

Al licenciado
ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ
con admiración y reconocimiento por su
calidad de maestro y amigo.

LA COMPRAVENTA DE COSA AJENA

MIGUEL ÁNGEL ZAMORA Y VALENCIA,
profesor, por oposición, de la
Facultad de Derecho de la UNAM.

SUMARIO: I. *Introducción*. II. *Antecedentes* 1. *Confusión respecto a la terminología* 2. *Confusión respecto a los efectos* 3. *Referencias legislativas*: A. *Derecho romano*. B. *Código Napoleón*. C. *Código argentino*. D. *Códigos mexicanos de 1870 y 1884*. E. *Código mexicano vigente*. III. *Concepto y Análisis del mismo*. 1. *Que el vendedor no sea propietario*. 2. *Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si fuera propio*. 3. *Que actúe sin estar autorizado ni por el dueño ni por la ley*. 4. *Que se refiera a un bien determinado*. 5. *Que pretenda por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio*. IV. *Compraventas que equivocadamente pueden considerarse como de cosa ajena*. 1. *Compraventa en que el vendedor sujeta la traslación de dominio a la adquisición previa del bien*. 2. *Compraventa de cosas litigiosas*. 3. *Contrato de compraventa del heredero aparente*. 4. *Compraventa con base en un título que con posterioridad es declarado nulo*. 5. *Compraventa de cosa futura*. 6. *Compraventa con reserva de propiedad*. 7. *Compraventa de géneros*. 8. *Compraventa sujeta a condición suspensiva*. V. *Calificación del contrato*. 1. *Inexistente*. 2. *Válido*. 3. *Nulo*: A. *Nulidad relativa*. a) *Posibilidad de confirmación*. b) *Por incapacidad*. c) *Por error*. B. *Nulidad absoluta*. VI. *Efectos*. 1. *En relación al vendedor*. 2. *En relación al comprador*. 3. *En relación al verdadero propietario*. VII. *Conclusiones*. VIII. *Bibliografía*.

I. INTRODUCCIÓN

El estudio de la compraventa de cosa ajena, se relaciona en forma directa e inmediata con el de la propiedad.

El régimen jurídico-político del México actual, se fundamenta en dos principios ideológicos básicos, plasmados en los primeros veintiocho artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y que son la libertad individual y la propiedad privada.

La Constitución establece estos principios y, en forma fundamental, los consagra como derechos públicos subjetivos del individuo frente a los órganos del poder público; pero también los proyecta como derechos subjetivos frente a los demás miembros de la comunidad.

Así, la defensa a estos postulados es doble: por una parte, la constitucional por medio del juicio de amparo; por la otra, la legal secundaria, por medio de los procedimientos que establecen los códigos de procedimientos civiles y penales y desde el punto de vista sustantivo, tanto el código civil como el penal, que en estas materias son leyes reglamentarias en materia de propiedad de los artículos 14, 16 y 27 de la Carta Magna.

Por otra parte, las limitaciones y las modalidades que lleguen a afectar a la propiedad privada, sólo pueden originarse de un precepto constitucional, conforme al artículo 27 de la Constitución Política y, por lo tanto, una privación de la misma sin consentimiento del titular, si no está apoyada en tal precepto, sería una violación al derecho público subjetivo y al derecho simplemente subjetivo, que es el de la propiedad, ya sea que tal acto emanara de una autoridad o de un particular.

No puede cuestionarse que dentro del campo del derecho mexicano, como en general, dentro del ámbito jurídico, las normas constitucionales son de orden público y, por lo tanto, toda conducta contraria a ellas será necesariamente un hecho que va en contravención a una ley de orden público y por ende ilícito.¹

De lo anterior se desprende que el código civil vigente establezca que la venta de una cosa ajena sea nula,² ya que todo acto ilícito necesariamente deberá ser nulo.³

II. ANTECEDENTES

1. *Confusión respecto a la terminología*

En primer término hay que precisar que el precepto en derecho mexicano que establece la nulidad de la venta de cosa ajena se refiere precisamente a la venta como un hecho ilícito; esto es, el hecho que un sujeto realiza en contravención al principio constitucional de respeto a la propiedad privada.

En esta materia existe una confusión, como se verá más adelante, respecto a qué debe entenderse como compraventa de cosa ajena. Esta no es simplemente la que realiza una persona que no es propietaria del bien que constituye el objeto de la operación, sino la que celebra un sujeto violando el principio constitucional de respeto a la propiedad privada.

2. *Confusión respecto a los efectos*

También, por lo que se refiere a los efectos de la compraventa de cosa ajena, existe una confusión, ya que algunos autores, a quienes después se mencionará, la califican con una nulidad relativa, otros con una nulidad absoluta y hay quienes la consideran como un acto válido o un negocio inexistente.

Para dilucidar estas cuestiones, se tratará con posterioridad, respecto a los efectos de la compraventa de cosa ajena, entre quienes realizan ese hecho jurídico, por una parte, y el verdadero propietario, por la otra; y se analizarán los efectos del hecho para llegar a una conclusión acorde a los postulados de derecho mexicano para calificarla de existente o inexistente, por una parte, de nula o válida, por otra, y para determinar si es nula con nulidad absoluta o con nulidad relativa, en caso de que la conclusión sea la nulidad del hecho.

Antes de seguir adelante, se hará un breve bosquejo del trato que en derecho comparado se da a la compraventa de cosa ajena.

¹ Artículo 1830 del Código Civil mexicano vigente.

² Artículo 2270 del Código Civil mexicano vigente.

³ Artículo 1910 del Código Civil mexicano vigente.

3. Referencias legislativas

A. Derecho romano

En el derecho romano, la compraventa como contrato civil deriva del derecho de gentes y se funda en el simple consentimiento de las partes. Son cuatro los contratos que nacen por el solo consentimiento (como una categoría independiente de los contratos *verbis*,⁴ de los *litteris*⁵ y aquellos que se perfeccionaban con la prestación de la casa o contratos *re*:⁶ la compraventa (*emptio-venditio*), el arrendamiento (*locatio-conductio*), la sociedad (*societas*) y el mandato (*mandatum*). El derecho romano atribuía fuerza obligatoria a estos contratos por el solo efecto del consentimiento.

La compraventa no tiene más efecto que el de obligar a las dos partes contratantes entre ellas; la simple conformidad de voluntades que es una unión acorde-anímica, no puede, conforme a los principios rígidos del derecho civil quirritario,⁷ producir los efectos de transmitir derechos reales y, en especial, no puede producir el efecto traslativo de la propiedad; así, como contrato, sólo genera obligaciones para las dos partes que en él intervienen. Además, el contrato tampoco genera la obligación a cargo del vendedor de hacer al comprador propietario del bien. Si se pretendiese este objeto, podría recurrirse a la estipulación seguida de promesa *stipulatio et promissio* de dar determinada cosa, pero nunca fue un efecto del contrato de compraventa.

La obligación que genera para el vendedor es la de hacer tradición del bien en el lugar y en el tiempo convenido y esto sólo significa entregar la cosa, es decir su posesión.

Sin embargo, es importante hacer notar que los contratos consensuales, y entre ellos el de compraventa, se celebran siempre bajo la base de la buena fe, por lo que dan origen a acciones de esta índole, que los diferencian de los contratos de puro derecho civil que producían acciones de derecho estricto y, por lo tanto, el vendedor queda obligado a entregar una *vacuam possessionem*, es decir, una posesión sin obstáculos o sea aquella posesión que garantizara el comprador a servirse de ella como señor, esto es, como propietario *rem licere habere*, permitiéndole usarla, conservarla y usar de ella sin interferencias.

De lo anterior se desprenden dos consecuencias importantes: primera, el vendedor no requería ser propietario de la cosa para poder celebrar el contrato, ya que por ese medio no se transmitía la propiedad y, por lo tanto, mientras el comprador no sufiera una perturbación en su posesión por parte del propietario, aun cuando supiese que la cosa no era propia del vendedor, no tenía acción en su contra porque la obligación, en última instancia, de éste, se hallaba cumplida; segunda, si al comprador se le privaba jurídicamente de la cosa, conservaba su recurso de exigir al

⁴ El contrato *verbis* por excelencia es la *stipulatio*.

⁵ El contrato *litteris* más común era el llamado *nomen transcripticium*.

⁶ Los contratos *re* eran el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda.

⁷ El *dominium ex jure quiritium* sólo se adquiere mediante modos determinados, como lo son la *mancipatio*, la *in jure cessio* (para las *res Mancipi* como eran los terrenos itálicos, esclavos y animales de carga y de tiro) o por la simple *traditio* (para las *res nec Mancipi* que son todas las demás cosas que estando en el comercio no fueran *res Mancipi*).

vendedor el pago de daños y perjuicios, o sea que tenía el derecho de que se le asegurara de toda evicción.

Por lo anterior, no puede admitirse válidamente que en derecho romano estaba permitida la venta de cosa ajena, puesto que esto supondría una conducta ilícita, lo que es completamente equívoco; ya que, por una parte, la ley protegía en forma amplia al propietario mediante el ejercicio de las acciones que nacían del robo, como son los *actio furti*, *condictio furtiva* y la acción *adexhibendum*; las que nacían por haber sido arrebatados los bienes con violencia *vi bonorum raptorum* y en ciertos casos la protección a la propiedad con base en la Ley Aquilia, que en todos los casos podían ejercitarse en contra del vendedor de la cosa ajena; amén de la posibilidad que tenía el comprador para poder exigir, en caso de evicción, la restitución del doble del precio *duplae stipulatio* o *duplae cautio*.

En síntesis, como la compraventa es un contrato de buena fe, si el vendedor en forma consciente enajenaba una cosa ajena, estaba obligado a responder al comprador de todos los daños y perjuicios que pudiera sufrir en caso de evicción, pero éste no tenía acción mientras no fuera perturbado en su posesión.⁸

B. Código Napoleón

Este código califica la compra venta de cosa ajena como nula.

Artículo 1599. La venta de la cosa ajena es nula; puede dar lugar al abono de daños y perjuicios cuando el comprador haya ignorado que la cosa fuera de otro.

En este ordenamiento, el contrato de compra-venta sí es translativo de dominio o sea que se producen, como en derecho mexicano, dos efectos principales: la creación de obligaciones para las partes y el efecto traslativo del bien-objeto del contrato. El artículo 1583 preceptúa:

Es perfecta entre las partes y la propiedad, se adquiere de pleno derecho por el comprador, con respecto al vendedor, desde el instante en que se conviene sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido entregada todavía ni pagado su precio.

Se considera que la nulidad con que sanciona el artículo 1599 del código a la compraventa de cosa ajena se fundamenta en el reconocimiento que de la propiedad hace en todo el ordenamiento y, en especial, en sus artículos 544 y 545 y en la protección que, entre otros, otorgan a la propiedad los artículos del 1382 al 1386, cuando se trata de las obligaciones que se forman sin convención, por delitos o por cuasidelitos.

En el derecho romano, como ya se ha indicado, no se determinó expresamente que la venta de cosa ajena fuera nula, y lo mismo sucedía en el derecho francés anterior al Código Napoleón, y esto obedecía a que en esa época el contrato de

⁸ Este apartado contiene datos y expresiones latinas tomadas principalmente de: Ortolán, *Explicación Histórica de las INSTITUCIONES del Emperador JUSTINIANO*, 4ª ed. t. II (libros III y IV de la *Instituta*). Editor D. Leocadio López, Madrid, España 1877. Margadant S., Guillermo Floris, *El derecho privado romano*, 2ª ed. Editorial Esfinge, México, 1965; y Petit Eugene, *Tratado elemental de derecho romano*. Editora Nacional, México, 1953.

compraventa no transmitía por sí solo la propiedad del objeto del contrato. Al establecerse en este ordenamiento el efecto traslativo de propiedad de la compraventa y al no perfeccionarse esta consecuencia cuando la cosa vendida era ajena, se creó la necesidad de considerar a esta operación afectada de nulidad. Puede pensarse que esta conclusión no se impone lógicamente, ya que puede haber contratos de compraventa válidos sin que se opere en forma inmediata y concomitante la traslación del dominio del bien como, entre otros casos, en la venta de géneros; pero tal argumento no es adecuado, ya que la sanción de la nulidad se impone no porque no pueda operarse en la compra-venta de cosa ajena la transmisión del dominio, sino por lo ilícito de la conducta de una o de ambas partes, y así al establecer el Código Napoleón la nulidad, tomó en consideración, probablemente, más la actitud contraria a la razón, absurda o inmoral que supone el disponer de lo ajeno, que el hacer concordar el efecto traslativo con la validez del acto o la falta de tal efecto con su nulidad.⁹

C. Código argentino

Este código trata respecto de la compraventa de cosa ajena, en sus artículos 1329 al 1331 y acorde con los principios que se desprenden del propio ordenamiento, la califican de nula. Tales preceptos disponen:

Artículo 1329. Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiere ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.

