de terminación del contrato, previstas en el Código civil, etcétera. Dichos decretos fueron de fechas 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945.

Al retornar el orden constitucional y levantarse la suspensión de garantías, se ratificaron las leyes emergentes relativas a arrendamiento a que se ha hecho mención, y con posterioridad, ya fuera del estado de emergencia pero con la misma tendencia protecciónista a favor del inquilino, se promulgaron las leyes de 11 de febrero de 1946, 31 de diciembre de 1947 y por último la ley vigente en la materia que es de 24 de diciembre de 1948.

En consecuencia, a la fecha, el arrendamiento urbano en el Distrito Federal está regido de la siguiente manera:<sup>19</sup> a) Los arrendamientos de predios urbanos destinados a habitación, a talleres, comercios o industrias, vigentes al 30 de

<sup>19</sup> Existe además un Reglamento para Hospederías en el Distrito Federal, de fecha 1º de octubre de 1941 (*D. O.* de 2 de diciembre del propio año) que regula administrativamente el arrendamiento de casas de departamentos amueblados (que para los fines de ese reglamento se consideran dentro del nombre genérico de hospederías), o sean aquellos edificios que contienen unidades habitables dotadas de muebles, enseres y alumbrado y que arriendan a huéspedes por períodos de tiempo de quince días o más; sujetando dichas casas a ciertas restricciones y control para los fines de policía y buen gobierno.

diciembre de 1948 y cuya renta en ese momento no era mayor de trescientos pesos, por el citado Decreto de 24 de diciembre de 1948 (*D. O.* de 30 de diciembre de 1948). *b)* Los arrendamientos de predios destinados a habitación con renta mayor de trescientos pesos, siguen sujetos a las disposiciones del Código civil. *c)* Los arrendamientos de predios destinados a comercios o industrias, *aunque su renta sea superior a trescientos pesos siempre que sean de fecha anterior al 30 de diciembre de 1948*, están sujetos también al decreto de esta fecha, porque en el artículo 2º del citado decreto, fracción 1, sólo se excluyeron del beneficio de ese decreto a las casas habitación de más de trescientos pesos, y no así a los locales para comercios o industrias. *d)* Por último, cabe aclarar que la jurisprudencia de la Suprema Corte ha establecido que el citado decreto de 24 de diciembre de 1948, sólo se aplica a los contratos de arrendamiento anteriores a su vigencia y con rentas inferiores a trescientos pesos mensuales, salvo los comercios, pero que todos los contratos celebrados con posterioridad a la vigencia de esa ley o sea desde el 1º de enero de 1949, quedan sujetos a las disposiciones del Código civil y por lo mismo pueden los arrendadores fijar en los contratos las condiciones que les sean más favorables, sin que los inquilinos puedan acogerse a las ventajas del multicitado decreto.

Esta interpretación jurisprudencial se basa en el argumento de que el decreto de 1948, al decir que se prorrogan por ministerio de la ley los contratos de arrendamiento con rentas hasta de trescientos pesos, sólo pudo referirse a los contratos vigentes en ese momento, ya que sólo se puede prorrogar lo existente, no cayendo dentro de su órbita los contratos celebrados después; pero ha traído consigo una desventajosa situación al crear de hecho dos grupos de inquilinos, por lo que es unánime la opinión de que debiera concluirse con esta diversidad de legislaciones, contratos sujetos a la ley protectora y contratos sujetos al Código Civil, mediante la promulgación de una ley inquilinaria que sin limitaciones —pero también sin radicalismos exagerados— acabara con la prórroga indefinida y con la congelación de las rentas, pero a la vez impusiera un control del Estado sobre el monto de los alquileres y las condiciones de las fincas, etcétera, de manera a amparar a todos.

Por último debemos señalar que el decreto de 24 de diciembre de 1948, fue reformado por decreto de 30 de noviembre de 1951 (*D. O.* de 15 de diciembre de ese año), para excluir de los beneficios de la prórroga y de la congelación de rentas, a las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabarets y en general a centros de vicio o de explotación de juegos permitidos por la ley, así como a los salones de espectáculos públicos, tales como teatros, cines y circos.

En síntesis, en el Distrito Federal hay una dualidad de legislaciones para regir el arrendamiento urbano, o sea el Código civil y el decreto tantas veces

citado de 30 de diciembre de 1948 y, como dijimos antes, esta coexistencia de normas se reproduce también en varias de las otras entidades del país que tienen leyes especiales de inquilinato, además de las disposiciones sobre arrendamiento contenidas en sus Códigos civiles, si bien debe advertirse que en el presente caso no se trata de una imitación que se hubiera hecho del Distrito Federal, pues, por el contrario, esas leyes inquilinarias especiales datan casi todas ellas de los años 20 y 30, o sea en épocas muy anteriores a la segunda guerra mundial.

Tienen leyes inquilinarias los Estados de Aguascalientes, Campeche, Colima, Guanajuato, Nayarit, San Luis Potosí, Sinaloa, Tamaulipas, Veracruz, Yucatán y Zacatecas, y el carácter que pudiera considerarse común a esta especial legislación, es su radicalismo y su tendencia francamente protectora para el inquilino, considerando al contrato de arrendamiento como un contrato de interés público con rentas tope, llegando inclusive algunas leyes a racionar las habitaciones y a obligar al propietario a arrendar las casas o locales vacíos que tenga en su finca, aun en contra de su voluntad.

Un buen ejemplo de esta legislación lo ofrece la Ley Inquilinaria del Estado de Nayarit que data del año de 1926, la que establece en su artículo primero que la celebración del contrato de inquilinato es de utilidad pública y que en consecuencia todo propietario está obligado a ceder el uso de la casa que no ocupe para sí al inquilino que la solicite, de acuerdo con las disposiciones de la ley. Y adelante la ley establece un juicio fulminante sin recurso alguno, para obligar al propietario a entregar la posesión de la casa a la persona que la ha pedido en arrendamiento.

Por otra parte, como se ha dicho, en todas esas leyes inquilinarias se fija de manera rígida el monto de las rentas que habrán de cubrir los arrendatarios y en muchas de ellas se establece que el término del inquilinato ha de ser indefinido, de tal manera que el propietario está obligado a mantener al inquilino en la ocupación de la casa durante todo el tiempo que este desee habitarla.

