

LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD ENTRE VIVOS

IGNACIO GALINDO GARFÍAS

SUMARIO: 1. *Cuestiones preliminares*. 1.1. *La noción de transmisión de la propiedad*. 1.2. *Las normas generales sobre transmisión de la propiedad*. 2.1. *Los elementos y requisitos del contrato traslativo de dominio. Examen de diversas hipótesis*. 2.2. *El ámbito de la autonomía privada*. 2.3. *Transmisión del dominio por actos no contractuales*. 2.4. *Los contratos por correspondencia*. 3.1. *Los efectos de la entrega de la cosa en la transmisión de la propiedad con reserva de dominio. El riesgo de la cosa*. 3.2. *Protección del adquirente en la venta con reserva de dominio*. 3.3. *El caso de los títulos de crédito*. 3.4. *La transmisión del dominio en los casos de donación, de la obligación natural y del juego prohibido*. 4. *La transmisión de la propiedad literaria, artística e industrial*. 5. *Principios en que se fundan las soluciones previstas en el derecho mexicano*. 6. *Resumen*.

1. *Cuestiones Preliminares*. La transmisión de la propiedad, un medio derivado de adquirir el dominio, tiene como presupuesto la titularidad del derecho de dueño en el transmitente, la declaración de voluntad de transmitirlo al adquirente o adquirentes de la cosa y la declaración de voluntad del adquirente al aceptarlo. Excluye este concepto, la adquisición del dominio a título original.

Este estudio se referirá, fundamentalmente, a la transmisión del dominio, cuya ejecución no depende de la muerte del transmitente. Se ocupará en presentar las notas características de la transmisión de la propiedad entre vivos en el derecho civil mexicano.

En este respecto, la primera cuestión que se suscita en nuestro derecho positivo vigente, es si la declaración de voluntad en los actos unilaterales o el consentimiento o acuerdo de voluntades en los contratos, siendo necesaria, es suficiente para que tenga lugar la transmisión de la propiedad, o si por el contrario, se requiere para la validez del acto traslativo, de otros elementos, a saber: la causa justa, la tradición o entrega de la cosa, la inscripción del acto en ciertos registros, etcétera.

1.1. *La noción de transmisión de la propiedad*

La noción "transmisión de la propiedad" expresa normativamente el fenómeno económico del "cambio", cuando éste se refiere a las cosas materiales; excluye de su connotación el cambio de servicios. Con mayor precisión, aquel concepto jurídico se refiere sólo al cambio en la propiedad de los bienes materiales (cosas) en que la transferencia se opera como es consecuencia del negocio traslativo, o mejor del fin o motivo de la voluntad de las partes.

Las palabras "transmisión", "traslación", "transferencia" se usan indistintamente para aludir a la enajenación de bienes materiales a título oneroso o gratuito, como

ocurre en el contrato de compra-venta (artículo 2248), en la donación (artículo 2332), en la permuta (artículo 2327), etcétera.¹

La transferencia del dominio de una cosa cierta queda comprendida en (acto traslativo de propiedad) las obligaciones de dar, que es un concepto más amplio, pues denotan también la enajenación temporal del uso y goce de un bien determinado y la restitución de una cosa ajena o pago de cosa debida, en las que no existe traslación del dominio.²

Con la anterior explicación se verá que no podría sustituirse el vocablo "enajenar" por las expresiones, transferir, trasladar, transmitir el dominio, porque aquella voz se aplica también a la transmisión del uso y goce de cosas ciertas y no sólo al dominio de las mismas; pues en puridad de lenguaje técnico, el dominio no se enajena, se transmite en manera definitiva *ad perpetuam*, en tanto que el uso y goce de una cosa constituyen otro aspecto del derecho de propiedad, que por su naturaleza es temporal.

1.2. *Las normas generales sobre transmisión de propiedad*

El Código Civil vigente en el Distrito Federal aplicable en toda la República en materia federal, enuncia el principio general de que el mero consentimiento es suficiente para producir efectos traslativos de la propiedad, como parece desprenderse de su enunciado legislativo. Debe indagarse si efectivamente el acuerdo de voluntades, siendo necesario, es suficiente para producir tales efectos, a fin de concluir cuál es la amplitud que debe tener ese enunciado.

El principio conforme al cual me referí en el párrafo anterior está expresado en los artículos 1796, 1832 y 2014 del Código Civil, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias, que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

Artículo 1832. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

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

Por otra parte, en lo que se refiere al contrato de compraventa, el artículo 2249 dice:

¹ Artículo 2248. Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Artículo 2332. Donación es un contrato por el que una persona transfiere, gratuitamente, una parte de la totalidad de sus bienes presentes.

Artículo 2327. La permuta es un contrato por el cual cada uno observará, en su caso, lo dispuesto en el artículo 2250.

² Artículo 2011. La prestación de una cosa puede consistir: I) en la traslación de dominio de cosa cierta; II) en la enajenación temporal del uso o goce de una cosa cierta; III) en la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

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

La declaración legislativa es clara: el consentimiento perfecciona el contrato y la transmisión de la propiedad en los contratos traslativos de dominio de cosas ciertas y determinadas se efectúa *ipso jure*, como consecuencia del acuerdo de las partes.