Artículo 1330. La nulidad de la venta de cosa ajena, queda cubierta por la ratificación que de ella hiciere el propietario. Queda también cubierta, cuando el vendedor ulteriormente hubiese venido a ser sucesor universal o singular del propietario de la cosa vendida.

Artículo 1331. La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto aun respecto a la porción del vendedor; pero éste debe satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjuicios e intereses que le resulten de la anulación del contrato.

No obstante lo anterior, existen en derecho argentino otras disposiciones que complican enormemente la calificación de la compraventa de cosa ajena. Son los artículos 1177 del código civil y el 453 del código de comercio, que señalan:

Artículo 1177. Las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos. Si el que promete entregar cosas ajenas no hubiese garantizado el éxito de la promesa, sólo estará obligado a emplear los medios necesarios para que la prestación se realice. Si él tuviere culpa de que la cosa ajena no se entregue, debe satisfacer las pérdidas e intereses. Debe también satisfacerlas, cuando hubiese garantizado la promesa, y ésta no tuviere efecto.

Artículo 453. La compraventa de cosa ajena es válida. El vendedor está obligado a su entrega o, en su defecto, a abonar daños y perjuicios, siempre que el comprador ignorase que la cosa es ajena. Si el comprador, al celebrar el contrato, sabe que la cosa es ajena, la compraventa será nula. La promesa de venta de cosa ajena será válida. El vendedor estará obligado a adquirirla y entregarla al comprador, so pena de daños y perjuicios.

⁹ Para ampliar esta materia, en el derecho civil francés, consúltese: Mazeaud, Henry y León y Jean, *Lecciones de derecho civil*, tercera parte, vol. III. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 1962, pp. 89 a 99.

La explicación lógica para armonizar estos preceptos con los primeramente transcritos sería:

Cuando el artículo 1177 indica que "las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos" no se está refiriendo técnicamente al contrato de compraventa y menos aún al contrato de compraventa de cosa ajena, ya que a esta figura se le aplican los artículos del 1329 al 1331 y, por otra parte, debe entenderse que si se celebra un contrato teniendo como objeto una cosa ajena, significa que uno de los contratantes adquiere una obligación previa, ya sea de adquirir el bien o de lograr la autorización del dueño para que puedan hacerse factibles las obligaciones secundarias y principales del contrato, que son las que motivaron, precisamente, a los interesados a celebrarlo; o, en su defecto, hace referencia implícitamente a la facultad que la ley le otorga para celebrar válidamente ese contrato.

Ejemplos. Si Cayo celebra con Marco un contrato por el cual se obliga a celebrar en cierto tiempo un contrato de compraventa respecto de un bien que pertenece a Ticio, de hecho está adquiriendo la obligación primaria de adquirir de Ticio ese bien para poder cumplir, en su oportunidad, con su obligación secundaria y principal, de celebrar el contrato de compraventa o, en su defecto, está adquiriendo la obligación de obtener el consentimiento de Ticio para la realización de la compraventa. Como ejemplos del segundo supuesto, serían el contrato de arrendamiento que celebra un usufructuario o un arrendatario respecto del bien sobre el que recae su derecho, que en estos casos sería ajeno.

Por lo que se refiere al artículo indicado del código de comercio, aun cuando la primera parte indica que la venta de cosa ajena es válida, también se está presuponiendo el nacimiento de la obligación primaria del vendedor de adquirir legalmente el bien de su legítimo propietario y, por lo tanto, ya no se está en presencia de un ilícito, sino de un contrato en que las partes han establecido tácitamente una obligación adicional que en caso de incumplimiento originará la sanción de pagar daños y perjuicios, pero que en todo caso no se estará frente a la figura de compraventa de cosa ajena, ya que las partes no pretenden transmitir por ese medio la propiedad del bien. Por otra parte, si el comprador sabe que la cosa es ajena, por disposición expresa del mismo artículo la compraventa será nula.

Referente a este tema, el Dr. Luis María Razzónico, expone:

En cuanto se refiere a la segunda contradicción señalada, entre el art. 1329 del C. Civ., que declara que "las cosas ajenas no pueden venderse", y el art. 453 del C. de Com., que dice que "la compraventa de cosa ajena es válida", la antinomia es más aparente que real. Como lo han destacado distinguidos comentaristas, ni en materia civil ni en materia mercantil es en principio válida la venta de cosa ajena como si fuera propia, y sus efectos son similares para uno y otro código: sea la compraventa civil o comercial, es nula si se vende la cosa ajena "como si fuera propia" y el comprador lo sabe al celebrar el contrato; y si no lo sabe, es decir, si es de buena fe, y el vendedor no puede cumplir su obligación de entregar al comprador la cosa vendida, debe indemnizarle los daños y perjuicios que le ocasione ese incumplimiento, sea la venta civil o comercial, por aplicación de los arts. 1329 del C. Civ. o 453 del C. de Com., en su caso.¹⁰

¹⁰ Rezzónico, Luis María, *Estudio de los contratos*, tercera edición. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1967, p. 86.

D. *Códigos mexicanos de 1870 y 1884*

El Código de 1870 trata de la compraventa de cosa ajena en sus artículos 2956, 2958, 2959 y 2960, que tienen el mismo contenido que los artículos 2828, 2830, 2831 y 2832 del Código de 1884 y que dicen:

Pueden ser objeto de compraventa todas las cosas que están en el comercio, y que no fueren exceptuadas por la ley o por los reglamentos administrativos de conformidad con ella. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene algún derecho legítimo.

La venta de cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo o mala fe.

En el caso del artículo que procede, el contrato quedará revalidado y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción o la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

E. *Código mexicano vigente*

El código actual trata de esta materia, en sus artículos 2270 y 2271 que dicen:

Artículo 2270. La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

Artículo 2271. El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

Al tratar esta materia, como cualquier otra relacionada con aspectos jurídicos, hay que ser muy cauto tanto en premisas de las cuales se parte para el estudio, como con el método a seguir y los principios axiológicos que deben tenerse presentes, porque de ellos dependerá el que se llegue a una o a otra solución.

Si en la compraventa de cosa ajena sólo se atiende a la posibilidad de transmitir el dominio del bien y si en determinada legislación los llamados contratos traslativos de dominio no transmiten por sí mismos la propiedad, sino que requieren la entrega de la cosa para lograr esa finalidad, lógicamente al contrato de compraventa, por ser sólo obligacional, será válido aun cuando la cosa-objeto del mismo sea ajena,¹¹ pero si lo que busca el jurista es salvaguardar los principios axiológicos de la seguridad en las transacciones, la protección a los terceros y la buena fe en la celebración de los contratos y además, pretende conservar dentro de los lineamientos legales y particulares el derecho de propiedad, aun en los países en que el contrato de compraventa no sea por sí solo traslativo de dominio, la conclusión lógica respecto a la venta de cosa ajena, es que deberá ser nula, y así lo reconocen algunos autores —en determinados supuestos— dentro de legislaciones en que no existe un precepto específico que declare la nulidad para tales ventas.¹²

¹¹ Así acontece en el derecho español, en que no se encuentra un artículo similar al 1599 del Código Napoleón o al 2270 del Código Civil mexicano, y además de este ordenamiento, la compra-venta no transmite por sí misma el dominio, sino que requiere de la entrega, para conseguir ese efecto. Igual situación se presenta en el Código Civil alemán.

¹² Enneccerus, Ludwig, *Derecho de obligaciones*, tercera edición, traducción española con anotaciones de Blas Pérez González y José Alguer, vol. II, *Doctrina Especial*, 1ª parte. Edit. Bosch, Barcelona, España, 1966, p. 22.

Debido a lo anterior, en este trabajo se tendrán siempre presentes, como postulados axiológicos en el desarrollo del tema, los que asienta el maestro don Ernesto Gutiérrez y González en el capítulo de la "existencia, validez y eficacia, e inexistencia, invalidez e ineficacia de los actos jurídicos", en su tratado del *Derecho de las Obligaciones*, que expresa:¹³

1º La buena fe de los que realizan el acto, pues ella es un dato de gran interés para graduar los efectos que deben sobrevivir del acto nulo, porque si las partes actúan de buena fe, no debe aplicarse igual sanción que si les guía una intención dolosa. Piénsese en el caso de un matrimonio putativo, y se comprenderá que la sanción no puede ser la misma si los descontrayentes se encuentran en el error, a el caso en que sólo uno de ellos esté en el error.

2º La protección a los terceros que pueden verse afectados por las consecuencias del acto, y
3º El principio de seguridad jurídica, a efecto de no perturbar ni complicar la propiedad y la posesión y los derechos definitivamente adquiridos por las partes o por terceros. El legislador deberá darle mayor importancia a este principio, que al simple deseo de privar en ciertos casos de sus efectos, al acto calificado de nulo.

Teniendo siempre como principios rectores los postulados indicados, debe considerarse a la compraventa de cosa ajena como nula, por constituir un hecho contrario a los principios generales que animan a todo el ordenamiento jurídico mexicano.

No obstante que el precepto transcrito del código civil actual mexicano es terminante en el sentido de considerar a la compraventa de cosa ajena como nula, es necesario no simplemente inclinarse ante tal disposición, sino desentrañar su sentido, tanto desde el punto de vista del porqué se le considera nula, como desde aquel que cuestiona esa conclusión por no ser acorde con otros preceptos del mismo ordenamiento, y así analizar algunos argumentos de autores mexicanos de reconocido y admirado prestigio, que consideran que esa figura no es nula, sino inexistente o válida.

III. CONCEPTO Y ANALISIS DEL MISMO

Antes de seguir adelante, se impone dar un concepto de la compraventa de cosa ajena, para no incurrir en errores de apreciación por falta de determinación del objeto a estudio. Posiblemente, todos los autores podrían ponerse de acuerdo en relación a los afectos de esta figura, si previamente coincidieran en su concepto.

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

A continuación se analizarán los diversos aspectos del concepto anotado.

1. *Que el vendedor no sea propietario*

El que una persona sea propietaria de un bien, significa que es titular del derecho de propiedad sobre ese bien, o lo que es lo mismo: que tenga el poder jurídico de

¹³ Quinta Edic. Edit. Cajica, Puebla, México, 1974, núm. 125, p. 149.

ejercer, en forma directa e inmediata, todos los actos de aprovechamiento que una legislación concreta en determinado tiempo y lugar le autorice, siendo este poder oponible *erga omnes*.

En la legislación mexicana, para no hacer un análisis de derecho comparado, la ley autoriza al titular del derecho de propiedad a ejecutar los actos de aprovechamiento, consistentes en usar del bien, en apropiarse los frutos y todo lo que tal bien produzca o se le incorpore, ya sea en forma natural o artificial, y en disponer de la cosa ya sea para constituir sobre ella otros derechos reales o para transmitir su propiedad a otra persona, con las únicas modalidades o limitaciones que se establezcan en las leyes que sean acorde con los preceptos constitucionales, especialmente los contenidos en el artículo 27.

Por lo tanto, la posibilidad de transmitir la propiedad y, dentro de este campo, la de vender el bien que implica el efecto traslativo de dominio, es un derecho derivado del derecho de propiedad y como tal es exclusivo del titular propietario, y si el derecho en general es oponible a todos los demás sujetos que no sean, lógicamente éstos quedan excluidos de la facultad legal de vender ese bien.

De lo anterior se desprende que no será propietario de un bien quien no tenga sobre él el derecho de propiedad, y considerar que este sujeto no propietario pueda vender legalmente ese objeto, implica que no le es oponible el derecho del titular, o sea: es negar el concepto mismo de propiedad, por lo menos en la concepción del derecho mexicano.