En los restantes Estados de la República no incluidos en la enumeración que precede, el arrendamiento urbano es libre y sujeto a las normas de sus respectivos Códigos civiles, si bien cabe hacer notar que en casi todos esos Estados y durante el tiempo que duró el estado de emergencia, mismo que duró la segunda conflagración, se promulgaron decretos de arrendamiento de carácter transitorio que prorrogaron indefinidamente los contratos de arrendamiento y congelaron las rentas, en forma muy semejante a como se legisló en el Distrito Federal, pero esos decretos por su mismo carácter de transitoriedad, a la fecha ya no están vigentes pues su vigencia terminó con la cesación del estado de emergencia en que se colocó al país. Una buena parte de la jurispru-

dencia de la Suprema Corte dictada en materia de arrendamiento, ha tenido por objeto precisar que esos decretos de arrendamiento con plazo definido de vigencia, ya no tienen eficacia alguna.

Las anteriores consideraciones servirán seguramente para dar una idea del panorama inquilinario del país, sin necesidad de entrar en más detalles que alargarían esta parte de nuestro estudio, por lo que sólo examinaremos a continuación en detalle las diferencias que en materia de arrendamiento presentan algunos de los Códigos civiles del tipo moderno, con relación al Código civil del Distrito Federal vigente, pero sin hacer referencia, repetimos, a la ley especial inquilinaria cuando la haya.

a) *Plazo.* Los Códigos de Aguascalientes y Campeche no fijan ningún plazo máximo para la duración del arrendamiento, como sí lo hace el Código civil del Distrito Federal vigente que en el párrafo segundo de su artículo 2398 señala un término máximo de diez años para el arrendamiento de habitaciones, de quince para los comercios y de veinte para las industrias.

El Código de Jalisco por su parte modifica estos plazos a quince, veinte y veinticinco años, como máximo, respectivamente. En cuanto a los Códigos de Campeche y de Sinaloa encontramos que estos ordenamientos fijan por el contrario un término mínimo para los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, de dos y tres años respectivamente, forzosos para el arrendador y voluntarios para el arrendatario, añadiendo la ley que si no se señala término o si se fija un plazo inferior al indicado, de todas maneras se considerará como plazo el legal.

b) *Rentas o alquileres.* Un buen número de Códigos civiles de los Estados, considerando al contrato de arrendamiento de casas habitación como un convenio de gran interés social, han restringido la voluntad de los particulares para fijar el precio de los arrendamientos y sustituyéndose a esa voluntad fijan en forma imperativa un porcentaje sobre el valor fiscal o catastral de los predios, del cual no podrá exceder la renta de los mismos. Tal ocurre en los Códigos de los Estados de Campeche (9% anual), Hidalgo (2% mensual, si las fincas tienen todos sus servicios sanitarios al corriente, o si se trata de fincas rústicas, y en cualquier otro caso 1.5% mensual sobre el mismo valor fiscal), Jalisco (12% anual), Oaxaca (12% anual), Tabasco (12% anual, siempre que la casa llene determinados requisitos de construcción) y Yucatán (10% anual para predios urbanos destinados a habitación, escuelas o talleres y 15% anual para cualquier otro caso).

Conforme al Código de Michoacán, reformado en el año de 1954, sólo en casos de excepción pueden aumentarse las rentas y ello dentro de los porcentajes que el mismo Código fija y siempre y cuando se haya elevado el valor de la finca o haya sido objeto de algún reavalúo. En el Código Civil de San

Luis Potosí puede solicitarse la modificación de las rentas, aumentándose o disminuyéndose hasta en un 25% de la renta contratada cuando se demuestre que los alquileres han registrado en general una alza o una baja y siempre que haya transcurrido un año en la duración del arrendamiento.

c) *Forma del contrato.* Varían mucho los Códigos del país en cuanto a la forma del contrato de arrendamiento tomando en cuenta el monto de las rentas, como sucede en general con la forma de todos los contratos según la advertencia que hemos hecho antes y sólo nos parece de interés en este aspecto la disposición del Código de Tabasco conforme a la cual la omisión de la forma escrita no afecta a la existencia del contrato ni a los derechos y obligaciones que del mismo se derivan y para probar el contrato le bastará al arrendador sus derechos a la posesión originaria de la cosa y el pago del impuesto predial correspondiente, y al inquilino la prueba del hecho de la ocupación del inmueble.

d) *Derechos y obligaciones de las partes.* Varios Códigos, vulnerando la disposición constitucional conforme a la cual a ninguna persona le está permitido hacerse justicia por su propia mano, pues los tribunales estarán siempre expeditos para hacer justicia, facultan al inquilino para realizar cierta clase de obras en el inmueble que ocupan, generalmente de índole sanitaria, cobrando del arrendador el importe de las mismas. Tal disposición se contiene en los Códigos de los Estados de Aguascalientes, Campeche (donde se faculta al inquilino para descontar el dinero de las rentas) y Oaxaca.

Por el contrario, se libera al inquilino de la obligación de hacer las reparaciones aun de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente se causan por las personas que habitan el edificio, en el mencionado Código de Campeche, el que también concede al inquilino, juntamente con los Códigos civiles de Jalisco y San Luis Potosí, mayores facilidades para ser preferido en un nuevo arrendamiento, que el Código civil del Distrito Federal vigente.

Por lo que se refiere a las mejoras del inmueble ejecutadas por el inquilino, encontramos que los Códigos de Campeche y Nayarit establecen que aunque en el contrato se exprese que dichas mejoras quedan a beneficio de la finca, deben ser pagadas por el arrendador, de acuerdo con ciertas normas que los mismos ordenamientos señalan.

e) *Prórroga de los arrendamientos.* La debatida cuestión de la prórroga de los arrendamientos urbanos, presenta importantes modificaciones en los Códigos de los Estados de Campeche, Coahuila, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Nuevo León, Querétaro, Sinaloa y Tabasco. Algunos de esos Códigos amplían, en efecto, el término de la prórroga que en el Código civil del Distrito Federal es, como sabemos, de sólo un año; otros, modifican las condiciones para conceder la prórroga o el monto de la nueva renta.