El acto o negocio jurídico de disposición, es por antonomasia el instrumento jurídico que regula el fenómeno económico de la circulación de la riqueza, así como las disposiciones legislativas que organizan la propiedad y sus desmembramientos y la posesión, contienen las reglas relativas al aprovechamiento de los bienes. En uno y otro caso, el ordenamiento y goce toma en consideración no sólo el interés particular

de la persona que es titular o adquirente del derecho, también protege el interés de los terceros y el de la colectividad, para lograr así la realización de la justicia distributiva. Ese juego de intereses (individuales y colectivos) es el marco dentro del cual el legislador y el intérprete deben desarrollar su tarea respecto del fenómeno de la propiedad.

En México, el régimen jurídico de la propiedad sobre inmuebles está organizado en función del interés público. En el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, dispone que:

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada, que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización —y, finalmente, que— la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de aprobación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar su conservación.

El Código Civil, por su parte, en el artículo 830 dispone que:

El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes (principio constitucional) —y más adelante, el artículo 840 del mismo Código, dispone que— no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero sin utilidad para el propietario (uso abusivo de la propiedad).

En lo que se refiere al derecho del propietario para disponer de los bienes que le pertenecen (poder de disposición) el derecho civil mexicano, por razones de interés público, limita el *jus abutendi* del propietario, declarando fuera del comercio ciertos bienes de los particulares. Tal ocurre en la disposición contenida en los artículos 833 y 834 del Código Civil: tratándose de bienes que pertenecen a los particulares, y que son por sus notables características manifestaciones de nuestra cultura, deben ser objeto de una particular regulación.³

³ Artículo 833. El gobierno Federal podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente.

Artículo 834. Quienes actualmente sean propietarios de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas y/o gravarlas, ni alterarlas en forma que pierdan sus características, sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes.

El artículo 834 del Código Civil citado, permite al propietario el uso y goce de dichos bienes con la modalidad de que por tratarse de bienes de gran valor cultural, no deben ser alterados o modificados; su dueño no tiene el libre derecho de enajenación, ni puede gravarlos libremente. Para ello se requiere autorización del presidente de la República.

Así se ve cómo la propiedad y su transmisión está sometida a ciertos deberes de conservación de valores culturales o de interés general que el orden jurídico protege.⁴

El negocio jurídico (nos referimos por ahora al campo de la autonomía privada) traslativo de dominio intervivos se encuentra regulado en el libro cuarto, segunda parte del Código Civil, que se ocupa de las diversas especies de contratos, en las que figuran la compra-venta, la permuta, el mutuo, la donación. Habrá que agregar en el ámbito no contractual, la dación en pago con cosa cierta, que está comprendida en el capítulo del pago.⁵

2.1. *Los elementos y requisitos del contrato traslativo de dominio. Examen de diversas hipótesis*

En los contratos traslativos de dominio o en la dación en pago, es elemento esencial el acuerdo de voluntades de las partes que intervienen en el acto, es decir: la intención de transmitir la propiedad en el *tradens* y la de adquirir el dominio en el *accipiens*, quienes podrán estipular todas aquellas modalidades que convengan respecto del acto de transmisión, sin más limitaciones que las que fijan el orden público, la moral o las buenas costumbres.⁶

Ciertamente la voluntad de los autores del acto es un elemento de existencia del negocio traslativo de propiedad; pero ha de concurrir con otros requisitos: a) el objeto posible física y jurídicamente; b) la capacidad de las partes; c) la licitud del objeto, motivo o fin del acto; d) la voluntad formada libre y conscientemente (artículos 1794 y 1795).⁷

⁴ No es arriesgado decir, salvo que la ley disponga expresamente en el sentido de la derogabilidad... las normas sobre el contrato en general, son imperativas e inderogables. Así, con tal de que se trate de materia diferida a normas contractuales dispositivas o supletorias, tiene posibilidad de insertarse la que podría llamarse, "voluntad normativa de las partes"; la cual constituye una primera manera de concurso a la fijación de la disciplina del contrato, por parte de los individuos. Primera manera en cuanto suponemos que se trata de cláusulas singulares, "accesorias" con función meramente "modificadora de la disciplina legislativa del contrato." Messineo, Francisco, *Doctrina general del contrato*, t. I, traducción al español, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1952, p.p. 6 y 13.

⁵ Cuando hablamos de "concepto de cumplimiento" es necesario aclarar que nos vamos a referir a dicho concepto en su aspecto "funcional", que sirve para determinar la función que aquel acto realiza. Así estaremos en condiciones de poderlo examinar desde el punto de vista "estructural" estudiando entonces el acto del cumplimiento en sí, con referencia, de un modo concreto, a su configuración o naturaleza jurídica. Beltrán de Hernando y Castaños, José, *Cumplimiento de las obligaciones*. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1956, p. 16.

⁶ Artículo 8º Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

⁷ Artículo 1794. Para la existencia del contrato se requiere: I) consentimiento; II) objeto que pueda ser materia del contrato.