Para que una persona pueda ser titular del derecho de propiedad, requiere haber adquirido tal derecho en los términos en que la ley lo autorice, y siendo, como ya se indicó, el concepto de propiedad uno de los pilares en que se fundamenta todo el sistema constitucional y legal del país (el otro principio es el de libertad individual) debe entenderse que los medios para adquirir la propiedad son limitativos, *numerus clausus* y de orden público y, por lo tanto, sólo se podrá adquirir la misma por los medios que establece la ley.

En este orden de ideas, será propietario, quien tenga el derecho real de propiedad adquirido por cualesquiera de las formas que la ley establece al efecto, y no será propietario quien no haya adquirido en esa forma tal derecho.

Puede darse el caso de que en un determinado momento un sujeto sea propietario formal, pero no sustancial, o que lo sea tanto formal como sustancialmente.

El propietario sustancial es aquel sujeto que habiendo adquirido su derecho de propiedad legalmente, por cualesquiera de las formas que la ley autoriza, mientras no lo transmita a otra persona, no se revoca, se rescinde, se resuelve o se nulifica su título de adquisición.

Es propietario formal, no sustancial, aquel sujeto que habiendo adquirido su derecho de propiedad legalmente por cualesquiera de las formas que la ley autoriza, antes de que voluntariamente lo transmita a otra persona, se resuelve, se rescinde, o se nulifica su título de adquisición.

También es propietario formal aquella persona que tiene un título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su nombre, aun cuando ya haya dejado de ser propietario, o sea el titular registral del derecho de propiedad; ejemplo: cuando una persona vende un inmueble y el comprador no inscribe su título en el registro público, ya que en este caso seguirá apareciendo como titular el vendedor, quien por lo tanto es propietario formal.

Para los efectos de considerar una compraventa como de cosa ajena, el vendedor no debe ser propietario ni formal ni sustancialmente, ya que si lo es, de una manera o de otra, está vendiendo en ese momento una cosa propia y, por lo tanto, está celebrando una venta válida. Si resulta como consecuencia de una declaración de nulidad, o por la resolución, revocación o rescisión,¹⁴ posterior a la celebración del contrato de compraventa, un derecho en favor de un tercero, el vendedor deberá responder, en su caso, del saneamiento al comprador, si éste sufre evicción, pero no como consecuencia de haber vendido una cosa ajena, ya que la cosa era formalmente suya al celebrarse el contrato, sino como consecuencia de la obligación que nace del contrato válido de compraventa, de responder de la posesión pacífica del bien.

Además, aquí hay que tomar en consideración a este respecto, lo ya manifestado anteriormente en relación al principio de seguridad jurídica que menciona el maestro don Ernesto Gutiérrez y González y que se plasma principalmente en los artículos 2270 que indica que:

... debe tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe y artículo 3007 que indica que: ... los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán, en cuanto a tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.¹⁵

2. *Que el vendedor pretenda enajenar el bien como si fuera propio*

Es necesario que el vendedor, además de no ser propietario del bien, celebre el contrato como si fuera propio.

Pueden presentarse diversos supuestos si el vendedor no actúa como si fuera propietario:

a). Si una persona celebra un contrato como vendedor, manifestando que no es propietario del bien, pero que comparece en representación del propietario y con facultades legales para el otorgamiento del acto, indiscutiblemente que no estará celebrando un contrato de compraventa de cosa ajena, sino que técnicamente el vendedor será el representado, quien está enajenando una cosa propia.

b). Si una persona celebra un contrato como vendedor y manifiesta que no es propietario del bien, pero comparece en la celebración con facultades que le confiere la ley, o la ley y otras personas con capacidad para el efecto, como sería el caso del síndico en una quiebra o del albacea en una sucesión, lógicamente no se estará en presencia de una compraventa de cosa ajena, sino de una venta que realiza un sustituto¹⁶ del quebrado con autorización legal o de una venta que realizan los herederos mediante la representación del albacea; pero no sería parte sustancial en el contrato ni el síndico ni el albacea y, por ende, no hay contrato de compraventa de cosa ajena.

c) Por último, puede celebrarse un contrato en el cual el vendedor manifiesta que

¹⁴ Para el autor de este trabajo, cada uno de estos términos tiene una connotación específica. Cuando se edite, consúltese su obra *Los contratos civiles*.

¹⁵ Ambos artículos del Código Civil mexicano vigente.

¹⁶ Término tomado del maestro don Ramón Sánchez Medal en *De los contratos civiles*. 2ª edición. Edit. Porrúa, México, 1973, p. 122.

no es propietario del bien, pero que se obliga a adquirir la propiedad para establecer la situación jurídica adecuada para que se produzca, en su oportunidad, el efecto traslativo de dominio, propio de la compraventa. En este supuesto, no se estaría en presencia de un contrato de compraventa puro y simple, sino de un contrato al que las partes, con fundamento en el artículo 1839 del código civil vigente¹⁷ han convenido en suspender el efecto traslativo de dominio al cumplimiento de una obligación previa por parte del vendedor, consistente en la adquisición de la propiedad del bien y, por lo tanto, si no es un contrato-tipo de compraventa, sino uno sujeto al cumplimiento de una obligación, menos se puede considerar que sea un contrato de compraventa de cosa ajena.

Situación diferente se presenta si el vendedor declara no ser propietario del bien, no se obliga en el contrato a adquirir la propiedad y lo enajena como si fuese propio, aun cuando el comprador celebre el contrato en esas condiciones y bajo ese conocimiento, pues en tal caso, si sería un contrato de compraventa de cosa ajena y, por lo tanto, sería nulo. Si el comprador no puede alegar la nulidad del contrato, no significa que éste no sea nulo, sino sólo que la ley lo sanciona negándole el ejercicio de su acción de nulidad, como consecuencia del principio *In pari causa turpitudinis cessat repetitio*, que acoge el código civil vigente en su artículo 1817 que indica: "Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones." Es por el dolo manifestado y probado en el contrato cuando se está haciendo descaradamente un hecho ilícito por lo que la ley niega la acción de nulidad aun cuando tal acto le origine un perjuicio; pero la acción de nulidad que se les niega a las partes, no la niega la ley a los demás posibles interesados.

3. *Que actúe sin estar autorizado ni por el dueño ni por la ley*

Cuando una persona tiene la representación de otra, ya sea porque se le haya otorgado por disposición expresa de la ley, como en el caso de los padres en ejercicio de la patria potestad, o en forma voluntaria, como en el caso del otorgamiento de un poder, o en forma estatutaria, como en el caso de la designación de administrador o gerente en las sociedades mercantiles, y celebra un contrato tomando como base esa representación, quien jurídicamente está actuando es el representado y no el representante, ya que los efectos jurídicos afectan la esfera patrimonial del primero y no del segundo y, por lo tanto, si celebra un contrato de compraventa en esas condiciones, está vendiendo cosa propia y no cosa ajena, ya que se entiende que es propia del representado.

4. *Que se refiera a un bien determinado*

Otro requisito que debe de contener la compraventa de cosa ajena, es que se celebre respecto de bienes ciertos y determinados.

¹⁷ Artículo 1839 del Código Civil mexicano: "Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley".

Lo anterior obedece a que la propiedad es un derecho que sólo puede recaer sobre bienes presentes, no sobre bienes futuros, ya que si un bien no existe en un momento dado en la naturaleza, aun cuando tenga la posibilidad de existir, no puede ser objeto de actos de aprovechamiento jurídico. Bromeando al respecto, se puede decir que no existe la rabia en los perros, si no hay perros o que "muerto el perro, muerta la rabia". Así no puede existir la propiedad respecto de un bien, si ese bien no existe y como conclusión lógica, no podría venderse como cosa ajena, algo que no tiene propietario.

Por otra parte, no puede existir una compraventa de cosa ajena cuando el objeto del contrato es un género, porque los géneros no pertenecen a nadie, o sea que el derecho de propiedad no puede recaer sino sobre bienes específicamente determinados y, por lo tanto, mal puede venderse como ajeno aquello que no pertenece a nadie.

Al tratar de la compraventa de cosa futura y de la compraventa sobre géneros, se insistirá en estos argumentos.

5. *Que pretenda por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio.*

El último requisito para que se considere una compraventa como de cosa ajena es que las partes, en especial el vendedor, pretenda por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio de este contrato.

Si en determinado momento las partes pactan una reserva de propiedad para el vendedor en la celebración del contrato, es necesario que se establezcan las bases de la misma y las situaciones que deben cumplirse a efecto de que, cubiertas o satisfechas, se transmita la propiedad, ya que jurídicamente no puede hablarse de compraventa si no existe la posibilidad real de que la propiedad del bien llegue a transmitirse inmediata o mediatemente al comprador. Si no se establece un pacto lícito para reservar la propiedad, como sería el sujetar esa transmisión al cumplimiento de una obligación o de una condición, se entiende que tal efecto traslativo se opera de inmediato respecto de cosas ciertas y determinadas por la simple celebración del contrato.

En este caso, si el vendedor al celebrar el contrato pacta que no se transmitirá el dominio del bien en forma inmediata y no señala una causa o situación lícita que lo justifique, o no se estaría en presencia de un contrato de compraventa y, por lo tanto, menos de un contrato de compraventa de cosa ajena, ya que ésta es una especie del género compraventa, o se estaría ante un contrato en el cual el vendedor queda obligado primariamente a adquirir la propiedad del bien y estaría sujeto el efecto traslativo de dominio, a una condición casual,¹⁸ ya que esa adquisición dependería de la voluntad de un tercero no interesado en el contrato que sería la del propietario para transmitir legalmente esa propiedad y, además, el efecto también estaría sujeto al cumplimiento de la obligación primaria del vendedor, de adquirir el bien en caso de que cuente con la anuencia del tercer propietario. Este contrato, por no ser técnicamente un contrato de compraventa de cosa ajena, sería perfectamente válido, ya que no hay ningún precepto que lo sancione con la nulidad, ya que no va en contra de leyes de orden público o de las buenas costumbres (ver

¹⁸ Artículo 1333 del Código Civil mexicano de 1884. "La condición es casual cuando depende enteramente del acaso o de la voluntad de un tercero no interesado en el contrato".

artículo 1830 del código civil) y, por el contrario, tal cláusula es perfectamente factible, en los términos del artículo 1839 del código civil.

III. *COMPRAVENTAS QUE EQUIVOCADAMENTE PUEDEN CONSIDERARSE COMO DE COSA AJENA*

1. *Compraventa en que el vendedor sujeta la traslación de dominio a la adquisición previa del bien*

El contrato en el que consta que el vendedor no es propietario del bien, pero que se obliga a adquirir la propiedad y que se suspende el efecto traslativo de dominio propio del contrato, al cumplimiento de esa obligación del vendedor, y que al mismo tiempo es una condición casual como ya se ha indicado en el apartado anterior, no es técnicamente un contrato de compraventa de cosa ajena, por faltarle el requisito señalado en el apartado 5 del capítulo II. Contrato que es válido en los términos y con fundamento en el artículo ahí citado.

De conformidad con la teoría de la autonomía de la voluntad y respetando las limitaciones legales que se imponen a la misma, puede decirse que el nacimiento de las obligaciones, y por lo tanto de los derechos, pueden hacerse depender:

- A. Del ejercicio de un derecho del futuro acreedor. Ejemplo: La obligación del depositario de devolver la cosa, depende de que el depositante la haya entregado, y como consecuencia de la celebración del contrato, tiene el derecho de entregarla para que se la guarde y custodie.
- B. Del cumplimiento de una obligación previa, ya sea por parte del futuro acreedor o del futuro deudor. Ejemplo: La obligación del arrendatario de usar de la cosa en los términos convenidos, depende del cumplimiento de la obligación del arrendador de entregarla. La obligación de entregar una cosa futura por parte del vendedor, depende del cumplimiento de su obligación previa de fabricarla si así se pactó o sea si se pactó que él la hiciera, y por tanto su derecho a cobrar el precio depende del cumplimiento de su obligación, etcétera.
- C. De la realización de un acontecimiento. La llamada obligación sujeta a condición suspensiva. Ejemplo: La obligación del vendedor en un contrato de compraventa de esperanza, de entregar los frutos o productos inciertos de un hecho, depende de que tales frutos o productos lleguen a existir; y
- D. Del convencimiento de un plazo. La llamada obligación sujeta a plazo suspensivo. Ejemplo: Las obligaciones de entregar la cosa y pagar el precio y demás emanadas de un contrato de compraventa, cuando se han hecho depender del vencimiento del plazo de tres meses a partir de la celebración del contrato.