Aumentan el plazo para la duración de la prórroga, los Códigos civiles de Campeche (a dos años), Coahuila (solamente para los arrendamientos de locales mercantiles o industriales, cuatro meses por cada año en que el inquilino hubiera estado en posesión de la finca), Michoacán (a tres años) Nayarit (a tres años), Sinaloa (a dos años) y Tabasco (plazo indefinido). Modifican las condiciones para la obtención de la prórroga, esos mismos Códigos y además los de Jalisco, Nuevo León y Querétaro. Este último Código, por ejemplo, claramente expresa que la prórroga se concederá aunque el contrato que se venció hubiera sido a tiempo fijo o por plazo indeterminado para evitar las dudas que han hecho tan vacilante la jurisprudencia al respecto.

Por lo general, en todos esos ordenamientos se establece que no está obligado a conceder la prórroga el arrendador que quiera habitar la casa o cultivar la finca, pero también casi todos ellos imponen una sanción rigurosa o bien una indemnización de daños y perjuicios al arrendador que invoca estas excepciones para liberarse de la prórroga y si después se demuestra que no llegó a habitar la casa o a cultivar la finca. Así por ejemplo, en Campeche deberá pagar el arrendador no sólo los daños y perjuicios que ocasione, sino una multa igual al importe de dos años de rentas. En Jalisco, la multa por este concepto no será inferior al equivalente de seis mensualidades de renta y por último, en Tabasco, el arrendador que falsamente invoque los casos de excepción a la prórroga que han quedado mencionados, deberá pagar al inquilino los daños y perjuicios y además el importe de las rentas por un año.

En Jalisco y en Tabasco también es causa de liberación de la prórroga para el propietario, la circunstancia de que éste desee reconstruir la finca de que se trata, todo ello dentro de ciertos límites que los Códigos correspondientes señalan, previendo que se trate de una reconstrucción seria e importante de la finca y no de meras reparaciones o mejoras de poco valor.

Para terminar diremos que el Código civil de Nuevo León distingue claramente, para los efectos de la concesión de la prórroga de que se viene hablando, a los arrendamientos según que sean de fincas urbanas o destinadas a usos comerciales, industriales o agrícolas, estableciendo requisitos diferentes para cada uno de esos casos.

f) *Revisión del contrato.* El Código civil de Tabasco ha introducido un novedoso derecho de revisión de los contratos de arrendamiento, que se da tanto al arrendador como al inquilino, tratándose de contratos de fincas urbanas. Conforme al Código citado, el arrendador puede ejercitar ese derecho en los siguientes casos: 1º cuando la renta sea inferior a la legal y no sea remuneradora del valor fiscal de la finca, o de la parte de ella arrendada; 2º cuando realiza en la finca mejoras necesarias exigidas por la ley, o útiles exigidas por el arrendatario, si con tales mejoras se modifica el valor fiscal del predio y el

importe de tales mejoras hace disminuir sensiblemente el rendimiento legal; 3º si se extingue la garantía legal del contrato o pierde notablemente su valor.

A su vez, el inquilino puede pedir la revisión del contrato en los siguientes casos: 1º si la finca carece de los requisitos exigidos por el Código para el arrendamiento de bienes urbanos, o sea cierta especie de construcciones, instalaciones, etc., pudiendo reducirse en este caso la renta al 9% anual; 2º cuando haya consentido en otorgar garantías de pago notoriamente excesivas y gravosas.

Las sentencias que declaran la revisión de la renta, una vez que causen ejecutoria se inscribirán en el Registro de Arrendamientos que corresponda.

g) *Arrendamientos rústicos.* La única modificación importante en esta clase de arrendamientos, la encontramos en el Código de Nayarit, que permite la reducción de la renta en casos de esterilidad y no únicamente, como en el Código civil del Distrito Federal, en casos fortuitos extraordinarios.

h) *Rescisión del contrato.* Hay ciertas modificaciones en los Códigos modernos del país en lo que toca a las diversas causas de rescisión del contrato de arrendamiento, en particular las que se refieren al monto de las rentas cuyo adeudo por parte del inquilino puede engendrar esa rescisión. En efecto, en lugar de dejarlo a los Códigos adjetivos, ciertos Códigos civiles fijan cuántas rentas deben deberse para que proceda la rescisión del arrendamiento. Así sucede en Michoacán, Sinaloa y Yucatán, cuyos Códigos establecen que sólo podrá pedirse la rescisión del arrendamiento cuando el inquilino adeude por lo menos tres mensualidades. En el Código de Nayarit, a su vez, sólo se entiende que habrá falta de pago oportuno de la renta cuando dicho pago no se efectúe dentro de los quince días siguientes a la fecha en que fue demandado o requerido el arrendatario.

En el Código de Nayarit y por lo que a las causas de rescisión del contrato se refiere, si el propietario no cumple con su obligación de realizar las obras de reparación de la finca en un plazo perentorio puede el inquilino rescindir el contrato o verificar dichas reparaciones a cuenta de rentas. En este mismo Código la oposición infundada del arrendador para que el inquilino subarriende, da origen a rescisión.

En el Código de Tabasco se añaden como causas de rescisión, a favor del inquilino dos no contempladas, al menos de manera expresa, en el Código civil del Distrito Federal vigente, como son la de que el arrendador no repare los deterioros de poca importancia que el uso de la cosa puede causarle, y la de que el arrendador, por el contrario, cause graves deterioros al inmueble.

Para terminar esta materia de rescisión, es interesante hacer notar que el Código de Campeche no considera que sea una violación a las cláusulas del contrato el hecho de que en una casa tomada para habitación el inquilino

ejerza personalmente el oficio o profesión con que se gana la vida. Ha acogido así el Código campechano una aceptable solución ya admitida por la jurisprudencia de la Suprema Corte y pronunciada por este alto tribunal en torno a la interpretación del "cambio de destino de la finca arrendada", señalado principalmente por las leyes de arrendamiento dictadas durante el período de emergencia, en el Distrito Federal y en otras entidades.