Tomando en cuenta lo anterior, si el vendedor declara no ser propietario del bien y suspenden el efecto traslativo de dominio al cumplimiento de su obligación de adquirirlo previamente, lo más lógico es pensar que también han suspendido la obligación de pago del comprador hasta en tanto el vendedor no adquiera la propiedad del bien. De ahí se desprende que las partes han celebrado un contrato no reglamentado específicamente en la ley, que genera una obligación primaria consistente en la adquisición del bien, que al mismo tiempo es una condición suspensiva, consistente en el acontecimiento de que el verdadero propietario transmita la propiedad al vendedor. Hasta este momento, técnicamente no se ha actualizado un contrato de compraventa, ya que las obligaciones que este contrato genera son las de entregar el bien y pagar el precio y, por lo tanto, en esta etapa no se está vendiendo una

cosa ajena. Si el vendedor adquiere la propiedad del bien se actualizan las obligaciones secundarias que principalmente son las de entregar el bien y pagar su precio, y en esta etapa ya no es una compraventa de cosa ajena, sino de cosa propia y, por ende, válida. Por otra parte, si el vendedor no llega a adquirir la propiedad del bien, no se actualizarán las obligaciones secundarias y, por lo tanto, no habría venta, y menos venta de cosa ajena.

Si en el contrato simplemente se estipula que el vendedor no es propietario, pero no adquiere la obligación de adquirir esa propiedad y no obstante lo anterior el comprador celebra el contrato y se satisfacen los restantes requisitos señalados en el capítulo anterior, tal contrato sí será nulo, por ser contrato de compraventa de cosa ajena.

Esto no significa, como ya quedó asentado, que las partes contratantes puedan ejercitar la acción de nulidad, porque tal actitud equivale a una acción dolosa y la ley les niega la posibilidad de ejercicio de esa acción; pero una cosa es que el contrato sea nulo y otra muy diferente que determinadas personas, en este caso comprador y vendedor, puedan hacer ejercicio de la acción de nulidad, ya que la ley se las niega, conforme al artículo 1817 del código civil vigente.

Los artículos 1668, 1669 y 1670 del Código Civil de 1884, a este respecto estatúan:

Artículo 1668. Si la nulidad procede de la ilegitimidad del objeto del contrato, se observará lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

Artículo 1669. Si el objeto del contrato constituye delito o falta común a ambos contrayentes, ninguno de ellos tendrá acción para reclamar ni el cumplimiento de lo convenido ni la devolución de lo que haya dado, y ambos quedarán sujetos a la responsabilidad en que hayan incurrido, conforme a las prescripciones del Código penal.

Artículo 1670. Si sólo uno de los contratantes fuere culpable, podrá el inocente reclamar lo que hubiere prestado, sin tener obligación, a su vez, de cumplir lo que hubiere prometido.

En un contrato de esta materia, o sea de compraventa de cosa ajena, en que se ha manifestado y aceptado que la cosa no era propia del vendedor, de conformidad con el código civil actual, si una de las partes ya entregó a la otra el objeto de su prestación y no puede recibir la que le correspondía, con fundamento en lo que dispone la ley en el capítulo del enriquecimiento ilegítimo, puede demandar la devolución al cincuenta por ciento de lo entregado y el restante cincuenta por ciento quedará destinado a la Beneficencia Pública, en los términos del artículo 1895 que señala:

Artículo 1895. Lo que se hubiere entregado para la realización de un fin que sea ilícito o contrario a las buenas costumbres, no quedará en poder del que lo recibió. El cincuenta por ciento se destinará a la Beneficencia Pública y el otro cincuenta por ciento tiene derecho de recuperarlo el que lo entregó.

Por último, nada impide que se ejercite la acción de nulidad por cualquier otro interesado, como lo sería el legítimo propietario.

2. *Compraventa de cosa litigiosa*

Cuando dos personas aducen tener el derecho de propiedad respecto de un bien y entablan un litigio para dilucidar sus pretensiones, el bien puede estar en poder o

posesión de una de ellas, o como consecuencia de un secuestro convencional o judicial, estar en poder de un tercero.

A. Si el bien está en poder de una de las partes litigantes y ésta tiene un título que justifique jurídicamente su comportamiento como propietario, será un propietario formal, independientemente de que este título pueda ser resuelto, rescindido o nulificado con posterioridad, como consecuencia de la sentencia que se dicte con motivo del litigio, y si tal sujeto vende en ese momento el bien, no puede considerarse que haya vendido cosa ajena, porque en el momento de la celebración del contrato era propietario del bien, aun cuando sólo lo fuera formalmente. Y si con posterioridad la sentencia resuelve, rescinde o nulifica su título, sólo estará obligado como consecuencia de las obligaciones que emanan de su contrato, de garantizar la posesión pacífica, a responder al comprador del saneamiento respectivo por la evicción que éste sufra del bien.

B. Si quien celebra el contrato como vendedor no está en posesión del bien, lógicamente no podrá entregarlo al comprador y deberá establecerse la forma y condiciones de entrega y, por lo tanto, tal contrato será de compraventa sujeto a la condición suspensiva de que se le declare propietario en la sentencia que resuelva el litigio que versa sobre el bien, y en esas situaciones el contrato celebrado no será de cosa ajena, sino condicionado y, por lo tanto, válido, ya que no se pretende con la simple celebración del contrato conseguir el efecto traslativo de dominio, sino que tal consecuencia se originará además del contrato, por el cumplimiento favorable de la condición.¹⁹

3. *Contrato de compraventa del heredero aparente*

Este contrato se asimila en su forma y efectos al indicado en el número 1 de este capítulo, ya que el heredero aparente es propietario al momento de la celebración del contrato, aun cuando con posterioridad pierda ese carácter, y por ende no sea sino sólo un propietario formal. Cuando legalmente llegue a perder su carácter de heredero y, por lo tanto, de propietario, si ha ya enajenado el bien sólo estará obligado a responder del saneamiento en los términos de la ley, si el adquirente sufre evicción, pero no puede considerarse que haya vendido cosa ajena, pues en el momento mismo de la celebración del contrato era propietario.

4. *La compraventa con base en un título que con posterioridad es declarado nulo*

En este supuesto tampoco existe, por las razones antes indicadas un contrato de compraventa de cosa ajena y además deben tenerse en consideración los principios ya transcritos que apunta el maestro don Ernesto Gutiérrez y González y lo dispuesto por los artículos 2270 en su última parte y 3007 del código civil y como consecuencia de las obligaciones válidas emanadas del contrato, el vendedor responderá del saneamiento en caso de evicción en términos de la ley, ya sea que haya actuado en lo personal de buena fe o con mala intención.

¹⁹ Ver *infra* el contrato sujeto a condición suspensiva.

5. *Compraventa de cosa futura*

Antes de analizar esta operación, hay que distinguir los contratos de compraventa de esperanza y de —cosa esperada, de los contratos de cosa futura.

El contrato de compraventa de esperanza, es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor, se obliga a entregar a otra llamada comprador, una cosa futura que sea producto de la naturaleza, o de los frutos de una cosa o los productos inciertos de un hecho, quien se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, tomando el comprador para sí el riesgo de que tales objetos no lleguen a existir y que produce el efecto de transmitir la propiedad al comprador de esos bienes cuando lleguen a existir, si existen o en la medida en que existan.²⁰

El contrato de compraventa de cosa esperada, “es aquel que recae sobre cosas futuras y en el cual se subordina la entrega de la cosa y el pago del precio a la condición suspensiva de que la cosa llegue a existir”.²¹

Por último, el contrato de compraventa de cosa futura, “es aquel por virtud del cual el vendedor se obliga a entregar al comprador a cambio de un precio cierto y en dinero cosas futuras, comprometiéndose a que existan y tomando a su riesgo su elaboración o fabricación”.²²

De lo expuesto, y tomando en consideración lo asentado en el capítulo II, se llega a la conclusión de que la compraventa de cosas futuras no puede nunca considerarse como una compraventa de cosa ajena, ya que las cosas futuras no pertenecen a nadie. En este contrato se hace depender el nacimiento de las obligaciones normales de la compraventa, del cumplimiento de una obligación previa del vendedor, consistente en la elaboración o fabricación de las cosas que serán el objeto indirecto del contrato, y si tales cosas no llegan a existir en la naturaleza en el término previsto por las partes o en el tiempo que sea necesario para hacer factible el cumplimiento de esa obligación, podrá el comprador resolver el contrato y exigir el pago de daños y perjuicios en los términos del artículo 2080 y 1949 del código civil.

La celebración de este contrato genera de inmediato la obligación a cargo del llamado vendedor, de que se fabriquen o elaboren por sí o por su cuenta las cosas que serán, en definitiva, el objeto indirecto del contrato. En esta primera etapa no puede decirse que se está en presencia de una compraventa de cosa ajena, porque aún no hay cosa y simplemente se ha regulado una conducta por parte del vendedor para que ponga en juego todos los medios a su alcance, para que tal cosa llegue a existir con posterioridad. Una vez que exista la cosa, nace la obligación secundaria a cargo del vendedor de entregarla y es hasta que la cosa exista y se individualice con conocimiento del comprador, que se producirá el efecto traslativo de dominio: pero ya en esta etapa será cosa propia del vendedor y no un contrato de compraventa de cosa ajena. Se hace depender el efecto traslativo de dominio y el nacimiento de la obli-

²⁰ Zamora Valencia, Miguel Ángel. *Los contratos civiles*. Obra inédita, pero registrada en la Dirección General del Derecho de Autor de la Secretaría de Educación Pública y Zamora Valencia, Miguel Ángel, *Manual del Curso de Derecho Civil III*, Universidad Abierta, Facultad de Derecho, pp. 77 y 141.

²¹ Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *op. cit.*, p. 72.

²² Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *op. cit.*, p. 139.

gación de entrega, del cumplimiento de la obligación de fabricación o elaboración de la cosa.

6. *Compraventa con reserva de propiedad*

"Este contrato es aquel en el cual las partes, mediante un pacto expreso, modifican el efecto traslativo de dominio, haciéndolo depender del cumplimiento de una obligación (generalmente es el pago total del precio, pero puede ser otra) por parte del comprador",²³ o por parte del vendedor.

Si se celebra un contrato de compraventa, en el cual las partes hacen depender el efecto traslativo de dominio del cumplimiento de la obligación del vendedor de adquirir él previamente la propiedad del bien, no se estará en presencia de un contrato de compraventa de cosa ajena, ya que, por una parte, el vendedor no está celebrando el contrato para pretender vender el bien como si fuera propio, sino que por el contrario, está manifestando expresamente que no es propietario del bien, y —por otra parte— no pretende por ese medio, en forma directa e inmediata, el efecto traslativo de dominio, sino que esa consecuencia se pretende conseguir cuando se haya cumplido su obligación primaria de adquirir él —por su parte— el bien y —por lo tanto— al cumplirse cabalmente los efectos de la compraventa, será una operación respecto de cosa propia.

Como en el caso de la compraventa de cosa futura, el contrato genera dos tipos de obligaciones. La primaria, consistente en adquirir el bien, y la secundaria, consistente en entregarlo y las demás normales de la compraventa y cuando se esté en esta segunda etapa, la compraventa será de cosa propia, y antes de él, no interesa la propiedad, ya que su obligación es simplemente de hacer consistente en la adquisición del bien, y no de dar.

Si el vendedor no llega a adquirir nunca la propiedad del bien, el comprador no podrá llegar nunca a ser propietario y —por lo tanto— nunca se lesionaron los intereses del verdadero y original propietario. El comprador por su parte podrá, si se pactó la necesidad de adquirir el bien como una obligación del vendedor, resolver el contrato con el pago de daños y perjuicios en los términos del artículo 1949 del código civil, y si no se pactó como obligación del vendedor, deberá entenderse sujeto a la condición suspensiva consistente en la enajenación del verdadero propietario y por lo tanto se resolverá el contrato por no haberse cumplido la condición.

7. *Compraventa de géneros*

El contrato de compraventa de géneros es aquel que se celebra respecto de cosas que no están determinadas al momento de su celebración y que origina la obligación primaria del vendedor de hacerlos ciertos y determinados con conocimiento del comprador, en el plazo pactado o en el tiempo que sea necesario para hacer factible el cumplimiento de sus obligaciones de entrega y demás normas de la compraventa.

No es posible celebrar un contrato de compraventa de cosa ajena respecto de géneros, porque éstos no pertenecen a nadie, y aunque si bien es cierto que por

²³ Zamora y Valencia, Miguel Angel, *op. cit.*, p. 120.

no pertenecer al vendedor, éste está celebrando un contrato respecto de un bien del que no tiene el dominio, también lo es que no tiene ese dominio otra persona, y cuando se indica que una cosa es ajena, al derecho le interesa el doble aspecto de la relación: que no es propiedad del que la vende y que es propiedad de otra persona.

Si la compraventa recae sobre géneros, en primer lugar debe existir la posibilidad real de hecho, de que se puedan determinar los bienes que serán en definitiva el objeto indirecto del contrato; y en segundo lugar, nace como consecuencia directa de la celebración del contrato a cargo del vendedor, la obligación primaria y previa a la obligación de entrega, de determinar los bienes y hacerlos ciertos,

Por faltar el requisito de la cosa cierta, y por las razones indicadas, es inútil el calificar a una compraventa sobre géneros como compraventa de cosa ajena. Simplemente si las cosas en definitiva no se determinan y tal situación es imputable al vendedor, el comprador podrá pedir la resolución del contrato y el pago de daños y perjuicios.

8. *Compraventa sujeta a condición suspensiva*

Este contrato genera de inmediato para ambas partes la obligación de conservarse en aptitud de cumplir las obligaciones que nazcan, en caso de que se realice el acontecimiento previsto, lo que no depende de su voluntad, y por lo tanto, mientras no se realice ese acontecimiento no han de existir las obligaciones secundarias emanadas del contrato bajo condición suspensiva, y que en el caso de la compraventa serían las de entrega de la cosa y del precio y por lo tanto también se ha suspendido el efecto traslativo de dominio, hasta en tanto se realice el acontecimiento.

Para poder considerar a este contrato como de compraventa de cosa ajena, faltarían dos requisitos: 1) que el vendedor pretenda enajenar el bien como si fuere propio lo que no se da porque por definición las partes han manifestado que no pertenece al vendedor y que el contrato sólo producirá los efectos normales de la compraventa si éste adquiere el dominio del bien, y 2) que no se pretende por la sola celebración del contrato conseguir el efecto traslativo de dominio, sino que tal efecto se conseguirá si después de celebrado el contrato, el vendedor adquiere la propiedad del bien y, en caso contrario, el contrato quedaría resuelto por no haberse realizado ese acontecimiento que las partes previeron imprevisto en el momento de la celebración del contrato.

V. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE COSA AJENA

No obstante lo preceptuado expresamente en el artículo 2270 del código civil, en el sentido de que la compraventa de cosa ajena es nula, en la doctrina mexicana existe una gran diversidad de opiniones respecto a la calificación jurídica que debe de revestir esta figura, y así hay quien opina que es inexistente; otro autor en el extremo opuesto que es válida, y otros más que es nula. Dentro de esta última corriente, hay quienes la consideran nula con nulidad relativa y quienes opinan que es nula con nulidad absoluta.

A continuación se analizarán estas posturas y sin pretender llegar a una conclusión de validez absoluta por lo discutido del tema, se vertirá una opinión fundada en la ley y en los principios constitucionales que deben regir todo el ordenamiento jurídico.

En ningún momento se pretende hacer una crítica malsana o malintencionada de los distinguidos y altamente calificados maestros y juristas que tratan en sus obras de este asunto y el hecho de que se les cite, sólo obedece al deseo de sinceridad y seriedad que anima a todo este trabajo. Por adelantado se ofrece una amplia disculpa, si en determinado momento puede interpretarse una opinión como falta de respeto.

1. *Inexistente*

El maestro don Ernesto Gutiérrez y González en su obra *Derecho de las obligaciones*,²⁴ parece dar a entender en un ejemplo que pone al tratar la tesis clásica de las inexistencias y nulidades, en el aparato de inexistencia (número 106) que el contrato compraventa de cosa ajena es inexistente. Al efecto, el párrafo en cuestión expresa:

Inexistencia. Toda persona interesada tiene derecho a prevalerse del estado del acto, cuando lo necesite.

Así, verbigracia, Nicanor "vendió" a Emiliano una finca propiedad de Facundo sin ser apoderado de éste, y además entre Nicanor y Emiliano no se pactó precio, aunque se dijo que era compraventa; cualquier acreedor de Facundo podrá invocar la inexistencia del acto celebrado entre Nicanor y Emiliano, para los efectos de poder embargar la finca materia de la "venta", pues Nicanor no pudo vender lo que no es suyo, ni hay compra si no se fijó un precio.

El código civil vigente, que fue redactado en esta materia siguiendo los lineamientos de la teoría de Bonnetcase, formula una distinción clara entre la inexistencia y la nulidad de los actos jurídicos, y para que un contrato sea existente se requiere, conforme al artículo 1794, del consentimiento de las partes y del objeto que pueda ser materia del mismo.

En el caso de la compraventa de cosa ajena existe un objeto-materia del contrato, y es precisamente el bien que no es propiedad del vendedor.

No se debe confundir el objeto de un contrato con los efectos que tal contrato puede producir. El objeto en el contrato de compraventa es la conducta tanto del vendedor como del comprador, manifestada como una prestación de hacer, consistente en dar el bien y en dar el precio cierto y en dinero, y se considera como objeto indirecto del contrato la cosa misma como contenido del dar, o sea el bien vendido y comprado y el dinero pagado o por pagar. En un contrato de compraventa de cosa ajena existe el objeto, que es la conducta de los contratantes, y también el objeto indirecto, y la ley no exige como requisito de existencia del mismo el que pertenezca en propiedad al vendedor; por lo tanto, la conclusión lógica es que existe objeto en este contrato.

Los efectos que produce normalmente un contrato de compraventa simple, son dobles. Por una parte, produce el efecto traslativo de dominio en forma simple si el contrato recae sobre cosas ciertas y determinadas, o en forma compleja si recae sobre géneros, ya que en este caso el efecto traslativo se operará cuando se hagan las cosas ciertas y determinadas con conocimiento del acreedor, que es el comprador, y además como consecuencia del contrato. Por otra parte, produce el efecto de crear obligaciones, tanto para el vendedor como para el comprador, siendo las más importantes las de entrega de la cosa y del precio.

En un contrato de compraventa de cosa ajena, no se produce el efecto traslativo

²⁴ Edit. Cajica. 5ª edición Puebla, Pue. Méx., 1974, núm. 106 y p. 136.

de dominio del vendedor al comprador, pero sí existe objeto en el contrato y se producen las obligaciones de entrega de precio y cosa, aun cuando éstas pueden destruirse retroactivamente cuando llegue a declararse la nulidad del contrato, en los términos del artículo 2226 del código civil.

Por lo que se refiere al consentimiento, este elemento también existe, ya que es el acuerdo de voluntades entre el vendedor y la persona que no es propietaria del bien. A este respecto indica la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Compraventa de cosa ajena. La venta de cosa ajena es nula, no inexistente, porque si bien es verdad que la ley establece como requisito esencial para la existencia de todo contrato, el consentimiento de las partes contratantes, en el caso no puede decirse que falte dicho requisito, puesto que existe el consentimiento del vendedor de realizar la compraventa, si bien se trata de un consentimiento otorgado por el no propietario; además de que se trata de un contrato que produce una serie de importantes efectos que, si fuera inexistente, no sería posible imaginar (quinta época. *Suplemento de 1956*, página 111. A. D. 8925/49 Catalina P. de Parkman. 4 votos).²⁵

2. *Válido*

El maestro don Ramón Sánchez Meda, en su obra: *"De los contratos civiles"*,²⁶ hace un estudio muy interesante en esta materia y llega a la conclusión de que la compraventa de cosa ajena es válida.

Antes de analizar los argumentos del maestro don Ramón Sánchez Meda, hay que recordar que ni el código civil ni la jurisprudencia de la Corte autorizan la conclusión de que la compraventa de cosa ajena sea válida.

El maestro Sánchez Meda no conceptúa qué debe entenderse por compraventa de cosa ajena y, por lo tanto, considera dentro de esta figura los contratos de compraventa que hace un representante; la que realiza una persona con facultades legales al efecto, como el acreedor prendario, el albacea o el síndico; la del heredero aparente y la del sujeto que tiene un título inscrito que con posterioridad es declarado nulo por resolución judicial; la compraventa de cosa futura, la venta con reserva de propiedad, la venta de géneros, la venta bajo condición y la venta de cosa alternativa, que no deben de considerarse como compraventas de cosa ajena, por las razones antes expuestas.

Como argumentos fundamentales para justificar su posición, señala:

A. Finalmente, aun en el caso de que la venta se haga a un comprador que ignoraba que la cosa era ajena, no es nula la venta. Si fuere nula, el efecto de tal supuesta nulidad sería que el contrato no generara ninguna de las obligaciones propias de la compraventa (2283-III).²⁷

La conclusión anterior se contradice con el mecanismo legal y doctrinalmente aceptado de que no obstante que los actos sean nulos, pueden y de hecho producen consecuencias de derecho, los que son destruidos retroactivamente cuando se promueva por el juez la nulidad (artículo 2226 del código civil), lo que significa que ésta puede ser nula y de hecho lo es, y si produce las obligaciones propias de la compraventa.

²⁵ Apéndice al *Semanario Judicial de la Federación*, cuarta parte. Tercera Sala. Mayo Ediciones, México, 1975, p. 779. Tesis relacionada con la jurisprudencia núm. 246, respecto de "Nulidad Absoluta y Relativa".

²⁶ 2ª edición. Edit. Porrúa, México, 1973, pp. 122 a 127.

²⁷ *Op. cit.*, p. 123

B. La consecuencia de tal nulidad, si efectivamente existiera, sería sólo que comprador y vendedor se devolvieran recíprocamente las prestaciones recibidas (2239). Sin embargo, no ocurre así, dado que la venta de cosa ajena engendra, por una parte, la obligación de saneamiento por evicción, que es una de las obligaciones a cargo del comprador que dimana de toda compraventa (2283-III) y cuya obligación no se reduce a una mera devolución del precio, sino que entraña mayores responsabilidades (2126 y 2127); y, por otra parte, el comprador de cosa ajena adquiere un título apto para usucapir (artículos 1135 y 1151 del Código Civil de 1927 y artículos 1079-I y 1080 del Código Civil de 1884), pudiendo el comprador completar el término de la prescripción con el tiempo en que el vendedor estuvo poseyendo (1149).²⁸

El saneamiento en caso de evicción plantea dos supuestos: que el vendedor actúe de buena fe o que actúe de mala fe o con mala intención.²⁹

Si el que enajena procedió de buena fe, debe devolver la prestación recibida —que es precisamente la consecuencia de la nulidad— más los gastos causados por la celebración del contrato, por los juicios de evicción y saneamiento y las mejoras útiles y necesarias; si no se determina en la sentencia qué origina la privación de la cosa, que el vencedor satisfaga su importe. Desde el punto de vista del comprador, no está recibiendo sino lo que pagó en forma práctica por la cosa y es éste precisamente el efecto de la nulidad de que se restituyan las prestaciones erogadas por las partes con un ligero agravante; desde el punto de vista del vendedor, de que debe indemnizar al comprador de esos gastos adicionales, como consecuencia de su culpa, si no dolo de haber vendido una cosa que no le correspondía y no es equitativo que el comprador los erogue. Por otra parte, hay que tomar en consideración que si el vendedor actuó de buena fe, es que lógicamente tenía un título que él consideraba justo para celebrar el contrato y por lo tanto se está en los supuestos mencionados en el apartado 4 del capítulo III, o sea que el vendedor es propietario formal (por lo menos) y, consecuentemente, no vendió cosa ajena sino propia, y su obligación de responder en caso de evicción emana del contrato válido.