Es que, en efecto, con el objeto de proteger a las clases laborantes, la jurisprudencia concedió los beneficios de la prórroga, congelación de rentas y demás a aquellos inquilinos que, *de derecho o de hecho* hubieren instalado en departamentos, accesorios o viviendas algún taller familiar, pequeño comercio o modesta industria de artesanía. La jurisprudencia encontró que en estos casos no puede hablarse válidamente de un cambio de destino de local arrendado, porque como sostuvo en una ejecutoria *es costumbre de la familia proletaria mexicana, el realizar diversos trabajos dentro de la localidad que le sirve de habitación; si el inquilino se ha servido de la casa principalmente para habitarla, si la actividad que desarrolla en su morada que consiste en maquilar calzado, es perfectamente compatible con las funciones del hogar; si ese trabajo es inocuo para la finca, es evidente que el inquilino no ha destinado la localidad a un destino diverso del especificado en el contrato.*<sup>20</sup>

i) *Garantías del arrendamiento.* Hay algunas innovaciones interesantes por lo que toca a las garantías del contrato de arrendamiento en los Códigos civiles de Campeche, San Luis Potosí y Tamaulipas, pues en estos ordenamientos queda al arbitrio de los arrendatarios, en toda clase de contratos y no sólo en aquellos cuya renta mensual no exceda de veinticinco pesos, como lo establece el Código civil del Distrito Federal, otorgar fianza o depósito de renta, sin que dicho depósito pueda exceder de un mes de renta en los Códigos civiles de Campeche y San Luis y de dos en el Código de Tamaulipas. Por su parte, el Código civil de Querétaro y en el caso de prórroga del arrendamiento, adopta una solución radicalmente opuesta a la establecida en el Código civil del Distrito Federal vigente por lo que toca a las garantías del contrato, pues conforme al Código de Querétaro sí subsisten las garantías otorgadas por un tercero para asegurar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, cuando dicha prórroga se produce, a menos de que haya un pacto en contrario, mientras que en el Código civil del Distrito Federal, como se ha dicho, la solución es la opuesta, o sea que en principio las obligaciones del fiador no subsisten para el caso de prórroga, sino que la garantía se extingue de pleno derecho.

j) *Expropiación del bien arrendado.* En todos los Códigos civiles la ex-

<sup>20</sup> Ejec. María Labastida Vda. de Mondragón, Amparo 4196/49, Sesión de la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación del 24 de enero de 1952.

propiedad del inmueble rentado trae consigo la terminación del contrato, pero es conveniente hacer notar que conforme a los Códigos de Morelos y de Sonora en estos casos, o sea cuando haya expropiación, el expropiador deberá indemnizar no sólo al propietario sino también al inquilino, en los términos que establezca la ley administrativa correspondiente.

k) *Subarrendamiento*. En materia de subarrendamiento encontramos las siguientes modificaciones en los Códigos locales respecto del Código civil del Distrito Federal vigente: en los Códigos de Morelos y de Sonora, se regula con cierta amplitud el subarriendo, distinguiendo según que éste se haga en virtud de autorización general del arrendador o por autorización especial para subarrendar a determinada persona, y en uno u otro caso las consecuencias que derivan de la falta de autorización. Siguiendo además la tendencia excesivamente doctrinaria que caracteriza a estos dos Códigos locales, los mismos establecen que habrá subrogación cuando se mantengan en el subarrendamiento los mismos términos del contrato de arrendamiento, y novación cuando en el subarrendamiento que se lleve a cabo, cambien algunas de las obligaciones o cláusulas del contrato de arrendamiento "que modifiquen sustancialmente la relación jurídica primitiva". En este caso, añade la ley, quedará también librado el arrendatario y el subarrendatario será directamente el único obligado ante el arrendador.

En los Códigos de Hidalgo y de Tabasco la renta del subarrendamiento no podrá exceder del máximo mensual que como hemos visto antes fijan esos Códigos para las rentas. En cuanto a los Códigos de Nayarit y de Yucatán (en este último Código solamente cuando se trate de locales comerciales o industriales), el subarrendamiento podrá verificarse aun sin el consentimiento del arrendador, diciendo el Código de Nayarit que ese consentimiento será suplido en su caso por la autoridad judicial, y estableciendo el Código de Yucatán que toda cláusula contenida en el contrato de arrendamiento y contraria a la facultad del arrendatario para subarrendar, es nula de pleno derecho.

## 6. DEL COMODATO.

El Código de Campeche, siguiendo la tradición antigua, hace del comodato un contrato real y no consensual como lo es en el Código civil del Distrito Federal de 1928.

## 7. DEL DEPÓSITO.

La misma observación cabe hacer respecto del contrato de depósito en el Código de Campeche, pues según este ordenamiento, es consensual y no real de depósito y además, en Campeche, el mismo sólo puede tener por objeto bienes muebles y no inmuebles como en el Distrito Federal. Los Códigos civiles

de Aguascalientes y Jalisco contienen una disposición conforme a la cual si el depositario fuera incapaz y la cosa hubiera salido de su poder, el depositante podrá hacer uso de las acciones que a dicho incapaz le corresponderían, para obtener la devolución de la cosa, ejercitando si es preciso la nulidad de los contratos que hubiere celebrado o reclamado el precio o la cosa misma dada en permuta. Por su parte el Código de Tamaulipas regula con minuciosidad la forma en que deberá hacerse la devolución del depósito cuando sean varios los depositarios, señalando la proporción en que debe hacerse la entrega de la cosa y la forma como el depositario quedará liberado de responsabilidad, para el caso de que alguno de los depositantes se niegue a recibir el depósito.

## 8. DEL MANDATO.

Además de diversas diferencias en lo relativo a la forma del mandato, derivadas del monto del negocio para el cual se otorgue, a las que no nos referiremos con detalle para no hacer demasiado prolíjo este estudio, encontramos las siguientes modificaciones por cuanto al contrato de mandato se refiere: no existe en el Código civil de Campeche la presunción del artículo 2547, párrafo segundo, del Código civil del Distrito Federal, conforme a la cual se presume aceptado el mandato para el ejercicio profesional cuando no ha sido rehusado expresamente; y en Hidalgo también se modifica esa presunción pues en ciertos casos tampoco se entiende que haya habido aceptación tácita del mandato dado para el ejercicio de una profesión.