Por otra parte, si el vendedor actúa de mala fe o con mala intención, también va a restituir lo erogado por el comprador, pero agravado por la sanción que señala la ley contra quien comete un ilícito, de pagar los daños y perjuicios, estipulándose por la ley en forma expresa, además de las responsabilidades señaladas en el caso de la buena fe, la obligación de pagar las mejoras voluntarias o de mero placer y la devolución a elección del comprador del precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tuviera al tiempo en que sufrió la evicción, que técnicamente son daños o perjuicios. Todo esto conforme a lo que disponen los artículos 2126, 2127, 1910, 2108 y 2109 del código civil.

Lo anterior lleva a la conclusión de que la nulidad de la compraventa de cosa ajena origina la devolución de lo pagado por el comprador, y los supuestos de mayores responsabilidades técnicamente se originan por el ilícito cometido que obliga a resarcir de los daños y perjuicios.

Cuando se indica que “el comprador de una cosa ajena adquiere un título apto para usucapir”, no debe significar que por tal motivo la compraventa de cosa ajena sea válida, porque la misma razón habría para calificar de válido un robo con vicio

²⁸ *Op. cit.*, p. 123

²⁹ Cfr. la distinción entre mala fe y mala intención en la obra citada de Gutiérrez y González, Ernesto, p. 288 y núm. 305.

lencia, ya que el resultado del mismo también origina un título apto para usucapir. En esta materia lo importante es que el título permita al interesado comportarse en concepto de propietario para que, junto con los demás requisitos legales, pueda usucapir y de ninguna manera es correcto concluir que todo hecho que constituya un título apto para *usucapir* es válido. Igual objeción se presenta al argumento de que puede "el comprador completar el término de la prescripción con el tiempo en que el vendedor estuvo poseyendo".

C. Una última y muy elocuente confirmación de que la venta de cosa ajena no es nula, la ofrece el caso de aquel comprador que en la misma compraventa adquiere con conocimiento de los riesgos de una posible evicción y se somete a sus consecuencias (2123, *in fine* y 2140-1), en cuyo supuesto desaparece en su totalidad la obligación aún de restituir el precio, lo cual sería inconcebible si realmente hubiera una verdadera nulidad (2239).³⁰

Como objeciones a este argumento, consúltese lo expuesto en el apartado 2 del capítulo II.

D. Quizá el único caso en que podría hablarse de nulidad de venta de cosa ajena se presenta cuando al ser llamado al juicio de evicción manifiesta el vendedor que no tiene medios de defensa y debido a ello devuelve el precio al comprador o se lo consigna a éste si se rehúsa a recibirlo (2132), ya que en ese supuesto sólo hay una escueta restitución recíproca de prestaciones (2239), propia de una verdadera nulidad. Fuera de este supuesto excepcional, la regla general es que no es nula la venta de cosa ajena, sino que ésta en algunos casos es sólo parcialmente *ineficaz*, pero en otros casos es plenamente eficaz.

En relación a lo transcrito es dudosa la conclusión de que en ese supuesto sólo esté obligado el vendedor a la simple y escueta devolución del precio, porque el artículo citado, 2132, señala que el enajenante "queda libre de cualquier responsabilidad posterior a la fecha de consignación", pero debe entenderse que responderá como enajenante de buena fe, y deberá devolver además del precio recibido los gastos del contrato y del juicio, además de las mejoras útiles y necesarias en los términos del artículo 2126, porque se supone que son responsabilidades adquiridas por él, anteriores a la fecha de la consignación, ya que lógicamente el comprador no las haría con posterioridad; y en esa virtud, conserva el vendedor su responsabilidad normal, sólo favorecida en los términos de la ley por su actuación de buena fe.

Por último, cuando el autor y maestro comentado indica que esta operación "en algunos casos es sólo parcialmente ineficaz" no debe olvidarse que los términos "eficacia" o "ineficacia" hacen referencia a los efectos que produce o deja de producir un acto o hecho jurídicos y que los actos nulos sea con nulidad absoluta o sea con nulidad relativa, son por regla general plenamente eficaces, ya que producen efectos, los que pueden ser destruidos en los términos del artículo 2226 del código civil.

Además de las objeciones que se presentan para calificar de válido el contrato de compraventa de cosa ajena, hay que recordar que ni el código civil ni la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la nación, autorizan esa conclusión.

Existe también la teoría de que puede considerarse al contrato de compraventa de cosa ajena como válido, con la posibilidad de "rescindirse" (técnicamente debe decirse:

³⁰ Sánchez Meda, Ramón, *op. cit.*, p. 124.

resolverse”) por el incumplimiento de la obligación del vendedor para transmitir el dominio del bien.³¹

No obstante que la doctrina mexicana³² ha considerado siempre que la obligación primera y más importante del vendedor es la transmisión del dominio, no se debe de perder de vista que tal transmisión no es una obligación, sino un efecto del contrato. Si fuera una obligación, implicaría la necesidad de un hacer o un no hacer por parte del deudor, y para transmitir la propiedad por medio del contrato de compraventa no se requiere que el vendedor haga algo o deje de hacerlo. Simplemente si la cosa es cierta y determinada, el efecto se opera sin necesidad de que haga o deje de hacer algo el vendedor, y si las cosas sobre las que recae el contrato no son ciertas y determinadas al celebrarse el mismo, nace una obligación primaria a cargo del vendedor, consistente no en transmitir la propiedad, sino en realizar la conducta adecuada para hacer que esas cosas se hagan ciertas y determinadas y hacer saber esa determinación al comprador, y como consecuencia del cumplimiento de esas obligaciones se transmite la propiedad al comprador conforme a los artículos 2014 y 2015 del código civil. Además, una obligación siempre lleva o contiene en sí misma la posibilidad de un incumplimiento, y si la cosa es cierta y determinada no hay posibilidad de que no se realice esa transmisión, y si no es cierta, cuando se determina con conocimiento del comprador, tampoco hay posibilidad de que no se realice, ya que no es una obligación, sino un efecto del contrato.

En vista de lo anterior, no debe considerarse a la compraventa de cosa ajena como válida, pero con la posibilidad de llegar a ser resuelta por el incumplimiento de la obligación del vendedor de transmitir el dominio, porque tal transmisión no implica y no es una obligación.

3. Nulo

La mayor parte de la doctrina mexicana considera que la compraventa de cosa ajena es nula.³³

Dentro de esta postura cabe una división: hay quien la considera nula con nulidad relativa³⁴ y hay quien la conceptúa nula con nulidad absoluta.³⁵

A. Nulidad relativa

Algunos de los argumentos que se han aducido para calificar a este compraventa de nula con nulidad relativa, son:

³¹ Cfr. Rojina Villegas, Rafael, *Derecho civil mexicano*, t. VI, vol. I, 3ª edición, Antigua Librería Robredo, México, 1961, p. 304 y Lozano Noriega, Francisco, *Apuntes del cuarto curso de derecho civil: Contratos*. Publicados por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México 1962, p. 178.

³² Cfr. Aguilar Carvajal, Leopoldo, *Contratos civiles*. Edit. Hagtam. México, 1964, p. 64; Lozano Noriega, Francisco, *op. cit.*, p. 123; Sánchez Meda, Ramón, *op. cit.*, p. 103; Rojina Villegas, Rafael, *op. cit.*, t. VI, vol. I, p. 149.

³³ Cfr. todos los autores mexicanos que se citan en la bibliografía, con excepción de las obras de los maestros don Ernesto Gutiérrez y González y don Ramón Sánchez Meda, que la conceptúan como inexistente y como válida, respectivamente.

³⁴ Cfr. García López, Agustín, *Apuntes de contratos*, edición mimeográfica, sin fecha. México, p. 89 y Lozano Noriega, Francisco, *op. cit.*, p. 177.

³⁵ Cfr. Rojina Villegas Rafael, *op. cit.*, pp. 304 a 313.

a) *Posibilidad por confirmación.* La compraventa está afectada de nulidad relativa, por la posibilidad que tiene de ser convalidada.³⁶

Desde el punto de vista gramatical, este argumento es convincente, porque en primer lugar la ley habla de "revalidar" (artículo 2271) y no de convalidar, y en segundo término porque lo que la ley autoriza para purgar la nulidad relativa es la "confirmación", no la "convalidación".

Desde el punto de vista jurídico no es posible ni confirmar ni convalidar una compraventa de cosa ajena.

Confirmación es el acto jurídico por el cual una persona hace desaparecer los vicios de otro acto que se halla sujeto a una acción de nulidad y debe contener la sustancia del acto a confirmar, el vicio de que adolece y la manifestación de la intención de repararlo.³⁷

Por otra parte, el maestro don Ernesto Gutiérrez y González³⁸ indica que: "Confirmar sólo para esta materia es el acto unilateral de renuncia en forma tácita o expresa, a la facultad de invocar la falta de valor de algo."

Ahora bien, si se celebra un contrato de compraventa de cosa ajena y se pretende conformarlo al día siguiente, dentro de un mes o dentro de un año, se estará ante la misma situación jurídica porque en ese momento seguirá siendo la cosa ajena y no es posible que por voluntad ni del vendedor ni del comprador, hagan desaparecer la situación de cosa ajena. Igual situación se presenta respecto a la renuncia por parte de cualesquiera de las partes contratantes para invocar la falta de valor de ese contrato, ya que por tal renuncia no lo hacen válido, sino que seguirá siendo nulo, porque la cosa seguirá siendo ajena.

"Convalidar es dar valor, tácita o expresamente a algo que carecía de él, por presentar en su conformación, algún vicio desde su nacimiento."³⁹

Igual que en el caso anterior, no es posible que los contratantes den valor a una compraventa de cosa ajena y la hagan válida por su simple manifestación de voluntad. A este respecto, el maestro don Rafael Rojina Villegas⁴⁰ opina:

Además, la confirmación en los actos afectados de nulidad relativa supone que el perjudicado (incapaz, víctima del error, dolo, violencia, lesión o cualquiera de las partes en los casos de inobservancia de la forma), con conocimiento del vicio de nulidad, ratifica el contrato o el acto nulo, pero para ello se requiere además que haya cesado el vicio (incapacidad, violencia, error, dolo o lesión) o bien, que se observen las formalidades omitidas. Cumplidas estas condiciones, el acto nulo quedará convalidado. Tratándose de la venta de cosa ajena, es evidente que el perjudicado, o sea el comprador, no podrá convalidar la operación por el solo hecho de que ratificase el acto, pues la venta seguiría siendo nula. Lo propio debe decirse respecto del vendedor. Es decir, la voluntad de ambas partes es totalmente inoperante para hacer válida una venta de cosa ajena, toda vez que dependerá de un hecho muy distinto, como es la adquisición que por cualquier título legítimo hiciere el vendedor, la única que podría revalidar el contrato. Es importante hacer notar que en la nulidad relativa es la voluntad del *contratante perjudicado*, la decisiva para convalidar el contrato. En cambio, en la venta de cosa ajena, la voluntad del comprador o del vendedor, aun cuando ratificasen la venta, resultará absolutamente ineficaz.

³⁶ García López, Agustín, *op. cit.*, p. 89: "...ya que conforme al artículo 2271 puede convalidarse..."

³⁷ Artículos 1059 y 1061 del Código Civil argentino.

³⁸ *Op. cit.*, núm. 109.

³⁹ Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, núm. 108.

⁴⁰ *Op. cit.*, t. VI, vol. I, p. 305.

b) *Por incapacidad.* La compraventa está afectada de nulidad relativa por falta de capacidad del vendedor.⁴¹

Si se entiende por capacidad la aptitud de un sujeto para ser titular de derechos y sujeto de obligaciones y hacerlos valer por sí mismos, se considerará como capacidad jurídica, de derecho o de goce esa aptitud para ser sujeto de obligaciones y titular de derechos; y como capacidad de obrar, de hecho o de ejercicio, la de hacer valer por sí mismo sus derechos o cumplir por sí mismo sus obligaciones. En el contrato de compraventa de cosa ajena, lógicamente el sujeto vendedor tiene una capacidad de ejercicio, ya que se está en el supuesto de que él, en lo personal, está celebrando el contrato o que lo está haciendo a través de su legítimo representante; pero esta última suposición no es indispensable para que se dé el contrato. Por lo tanto, si se indica que la compraventa está afectada de nulidad relativa por falta de capacidad del vendedor, se entiende que es por falta de capacidad de goce o de derecho.