Igualmente en los Códigos civiles de Campeche y de Jalisco, el poder general para pleitos y cobranzas, no se entiende conferido con todas las facultades que habitualmente requieren cláusula especial conforme a la ley, durante el desarrollo de un litigo, pues en dichos Códigos es necesario que aun en el poder general de esta índole, se confieran al apoderado en forma expresa las facultades que el poderdante quiera asignarle.

Sobre los efectos del mandato en relación a terceros, hay en el Código civil de Campeche una disposición que nos parece inadmisible, conforme a la cual cuando el mandatario ejecuta actos en función de un mandato que ya ha expirado, no sólo queda obligado personalmente frente al tercero, sino que obliga con sus actos al mandante.

Por lo que ve a la ratificación en el mandato encontramos que en el Código civil de Coahuila, con todo acierto sólo se exige la ratificación del mandato judicial cuando la contraparte objeta la autenticidad del mismo, y en esta materia, por su parte, el Código civil de Hidalgo deja al arbitrio judicial la facultad de exigir esa ratificación antes o después de admitido el mandato.

En lo que corresponde a la naturaleza del contrato de mandato, este convenio se define en los Códigos civiles de Hidalgo y de Jalisco como un con-

trato por el cual una persona da a otra la facultad de hacer en su nombre alguna cosa. De esta definición se desprende que en esos ordenamientos el apoderado podrá realizar no solamente actos jurídicos sino también actos materiales.

Por último y por lo que a otros aspectos del mandato se refiere diremos que: en el Código civil de Jalisco no se puede obligar al mandatario a intervenir en los actos para los que no tenga instrucciones expresas del mandante, o para aquellos actos en que se considere incapacitado para ejecutarlos, debiendo hacer constar estas situaciones dentro de un término de tres días. En el Código civil de Michoacán, si no se establece plazo para la duración del mandato, se considerará como término improrrogable del mismo el de un año y en el Código civil de San Luis Potosí, la prohibición para que un procurador o abogado que acepte el mandato de una de las partes patrocine al contrario, rige también para los abogados que trabajan en el mismo despacho. Esta norma que es indudablemente saludable, no existe en el Código civil del Distrito Federal vigente.

#### 9. DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

Aunque saliéndose un poco de su esfera, para invadir un campo que debiera quedar reservado a la Ley del Trabajo, encontramos que los Códigos de los Estados de Aguascalientes, Hidalgo y Querétaro contienen una disposición similar en los tres por virtud de la cual cuando un profesionista o intelectual, preste a una persona o a una empresa sus servicios profesionales de manera exclusiva o dedicándole la mayor parte de su tiempo, el contrato correspondiente no se considerará como de carácter civil y de servicios profesionales, sino como un contrato de trabajo sujeto a la ley de esta materia. Todo ello con el loable fin de proteger al profesionista que, sin ejercer libremente su profesión, está supeditado a un patrón y por tanto es justo que quede bajo la legislación tutelar del trabajo.

Asimismo en esta materia de prestación de servicios profesionales, encontramos que el Código civil de Querétaro tiene reglas específicas para la terminación del contrato, que no tiene el Código civil del Distrito Federal y que hay en el Código civil de Oaxaca una disposición, según la cual los contratos que se celebren en ejercicio de una profesión científica se sujetarán a las disposiciones relativas al mandato.

#### 10. DE LAS ASOCIACIONES Y SOCIEDADES.

Por lo que ve a las asociaciones y en relación a su administración encontramos que en el Código civil de Aguascalientes se admite un precepto que rige en el Código civil del Distrito Federal para las sociedades, conforme al cual cuando sean varios los socios administradores podrán todos y cada uno de ellos

practicar separadamente los actos de administración que crean oportunos, siempre que no haya una disposición estatutaria de que deberán proceder de acuerdo. En cuanto a la administración de las sociedades civiles, hay en los Códigos civiles de Aguascalientes y de Hidalgo, un precepto que establece que mientras el administrador desempeña ese puesto se considerará como órgano de la sociedad, no pudiendo por tanto abdicar de la representación de la misma, ni de las obligaciones inherentes a tal carácter. Asimismo en el Código de Hidalgo y por lo que a la citada materia de administración de sociedades corresponde, hay un precepto conforme al cual cuando haya varios administradores, los terceros pueden emplazar a cualesquiera de ellos para exigir el cumplimiento de las obligaciones sociales.

En lo que toca a la formación y constitución de la sociedad, vemos que en el Código civil de Michoacán no se establece de manera expresa que el contrato de sociedad deba hacerse constar por escrito, pero parece tratarse de una verdadera omisión de imprenta, pues hay adelante varios preceptos que se refieren a las consecuencias de la falta de forma exigidas para ese contrato, y además establece el mismo Código la obligación de inscribir en el Registro Público la escritura constitutiva de una sociedad.

En este mismo aspecto de la constitución, pero ahora de las asociaciones, encontramos que el Código civil de San Luis Potosí ha fijado el número mínimo de veinte personas para que pueda formarse una asociación, mínimo que no se exige en el Código civil del Distrito Federal vigente.

La materia de disolución y liquidación de las asociaciones presenta variantes en los Códigos civiles de Campeche y Chihuahua: en el Código civil de Campeche, los asociados tienen derecho a la cuota de liquidación parcial y en caso de disolución total a la cuota fijada por los estatutos o por el acuerdo de la asamblea. En cambio en el Código civil del Distrito Federal, en caso de liquidación parcial el socio no tiene ningún derecho al haber social y cuando haya liquidación total, los socios sólo tienen derecho a una cuota equivalente a su aportación, pues el excedente deberá aplicarse a otra asociación o fundación de objeto similar a la que se extingue. Aunque en el Código de Chihuahua se admite esta última solución, la modificación consiste en que el excedente del activo social liquidado se aplicará a la Beneficencia Pública del Estado, y no a otra asociación o fundación semejantes.

Por lo que a las sociedades extranjeras se refiere, advertimos que el Código civil de Campeche no exige la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores para el funcionamiento de una sociedad de esta clase.

Para terminar diremos que la materia de las sociedades y de las asociaciones, la rige Yucatán siguiendo a los dos Códigos del Distrito Federal, pues las sociedades se regulan como lo hacía el Código de 1884 y las asociaciones

en forma idéntica al Código civil del Distrito Federal de 1928. A su vez, el Código de Zacatecas, que como sabemos corresponde al tipo de 1884, por reforma del año de 1954, adicionó el Título XII del libro III, con un capítulo sobre la *asociación civil*, regulándola en forma similar al Código civil del Distrito Federal de 1928.

## 11. DE LA APARCERÍA.

Este contrato no está regulado en los códigos de Coahuila, Michoacán y Nuevo León, los que remiten a leyes especiales, como también lo hace Querétaro, aunque en este Código sí se reglamenta también la aparcería pero estableciendo que sus disposiciones solamente se aplicarán supletoriamente a la ley especial. En Yucatán no hay regulación de la aparcería, ni de la agrícola ni de la de ganados, apartándose en este aspecto del Código civil del Distrito Federal de 1884 que sí regulaba dicho contrato.

Algunos de los otros Códigos modernos del país, regulan la aparcería con una tendencia notoriamente protecciónista del aparcero o mediero, como por ejemplo el de Aguascalientes que da al aparcero un porcentaje mínimo del 50% de la cosecha en lugar del 40% que fija el Código civil del Distrito Federal. Igualmente los Códigos de Chiapas, Hidalgo, San Luis Potosí y Tamaulipas fijan con detalle el porcentaje que debe darse al mediero, tomando en consideración la calidad de las tierras, variando dicho porcentaje según se haga entrega de aperos u otros instrumentos de labranza, o bien de semilla, pues en estos casos el aparcero tendrá derecho a una participación mayor.

En el Código civil de San Luis Potosí se establece además que el dueño está obligado a dar al mediero la tierra que éste sembró el año anterior.

En los Códigos civiles de Chiapas y de Hidalgo el contrato de aparcería deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual las partes habrán de redactar un ejemplar más, para que sea inscrito.

## 12. DEL JUEGO Y DE LA APUESTA.

Al tratar de estos contratos aleatorios, solamente diremos que en el Código civil de Tamaulipas no encontramos ningún precepto análogo a aquel del Código civil del Distrito Federal que limita la obligación civil en caso de pérdidas a la vigésima parte de la fortuna del perdidoso, en un juego o apuesta.

## 13. DE LA FIANZA.

Es sabido que en el vigente Código civil del Distrito Federal, al tratar de la fianza legal o judicial se establece que cuando la fianza sea para garantizar

el cumplimiento de una obligación cuya cuantía no exceda de mil pesos, no se exigirá que el fiador tenga bienes raíces. Esta misma disposición existe en todos los Códigos de los Estados del tipo moderno, pero en varios de ellos sólo se permite que el fiador carezca de bienes raíces, cuando la obligación garantizada no pase de trescientos o de quinientos pesos. Así sucede en los Códigos civiles de Campeche, Hidalgo, Jalisco, Nuevo León y San Luis Potosí.

De mayor interés son ciertas disposiciones relativas a los efectos de la fianza: en el Código civil de Campeche, no se prevé el caso de que el fiador renuncie exclusivamente al beneficio de orden y no al de excusión, y asimismo en este ordenamiento, habiendo varios fiadores solidarios, el fiador demandado puede dividir la deuda. En el Código civil de Chihuahua la fianza, dice el Código, no se presume y sus efectos no pueden extenderse a más obligaciones del deudor que a aquellas específicamente garantizadas, aunque hayan sido contraídas con el mismo acreedor. Este Código suprimió además las disposiciones en las que el Código civil del Distrito Federal habla de las cartas de recomendación diciendo que éstas no constituyen fianza, etcétera.

Los Códigos de Morelos y de Sonora señalan de modo expreso que una de las facultades que tiene el deudor es la de ser relevado de la fianza, facultad esta que por otra parte está implícita en la regulación del instituto hecha por el Código civil del Distrito Federal, y ya que tocamos este aspecto de la substitución del fiador, bueno será indicar que en el Código de Querétaro uno de los motivos por los cuales el fiador puede obtener que se le releve de la fianza, es que pretenda ausentarse del Estado solamente y no de la República, como dice el Código civil del Distrito Federal y repiten todos los demás ordenamientos del país.

Por lo que ve a las anotaciones marginales de la fianza, diremos que el Código civil de Campeche, hace de este contrato casi un gravamen real, pues señala como efectos de dichas anotaciones el que el fiador no pueda enajenar ni gravar los bienes raíces cuyas inscripciones de propiedad contengan una anotación marginal de fianza, a no ser que el juez le dé autorización y ello siempre que el fiador señale otros bienes raíces en los cuales pueda hacerse la anotación. Tampoco pueden, en el Código civil de Campeche, ser embargados los bienes ya afectos a la fianza para asegurar otras responsabilidades personales del fiador.

El Código civil de Yucatán, por su parte, sin llegar a otorgar tantos efectos a las anotaciones marginales de la fianza, sí impone al registrador la obligación de avisar a la autoridad a cuyo favor se haya otorgado una fianza, los casos en que haya habido enajenación o gravamen del bien que sirvió para acreditar la solvencia del deudor y en cuyo margen se hizo dicha anotación de fianza.

Para terminar estas notas sobre el contrato de fianza, diremos que en el Código civil de Nuevo León existe un precepto conforme al cual las compañías afianzadoras legalmente autorizadas para funcionar en el Estado y con domicilio en Nuevo León, tienen que constituir a satisfacción del Poder Ejecutivo local un depósito en alguna institución de crédito de las que operan en esa entidad, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones como fiadora. Incidentalmente recordamos que este precepto fue atacado en la vía de amparo por diversas compañías afianzadoras, las que sostuvieron la inconstitucionalidad del mismo considerando que se estaba invadiendo la esfera de la jurisdicción federal, al legislarse sobre una materia federal como es la regulada en la Ley de Instituciones de Fianzas.