No es posible jurídicamente establecer, respecto de una persona física, una incapacidad total de goce, ya que tal situación equivaldría a negarle la personalidad jurídica; de donde se desprende que las incapacidades de goce sólo pueden ser parciales y para establecerlas se requiere de un precepto expreso legal,⁴² y tal precepto sólo se justifica en vista del orden público. Ahora bien, si se realiza un hecho contrario a una ley que contenga un precepto de orden público éste será nulo, pero con nulidad absoluta en los términos de los artículos 1830, 2225 y 2226 del código civil vigente, ya que no podrá confirmarse, no desaparece por prescripción y lo puede hacer valer todo interesado.

De lo anterior se desprende que aun cuando se considere que la compraventa de cosa ajena es nula por falta de capacidad del vendedor, tal nulidad no será la relativa sino en todo caso la absoluta, por constituir un hecho contrario a leyes de orden público y por lo tanto, ilícito.

c) *Por error.* La compraventa está afectada de nulidad relativa por vicio de error.⁴³

Esta tesis se funda en que la compraventa es nula porque existe un error en el comprador respecto de la sustancia y respecto de la persona del vendedor.

La crítica principal que se le hace a esta postura, es que puede el comprador saber que la cosa es ajena, y por lo tanto no estar viciada de error su voluntad y no obstante ser la compraventa nula, siempre que se reúnan los requisitos ya apuntados en el capítulo II.

Además, si el comprador no sabía esa circunstancia al momento de la celebración del contrato y la conoce al día siguiente, no puede conformar la operación, aun cuando ya no tenga su voluntad viciada, porque estaría conformando una compraventa de cosa ajena que seguiría nula por seguir siendo la cosa ajena.

Por otra parte, la acción de nulidad relativa por causa de error sólo se da —según la ley (artículo 2230)— al que sufre el vicio, y si el comprador al conocer, ya sea

⁴¹ Cfr. Lozano Noriega, Francisco, *op. cit.*, p. 175.

⁴² Artículo 1798 del Código Civil: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

⁴³ Mazeaud, Henry y León y Jean, *Lecciones de derecho civil*, parte tercera, vol. III. Los Principales Contratos. Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina, 1962, pp. 89 a 99.

antes o después de la celebración del contrato, que la cosa es ajena, nunca podría intentarla, y por tener el ejercicio de la acción ninguna otra persona; se verían seriamente lesionados los intereses de otras personas que pueden tener interés jurídico en la nulidad del contrato, como lo serían el vendedor y en especial el tercero propietario o sus causahabientes.

Por último, tal solución no se justifica conforme al ordenamiento mexicano vigente, ya que la ley permite la revalidación de la compraventa si el vendedor adquiere, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida antes de que el comprador sufra evicción, y tal revalidación no depende de la voluntad del comprador en ningún supuesto. El vendedor puede adquirir la propiedad por contrato, por testamento, por usucapión y, en general, por cualquiera de los medios que la ley autoriza para adquirirla, y en ningún caso dependerá de la voluntad del comprador, sino de hechos o actos jurídicos ajenos a la relación entre vendedor y comprador.

Si se considera, como es lo correcto, que la operación está viciada de nulidad absoluta por el ilícito que implica la disponibilidad del derecho de propiedad sin autorización del dueño ni facultades legales, al pretender confirmar el comprador la operación, al conocer que la cosa es ajena, se estaría confirmando un ilícito y, por lo tanto, además de ser nula la venta, sería nula también la confirmación.

B. Nulidad absoluta

La conclusión lógica y acorde con el sistema jurídico-económico y político imperante en la República, es que la compraventa de cosa ajena, con la acepción señalada anteriormente, está afectada de una nulidad absoluta por el ilícito que implica, y la responsabilidad del mismo será de ambos contratantes si actúan con conocimiento de que la cosa es ajena; o sólo del vendedor, si el comprador lo ignora y actúa de buena fe, o sea que no tenga el deber jurídico de conocer esa circunstancia y que haya puesto todos los medios a su alcance para justificar la legalidad de su conducta. Si a una persona le venden un automóvil y no exige toda la documentación de carácter administrativo que pruebe que el bien es del vendedor, lógicamente no está actuando de buena fe, y su responsabilidad será similar a la del vendedor, si la cosa resulta ajena.

En este sentido se inclina la Suprema Corte de Justicia de la Nación, como puede verse de las ejecutorias que a continuación se transcriben, en que se califica a la compraventa de cosa ajena con una nulidad absoluta.

224. *Venta de cosa ajena, nulidad absoluta de la* (legislación del Estado de Veracruz). Tratándose de una venta de cosa ajena, su nulidad es absoluta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2202 del Código Civil del Estado de Veracruz, que previene, que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. En efecto, la confirmación de la nulidad relativa, únicamente se establece en favor del afectado por dolo, error o lesión, del incapaz cuando llega a ser capaz o de cualquiera de las partes cuando no se observa la forma debida en el acto jurídico, y tiene por objeto que el perjudicado por la nulidad pueda sostenerlo ratificándolo; es decir, por ser el único perjudicado, tiene libertad para renunciar a la acción de nulidad. En cambio, en la venta de cosa ajena no sucede lo mismo, por ser ilícita, delictuosa, un acto ejecutado en contra de una ley prohibitiva, en la cual no se trata del cumplimiento voluntario del perjudicado, ni por ende el comprador puede ratificarlo. El artículo 2204 del código citado, al prevenir: "El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la

propiedad de la cosa vendida" no establece, pues, la convalidación por ratificación; solamente dispone que el contrato queda revalidado porque, en ese caso, el dueño ya no puede impugnar aquella venta de nula, puesto que transmite la propiedad y deja de ser dueño (A. D. 2894/1963. Héctor Fernández Cadena. Abril 30 de 1965. Unanimidad 4 votos. Ponente: Mtro. Ramón Canedo Alderete. 3ª sala. Sexta época, volumen xciv, cuarta parte, p. 162).⁴⁴ 1622. *Venta de cosa ajena. Nulidad absoluta de la.* La venta de cosa ajena es nula y susceptible de revalidación únicamente en el caso de que el vendedor, antes de que tenga lugar la evicción, adquiera, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida. Esta circunstancia, empero, no impide considerar que se está en presencia de una nulidad absoluta, tanto porque en realidad no existe cosa materia del contrato que por virtud de la transmisión anterior salió del patrimonio del supuesto vendedor, como porque por la índole ilícita, delictuosa y de acto ejecutado contra el tenor de una ley prohibitiva, no puede operar el cumplimiento voluntario del perjudicado ni la ratificación por el comprador (Amparo directo 7471/1965. Damián del Ángel. Junio 21 de 1968. Unanimidad 4 votos. Ponente: Mtro. Mariano Azuela. 3ª sala. Sexta época, volumen cxxxii. Cuarta parte, p. 73).⁴⁵

En igual sentido se orienta el estudio enjundioso y claro del maestro don Rafael Rojina Villegas.⁴⁶

No sólo tiene un interés teórico llegar a la conclusión de que la venta se encuentra afectada de nulidad absoluta, por ser inconfirmable, sino que también se presentan consecuencias prácticas de verdadero interés. En efecto, la acción será imprescriptible y, además, no sólo podrá intentarla el comprador perjudicado, sino también todo tercero que tenga interés jurídico, especialmente el legítimo propietario. En cambio, si se aceptare la tesis de la nulidad relativa, que por desgracia parece dominar en nuestro ambiente jurídico, se llega a consecuencias peligrosas, como son las de que la acción de nulidad prescribirá en el término máximo que señala la ley, de diez años, por no existir un término especial y, además, el legítimo propietario no podría intentar dicha acción, por no ser parte contratante, como se requiere en todos los casos de nulidad relativa. Por lo que se refiere a la prescripción, es evidente la conveniencia de que estando en presencia de un delito, no deba extinguirse la acción civil de nulidad por el transcurso de un cierto tiempo, sino que deberá mantenerse viva para que en toda época pueda hacerse valer, sin perjuicio de que el comprador llegue a adquirir la propiedad mediante la prescripción positiva. En cuanto a la necesidad de que el legítimo dueño tenga también el derecho de intentar la nulidad, creemos conveniente que así se le reconozca, pues le será más fácil lograr la restitución de la cosa vendida por ese medio, y no por la acción reivindicatoria que en ocasiones le presentará dificultades en cuanto a la prueba. Además de lo expuesto, la tesis de la nulidad absoluta se encuentra de acuerdo con nuestra tradición jurídica y la opinión dominante de la escuela clásica francesa en materia de nulidades, toda vez que tratándose de un acto ilícito, como es el relativo a disponer de lo ajeno, se ha considerado que por regla general la sanción debe ser más enérgica, por estar afectados los intereses generales y, en consecuencia, la nulidad es conveniente que sea absoluta, para que el acto sea inconfirmable, la acción de nulidad imprescriptible y, además, pueda ser intentada por todo aquel que tenga interés jurídico, es decir, que resulte afectado directa o indirectamente por el acto nulo. Queda sólo el problema relativo a determinar el sentido y alcance del artículo 2271 al permitir que la compraventa de cosa ajena quede revalidada, cuando el vendedor adquiera por cualquier título legítimo la propiedad, siempre y cuando no haya sobrevenido la evicción. En nuestro concepto, tal revalidación en nada se opone con la nulidad absoluta, pues simplemente persigue el efecto práctico de evitar inútilmente dos juicios, como serían el de reivindicación, por virtud del cual el comprador tuviese que restituir la cosa antes de que

⁴⁴ Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1966-1970. Actualización II. Civil. Sustentadas por la 3ª Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Edic. Mayo. México, 1968. pp. 123-124.

⁴⁵ Misma obra citada en la nota anterior, p. 844.

⁴⁶ *Op. cit.*, t. VI, vol. I, pp. 307 a 310.

su vendedor la hubiese adquirido por cualquier título legítimo, y después, el de cumplimiento del contrato de compraventa, que iniciare el comprador, al tener noticia de que ya el vendedor había adquirido la propiedad de la cosa vendida y, por lo tanto, estaba en posibilidad jurídica y física de transmitirle el dominio y entregarle la misma. Estos dos juicios se evitan y así lo pensaron los romanos, permitiendo que la venta quede revalidada en forma automática, por el solo hecho de que el vendedor adquiriera por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa que indebidamente enajenó, pero siempre y cuando no hubiere tenido lugar la evicción, pues si ésta ocurre querrá decir que ya el comprador había sido privado por sentencia ejecutoria de la propiedad del bien enajenado y en razón del derecho que hubiere acreditado en el juicio el legítimo dueño... De lo expuesto se desprende que el objeto de la revalidación perseguido por el artículo 2271 no es el de purgar un vicio de nulidad, sino el de alcanzar el efecto práctico de mantener al comprador en la posesión de la cosa, evitando los dos juicios antes mencionados y, el propio tiempo, estableciendo la paz y la seguridad jurídica entre todos los que resultaban afectados por la venta de cosa ajena, como eran respectivamente el dueño primitivo, el vendedor y el comprador. No existiendo ya intereses jurídicos lesionados, independientemente de las sanciones a que hubiese lugar por el hecho delictuoso, desde el punto de vista del derecho civil, la solución conveniente y práctica es la de la revalidación de la venta para alcanzar esa consecuencia jurídica en forma inmediata y sin necesidad de poner en movimiento al órgano jurisdiccional.

VI. EFECTOS

No obstante que la venta de cosa ajena sea nula, como tal produce efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie la sentencia respectiva que declare la nulidad, según lo dispone el artículo 2226 del código civil.

Ya se ha indicado que toda compraventa produce tres tipos especiales y diferentes de efectos:

El efecto traslativo de dominio. Éste no se produciría en el caso a estudio, porque al no ser propietario el vendedor, mal podría transmitirse lo que él no tiene.

El efecto de crear obligaciones para ambas partes, siendo las principales la de entregar la cosa y la de entregar el precio, convenidos.

El efecto de crear derechos específicos para las partes, como serían el ejercicio de la acción de resolución en caso de incumplimiento de las obligaciones de la otra parte, con el pago de daños y perjuicios, o en su caso, el ejercicio de la acción de cumplimiento forzoso (artículo 1949 del código civil) y en especial para el vendedor los derechos de preferencia en cuanto al precio y para retener la cosa mientras no le sea pagado el precio, y para el comprador el derecho de retener el precio en los casos establecidos por la ley (artículos 2286, 2287, 2293 y 2299 del código civil).