#### 14. DE LA PRENDA.

La mayoría de los Códigos civiles del tipo moderno del país regulan la prenda en forma similar a como lo hace el Código civil del Distrito Federal vigente, considerándolo como un contrato consensual y no formal, admitiendo en ciertos casos la prenda virtual, o de manera que la cosa pignorada permanezca en poder del deudor, etcétera. Solamente encontramos variantes dignas de mención, en los Códigos civiles de los Estados de Chihuahua, Morelos y Sonora, sobre todo en estos dos últimos que dedican al contrato de prenda una regulación más amplia y detallada que la seguida por el Código civil del Distrito Federal. En efecto, y por lo que hace desde luego a la constitución de la prenda, diremos que los Códigos civiles de Morelos y de Sonora aunque admiten el principio de que nadie puede dar en prenda cosas ajena sin la voluntad de su dueño, permiten que la prenda dada por el propietario aparente permanezca válida, cuando haya buena fe por parte del acreedor prendario. Esta disposición no existe en el Código civil del Distrito Federal que sólo establece el principio general a que nos hemos referido antes.

En Morelos y en Sonora igualmente, se puede pactar la venta judicial de la cosa aun sin necesidad de previo juicio, pero en estos casos deberá hacerse un avalúo pericial o convencional de la cosa pignorada y la enajenación habrá de hacerse en pública almoneda. En este aspecto de la venta de la cosa empeñada, diremos que el Código civil de Chihuahua establece una disposición conforme a la cual el deudor puede, en cualquier momento, suspender la enajenación de la cosa empeñada, efectuando el pago antes de que la venta se lleve a cabo. La variación respecto del Código del Distrito Federal, consiste en que, en éste, el deudor goza todavía de un plazo de veinticuatro horas a contar de la suspensión, para hacer el pago de su deuda, mientras que en el Código de Chihuahua, según vemos, debe pagar para conseguir la suspensión.

En Morelos y en Sonora, para que se permita al acreedor quedarse con la

cosa empeñada, es necesario no sólo que este convenio se pacte después de celebrado el contrato, sino, además, que el precio para la adjudicación de la cosa será el que fijen peritos. Por último diremos que en estos dos ordenamientos que venimos citando, se regulan como dijimos más casuísticamente las cuestiones relativas a las mejoras y accesiones de la prenda, relaciones jurídicas derivadas de la prenda entre las diversas partes del contrato, etcétera.

## 15. DE LA HIPOTECA.

Además de la forma del contrato, que presenta variantes en cuanto al monto de la hipoteca en casi todos los Códigos locales en relación al Código civil del Distrito Federal, encontramos algunas innovaciones interesantes en los siguientes aspectos: desde luego no todos los Códigos modernos del país aceptan que la hipoteca recaiga sobre bienes muebles, pues en los Códigos civiles de San Luis Potosí, Morelos y Sonora la hipoteca, por definición, debe recaer sobre bienes inmuebles únicamente.

En cuanto a la constitución de la hipoteca encontramos que en los Códigos de Jalisco y de Puebla (este último apartándose de su modelo a virtud de una reforma del año de 1955), exigen que para todas las hipotecas deberá obtenerse previamente un certificado de los gravámenes que reporte la finca o la ausencia de los mismos. El Código de Campeche, por su parte, amplía hasta cinco años la garantía de la hipoteca en favor de terceros y por lo que toca a los intereses del capital prestado y el mismo Código sanciona con la ineffectiva las hipotecas de varias fincas en que no se determine por qué parte del crédito responde cada finca, a fin de poder redimir cada una de ellas separadamente. La variación consiste en que el Código civil del Distrito Federal, aunque contiene la misma disposición, no establece expresamente la ineffectiva de la hipoteca, cuando no se determina el crédito por el que responde cada finca y, en consecuencia, dentro de este último ordenamiento la invalidez de la hipoteca habrá que desprenderla de las reglas generales sobre nulidad de los contratos hechos en violación de una norma de interés público, como lo es, sin duda, la que aquí nos ocupa.

Por último y en cuanto a la hipoteca necesaria, hay algunas diferencia en los Códigos de Morelos, Sonora y Tamaulipas, y por lo que a vencimiento de la garantía se refiere, diremos, para terminar, que en el Código de Nayarit no se considerará que hay insuficiencia de la finca, para los efectos del vencimiento anticipado, cuando dicha insuficiencia se deba a que el inmueble hipotecado haya disminuido en su extensión por causa de dotaciones ejidales. Disposición curiosa ésta si se tiene en cuenta que cualquiera que sea la causa, el inmueble hipotecado disminuido en su extensión ha podido dejar de ser una garantía admisible para el acreedor.

Conviene indicar que los Códigos civiles de Morelos y de Sonora han introducido en esta materia de hipoteca varios preceptos modificando o innovando sustancialmente el contrato, sin que detallemos los mismos para no alargar innecesariamente este aspecto de nuestro estudio, remitiendo al lector, en consecuencia, a las monografías particulares de esos Códigos.

## 16. DE LA ANTICRESIS.

El Código civil del Distrito Federal de 1928 suprimió el contrato de anticresis considerando quizá que se trataba de un contrato poco usado en la práctica, pero si tal fue su pensamiento es evidente que estaban equivocados sus autores, porque la anticresis es un contrato que tiene mucha aplicación sobre todo en los medios rurales del país. En efecto, la anticresis o sea la entrega de un inmueble para garantizar un préstamo —el “empeño” de inmuebles—, es muy usado por los campesinos de diversas regiones del país, quienes en caso de apuro económico “empeñan” (así dicen ellos usando de una analogía) sus tierras a cambio de algún dinero, teniendo derecho el acreedor a cultivarlas por todo el año agrícola o indefinidamente hasta que la deuda es redimida.

Conservan la regulación de la anticresis los Códigos del tipo 84, o sea Guanajuato, Puebla y Zacatecas, así como el de Tlaxcala; y los Códigos correspondientes a los Estados de Hidalgo, Morelos y Sonora. En cuanto al Código de Yucatán, aunque este ordenamiento, según sabemos, sigue casi fielmente el Código de 1884 sobre todo en la materia de obligaciones y contratos, no regula ya la anticresis. La legislación sobre la anticresis en Morelos y Sonora es idéntica a la que contenía el Código civil de 1884, y en cuanto al Código de Hidalgo la única modificación respecto al Código civil de 84 citado, consiste en que hay en Hidalgo un precepto que modifica un poco el artículo 1819 del Código civil de 1884 que establece que cuando el acreedor hubiere conservado el predio anticrédito por más de diez años se presumirán pagados capital e intereses, añadiendo el Código de Hidalgo que el deudor podrá exigir la devolución del inmueble. Solución esta que, por otra parte, también se dará necesariamente en el Código civil del Distrito Federal, mediante la aplicación de las reglas generales de las obligaciones.

## 17. DE LA TRANSACCIÓN.

La forma de la transacción debe ser siempre por escrito cualquiera que sea su monto, en el Código de Campeche.

Los Códigos de Morelos y de Sonora conceden a este convenio efectos y objetos más amplios que los que le asigna el Código civil del Distrito Federal vigente, pues en aquellos ordenamientos la transacción no sólo opera la decla-

ración o reconocimiento de un derecho controvertido o litigioso, sino que también puede crear, transmitir, modificar o extinguir los derechos de los particulares. En este mismo aspecto encontramos varias diferencias en el Código de Tamaulipas respecto del Código civil del Distrito Federal de 1928, en el cual se suprimió aquel precepto que permite transigir sobre la acción civil proveniente de un delito, y no se condiciona al conocimiento de los interesados la nulidad de la transacción sobre cualquier negocio ya decidido judicialmente en sentencia ejecutoriada.

Los demás ordenamientos modernos del país no presentan variante alguna al regular el contrato de transacción.

## 18. DEL CONCURSO.

Puede considerarse también que, en términos generales, la legislación sobre el concurso y la prelación de créditos es idéntica en todos los Códigos del tipo del de 1928, con sólo algunas diferencias de detalle en relación a alguno de los créditos por lo que toca a su prelación, asignándole un mayor o menor rango, etcétera. Solamente el Código de Jalisco presenta en detalle los presupuestos de la quiebra civil, estableciendo al efecto como tales los siguientes: *a)* que el deudor suspenda el pago de sus deudas líquidas y exigibles; *b)* que el deudor no tenga bienes suficientes al ser ejecutado; *c)* que el pasivo exceda en su activo en un 33% y *d)* que haga abandono de sus bienes a favor de sus acreedores, por medio de la cesión respectivamente. La presencia de cualesquiera de esos presupuestos origina la declaración de estado de concurso del deudor y lo somete al procedimiento civil correspondiente. El Código de Jalisco establece además varias normas para calificar la insolvencia de culpable o fraudulenta, mismas que no existen en el Código civil del Distrito Federal vigente.

El Código de Yucatán se aparta en esta materia del Código de 1884 pues regula el concurso y la prelación de créditos de manera similar a como lo hace el Código civil del Distrito Federal vigente.

Otras diferencias de detalle que podemos anotar son las siguientes: el Código de Aguascalientes habla de créditos derivados de la reparación del daño y no de créditos derivados de la responsabilidad civil, con mejor sistema. El Código de Chihuahua coloca entre los acreedores de primera clase a los acreedores por alimentos, pero sin referirse a los fiados al deudor como lo expresa la fracción v del artículo 2994 del Código civil del Distrito Federal, sino en general al crédito alimentario.

El Código de Tamaulipas, por último, establece que el crédito cuya preferencia provenga de convenio fraudulento entre acreedor y deudor, perderá toda preferencia si hay dolo en cualquiera de las partes, a diferencia de lo que establece el Código civil del Distrito Federal en el cual sólo se pierde

dicha preferencia si hay dolo de parte del acreedor. En el mismo ordenamiento tamaulipeco el crédito fiscal es siempre absolutamente preferente, pues no se limita al crédito de esa índole derivado de impuesto como se hace en el Código civil del Distrito Federal, por lo que debe entenderse que en el Código a que nos referimos será también preferente el adeudo fiscal derivado de derechos, productos o aprovechamientos del Estado.

#### 19. DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

La organización de esta importantísima institución sigue en casi todo el país los lineamientos que fijó el Código del Distrito Federal de 1928, pues inclusive en algunos de los Estados que todavía mantienen el Código antiguo, se ha reformado la legislación del registro de la propiedad para seguir la nueva regulación, como sucede en Puebla en que dicha materia ha sido objeto de sucesivas reglamentaciones que datan de los años de 1939, 1940 y 1955.

En general, puede decirse que muchos de los Códigos de los Estados han modificado el capítulo sobre el Registro Público de la Propiedad para introducir en él aspectos de detalle que en el Distrito Federal forman la materia del reglamento administrativo de la institución. Así sucede en los Códigos de Campeche, Colima, Hidalgo, México, Michoacán, Tamaulipas y Veracruz.

Por lo que hace a diferencias de fondo sólo cabe mencionar que en el Código de Colima y tratándose de sociedad conyugal, cualquiera de los cónyuges puede pedir que se rectifique el asiento relativo a un bien que aparezca inscrito sólo a favor de uno de ellos, para que el mismo se inscriba a favor de la sociedad.

El Código de Michoacán exige expresamente la inscripción de las fianzas judiciales y por el contrario no requiere que se presente la certificación de que los bienes no están inscritos a favor de persona alguna, para aquellos casos en que se promueva una información de dominio. En los Códigos de Morelos y de Sonora debe inscribirse el auto de reconocimiento de derechos y nombramiento de albacea que se haga en las testamentarías, y no sólo el auto declaratorio de herederos en los intestados. Por su parte el Código de Oaxaca ha omitido la obligación de demandar la nulidad o cancelación de una inscripción, cuando se ejerzte una acción contradictoria del dominio o de los derechos reales sobre el predio a que se refiere esa inscripción.

Para terminar, diremos que varios de los Códigos de los Estados han suprimido el capítulo relativo a las inscripciones de posesión y que otros modifican el procedimiento para llevar adelante las informaciones de dominio supletorias de los títulos de propiedad.