Los efectos señalados en los apartados anteriores, con excepción del señalado en primer lugar, sí se producen por la celebración del contrato de compraventa de cosa ajena y son precisamente los que pueden destruirse retroactivamente si llega a pronunciarse la sentencia que declare la nulidad de la compraventa. Podría argumentarse que la compraventa es válida, ya que en la mayor parte de los casos fácticos nunca llega a pronunciarse una sentencia judicial de nulidad, a lo que se objeta que una cosa es un acto nulo y otra la prueba y declaración de su nulidad. Si una persona atterramente priva de la vida a otra, ha cometido un homicidio y, por lo tanto, un delito, independientemente de que llegue a existir o no una sentencia judicial que así lo reconozca.

Por otra parte, además de los efectos anotados que pueden destruirse retroactiva-

mente, el contrato de compraventa de cosa ajena produce otras consecuencias que no se destruyen por la sentencia declarativa de nulidad, sino que, muy por el contrario, se afianzan con tal declaratoria o nacen de ella. Son éstos los que se analizarán a continuación.

1. En relación al vendedor

Cuando una persona vende una cosa ajena, puede actuar de buena fe o con mala intención, si no conocía que la cosa era de otro y su ignorancia no es culposa porque no tenía el deber de conocer esa circunstancia, o si lo sabía, y debía de saberlo, y no obstante celebra el contrato.

Si actuó de buena fe, sólo estará obligado a indemnizar al comprador en los términos en que debe responder un enajenante que actúa de buena fe, cuando el adquirente sufre evicción.

Si actuó de mala fe o con mala intención, deberá pagar los daños y perjuicios causados tanto al comprador como al verdadero propietario, por el ilícito que implica esa conducta.

Por otra parte, tiene también si no actuó en forma dolosa, la posibilidad de hacer ejercicio de la acción de nulidad, en los términos del artículo 2270 del código civil. Si una persona al vender un objeto considera de buena fe que es suya y antes de entregar la cosa descubre que no era propia y lo prueba, no hay por qué negarle el ejercicio de la acción de nulidad que le evitará mayores perjuicios, ya que si entrega la cosa estará expuesto a pagar mayores responsabilidades, que si se declara la nulidad de la venta, en este último caso sólo devolverá el precio recibido, pero no el importe de daños y perjuicios, ni los gastos de la operación y las mejoras, porque se supone que aún no se hacen; y además, no existe precepto que le niegue el ejercicio de esa acción y sí, en cambio, la ley se la otorga si se considera que la compraventa es nula, con nulidad absoluta.

2. En relación al comprador

Si el comprador ignora que la cosa es ajena y es de buena fe su actuación al momento de la celebración del contrato, se produce en su favor el efecto del nacimiento del derecho para pedir la nulidad del contrato y para exigir del vendedor el pago de daños y perjuicios por el ilícito cometido por éste (artículo 1910).

Si su actuación es de mala fe, ya sea que ignorara culposamente que la cosa era ajena o que conociera esa circunstancia y no obstante celebró el contrato, se produce el efecto de obligarlo por el ilícito cometido por él, a pagar al perjudicado que es el dueño, los daños y perjuicios causados, y no tendrá la acción de nulidad, con fundamento en el artículo 1817 del código civil, ya que se entiende que ha procedido en forma dolosa.

3. En relación al verdadero propietario

En términos generales, la compraventa de cosa ajena respecto del propietario es *res inter alios acta*,⁴⁷ o sea que surte efectos entre las partes contratantes, pero no

⁴⁷ *Res inter alios acta aliis neque nocere neque prodesse potest.* (Lo hecho entre unos no puede perjudicar ni aprovechar a otros). Borja Soriano, Manuel, *Teoría general de las obligaciones*, t. I, sexta edición. México, 1968, p. 331.

le es oponible al verdadero propietario, según se desprende del artículo 1796 del código civil.

El contrato no puede, en términos generales y con la excepción que después se anota, perjudicar ni favorecer al propietario del bien; no pierde la propiedad en virtud del contrato ni queda obligado por el mismo. En vista de lo anterior, conserva intacto su derecho para hacer ejercicio de la acción reivindicatoria, y asimismo, dentro de los supuestos que establece la ley, puede ejercitar las acciones plenarias de posesión e interdictales para recuperar o para retener la posesión, conforme a los artículos 4, 9, 16 y 17 del código de procedimientos civiles.

Todo lo anterior es correcto, pero además, por ser la compraventa de cosa ajena un contrato afectado de nulidad absoluta, el vendedor tiene también el derecho de ejercitar la acción de nulidad.

Se dice, como adición a lo antes expuesto, que la compraventa de cosa ajena es nula con nulidad absoluta, porque es contraria a una ley de orden público y, además, es contraria a las buenas costumbres, según lo dispone el artículo 1830 ("es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres") y las leyes de orden público que protegen a la propiedad son los artículos 14, 16 y 27 constitucionales, entre otros, y los artículos 830 y relativos del código civil que se refieren a la propiedad y lo mandado expresamente por el artículo 2269 que establece que: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad", por no citar aquí la protección que establecen las leyes penales (código penal) a la propiedad; y relacionados esos artículos con el 2225 del código civil, debe concluirse que la compraventa de cosa ajena es nula, con nulidad absoluta.

Además, si la ley en forma expresa califica a esta operación de nula, debe entenderse que mientras no le niegue expresamente el ejercicio de la acción correspondiente a determinado interesado, éste conserva el derecho para hacerla valer; y la ley sólo niega el ejercicio de la acción de nulidad a toda aquella persona que no sea quien ha sufrido vicios en la voluntad al concluir un contrato, quien se ha perjudicado con la lesión o quien sea incapaz, en los casos en que la nulidad se origine por vicios en el consentimiento o por lesión, o por incapacidad (artículo 2230). De donde se concluye que al no negarle la ley el ejercicio de esta acción al verdadero propietario, éste la conserva intacta.

El maestro don Rafael Rojina Villegas, como ya ha quedado transcrito, considera que es necesario que el legítimo dueño tenga también el derecho de intentar la nulidad, pues así podrá lograr más fácilmente o la restitución de la cosa o la indemnización del precio más los daños y perjuicios, ya que en ocasiones, el ejercicio de la acción reivindicatoria o le está negando o le presentará serias dificultades en cuanto a la prueba.

Un caso patente en donde se demuestra la necesidad de considerar a la compraventa de cosa ajena como nula en forma absoluta, es aquel en que el verdadero propietario del bien es al mismo tiempo comprador de la cosa. Puede suceder, y en la práctica no es remota la posibilidad, de que una persona desee adquirir un determinado objeto y otorgue un poder a otra para que lo adquiera a su nombre. Se le presenta la oportunidad y celebra en lo personal el contrato de compraventa con el propietario y recibe el bien, pero por la rapidez de la operación no tiene materialmente tiempo de avisar a su apoderado que ya realizó la adquisición, y éste

ignorante de esa situación, al día siguiente celebra con el mismo vendedor otro contrato de compraventa respecto del mismo objeto, a nombre de su poderdante.

Si se considera que la compraventa de cosa ajena es válida, se vería burlada esta persona, ya que pagó dos veces el precio por el mismo objeto, sin posibilidad de recuperar uno de esos tantos ni los daños y perjuicios que se le originaron como serían los gastos del contrato. No podría ejercitar la acción reivindicatoria, porque está en posesión de la cosa (artículo 4º del código de procedimientos civiles: "La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa..."); tampoco podría ejercitar la acción plenaria de posesión, por el mismo motivo (artículo 9º del mismo código: "Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que aun cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y acciones, en los términos del artículo cuarto, el poseedor de mala fe"), y tampoco puede ejercitar sus acciones interdictales para retener o recuperar la posesión, por las mismas razones (artículo 16 del código procesal: "Al perturbado en la posesión...", artículo 17, "al que es despojado de la posesión..."), ya que él tiene la posesión del bien y no se le amenaza con despojarlo.

Si se considera que la compraventa de cosa ajena está afectada de nulidad relativa, también se perjudica gravemente los intereses del propietario, ya que también le estaría negada la posibilidad de ejercicio de la acción de nulidad y, por lo tanto, de recuperación del precio y gastos a que legítimamente tiene derecho.

En cambio, si se considera que el contrato, como efectivamente lo es, está afectado de una nulidad absoluta, tiene el perjudicado el derecho para pedir la nulidad del mismo por ilicitud y recuperar así tanto el precio, como todos los daños y perjuicios causados.

Existen también otros supuestos en que puede ser más fácil probar la enajenación de cosa ajena, que la propiedad del bien por parte del perjudicado, y es antijurídico negarle al verdadero propietario el ejercicio de la acción de nulidad, tanto porque la ley no lo autoriza, como por lo equivoco de una interpretación doctrinal del precepto que establece la nulidad para considerarla como relativa y no como absoluta.

VII. CONCLUSIONES

Sólo debe entenderse como compraventa de cosa ajena el contrato por el cual, la persona que lo celebra como vendedor no es propietaria de la cosa objeto del mismo, en el momento de la celebración del acto y actúa sin estar autorizado por el dueño del bien, ni por la ley, que recae sobre un bien determinado y pretende por ese medio conseguir el efecto traslativo de dominio que es propio del contrato.

En toda legislación en que se reconozca y garantice el derecho de propiedad, el contrato de compraventa de cosa ajena, por constituir un hecho jurídico contrario a disposiciones de orden público debe considerarse como nulo, con nulidad absoluta.

VIII. BIBLIOGRAFIA.

1. AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. *Contratos civiles*, Edit. Hagtam, México, 1964.
2. BURGOA, Ignacio. *Las garantías individuales*. 5ª edición. Editorial Porrúa, México 1968.
3. ENNECCERUS, Ludwig. *Derechos de obligaciones*. 3ª edición, traducción española con anotaciones de Blas Pérez González y Jospe Alguer, vol. II, Doctrina Especial, 1ª parte. Edit. Bosch, Barcelona, España, 1966.
4. GARCÍA LÓPEZ, Agustín. *Apuntes de contratos*. Edición mimeográfica, sin fecha. México.
5. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *Derecho de las obligaciones*, quinta edición. Cajica, Puebla, Pue., México, 1974.
6. LOZANO NORIEGA, Francisco. *Apuntes del cuarto curso de derecho civil: Contratos*, publicados por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México, 1962.
7. MARGADANT, S. Guillermo FLORÍS, *El derecho privado romano*, 2ª edición, Esfinge, México, 1965.
8. MAZEAUD, Henry y LEÓN, Jean. *Lecciones de derecho civil*, tercera parte, vol. III. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina, 1962.
9. MONTIEL Y DUARTE, Isidro. *Estudio sobre garantías individuales*, 2ª edición fassimilar. Editorial Porrúa, México, 1972.
10. ORTOLÁN, M. *Explicación histórica de las instituciones del emperador Justiniano*, 4ª edición, t. II (libros III y IV de la *Instituta*). Editor D. Leocadio López, Madrid, España, 1877.
11. PETIT, Eugene. *Tratado elemental de derecho romano*. Editora Nacional, México, 1953.
12. REZZÓNICO, Luis Mª *Estudio de los contratos*. Tercera edición, vol. I. Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina, 1967.
13. ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho civil mexicano*, t. VI. vol. I, 3ª edición. Antigua Librería Robredo, México, 1961.
14. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De los contratos civiles*. 2ª edición. Porrúa, México, 1973.
15. TRABUCCHI, Alberto. *Instituciones de derecho civil*, t. I y II. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1967.
16. TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. *Contratos civiles y sus generalidades*. 2ª edición. Librería Font, S. A., Guadalajara, Jal. México, 1975.
17. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *Curso de derecho civil III*. Contenido temático de los *Manuales*, UNAM. Sistema de Universidad Abierta. Facultad de Derecho. México, 1976.

LEGISLACIÓN

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Código Civil alemán.
3. Código Civil argentino.
4. Código Civil español.
5. Código Civil francés (Napoleón).
6. Código Civil mexicano de 1870.
7. Código Civil mexicano de 1884.
8. Código Civil mexicano actual de 1928.