Artículo 1795. El contrato puede ser invalidado: I) por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; II) por vicios del consentimiento; III) porque su objeto, o su motivo o su

Los elementos mencionados en los incisos *a)* y *d)* son requisitos que respectivamente impiden que lo querido por las partes pueda tener ejecución por recaer en un objeto que no existe en la naturaleza o que existiendo físicamente por disposición de la ley no pueda ser materia de contrato, porque una norma jurídica lo impide o porque se trata de conseguir, a través del negocio, una finalidad contraria a las leyes de orden público, la moral o las buenas costumbres.

Que la voluntad se forme exenta de vicios, significa que el error determinante, el dolo y la violencia, impiden que se forme el consentimiento exento de vicios por falta de libertad en la persona o por un falso conocimiento de la realidad en los autores del acto.

Dentro de estos límites, la autonomía de la voluntad de las partes, es suficientemente amplia para estipular en la manera que juzguen conveniente.

2.2. *El ámbito de la autonomía privada*

La fuerza vinculatoria del consentimiento no debe ser entendida sino dentro de los límites que fija el ordenamiento. Pasemos revista a los principales preceptos legales que deslindan el ámbito de la libertad contractual. El artículo 1822 prohíbe la renuncia de la acción de nulidad procedente del dolo; las condiciones ilícitas o contrarias a las buenas costumbres anulan el contrato (artículo 1943); el hecho imposible no puede ser materia de convenio (artículo 1827); de la misma manera el contrato será nulo si su causa es contraria al orden público o a las buenas costumbres (artículo 1831); en el contrato de compra-venta no se puede estipular válidamente la retroventa de la cosa (artículo 2302); la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (artículo 1797); si el cumplimiento depende de la exclusiva voluntad del deudor el contrato será nulo (artículo 1944); las partes no pueden estipular una pena para el caso de incumplimiento que exceda en valor o en cuantía a la obligación principal (artículo 1843); la ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto, produce la nulidad de éste (artículo 2225). La trasgresión de cualquiera de esas normas, priva absolutamente el acuerdo de voluntades de fuerza obligatoria.⁸

fin sea ilícito; IV) porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

⁸ ...La vinculación contractual no existe en virtud de una verdadera unión de voluntades, sino porque cada parte ha podido formarse la idea a base de que podía obtener determinado interés digno de protección. Lo sometido a calificación jurídica en concepto de contrato no consiste en el fenómeno de una voluntad unitaria, sino en la determinación de si cada parte se ha podido formar una representación racional de lo ofrecido por otra y si conforme a ello ambas han asentido. Puig Brutau, José, *Fundamentos de derecho civil*, t. II, vol. I, *Teoría general del contrato*. Ed. Bosch, Barcelona, 1954, p. 204. Cuando se habla de autonomía se quiere decir que el individuo tiene el derecho de realizar los negocios jurídicos que crea convenientes y que contenidos en los límites de la ley, son reconocidos por ésta y reciben de ella fuerza obligatoria. Bonet, Ramón Francisco, *Derecho civil*, t. I, introducción y parte general, Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Barcelona, 1948, p. 228. El problema puede tener un fundamento teórico y referirse simplemente al fundamento de validez de la norma contractual dentro de un orden jurídico determinado... la convención es obligatoria cuando y en la medida en que el orden jurídico la considera como una situación de hecho creada de derecho... Pero el fundamento de validez puede entenderse también en otra forma. Es posible preguntar cuáles son las razones que hayan llevado al legislador o a la

Empero, aun cuando la voluntad coincidente de las partes no exceda los límites de lo lícito, la fuerza vinculatoria del negocio jurídico, sólo tiene lugar entre las partes (*res inter alios acta*).

Este principio del efecto relativo del contrato se refiere a las obligaciones y derechos que nacen a cargo y a favor de cada uno de los autores del negocio. Es necesario, sin embargo, distinguir los efectos del vínculo jurídico que surge entre los contratantes, de los efectos si no del contrato como un todo, como un acto jurídico que produce un cambio de las situaciones jurídicas preexistentes, sustituyéndolas (efecto del contrato) por una nueva situación más allá del vínculo interno creado entre las partes, de las que surge un "deber" de respeto exigible *erga omnes* de las facultades, que son consecuencia de aquella situación que ha nacido del acto traslativo de propiedad; juntamente con los derechos y obligaciones que nacen entre las partes, se origina el acto traslativo de dominio.⁹

Gaudemet, comentando el Código Civil francés, distingue los efectos del contrato, de los efectos de las obligaciones que éste crea y observa, por una parte, que el contrato no es la única fuente de las obligaciones. Éstos nacen también de los cuasi contratos, los delitos y los cuasi delitos. Así explica que el contrato no sólo crea obligaciones, o derechos personales, de él pueden tomar origen derechos reales. Dice lo siguiente:

costumbre a instituir la convención como situación de hecho creadora de derecho... a la que hay que responder que el legislador o la costumbre dejan a los sujetos de derecho el cuidado de reglamentar ellas mismas sus intereses económicos. Problema distinto... es el que estriba en saber hasta qué punto el principio de la autonomía se encuentra realizado en el derecho contractual. Kelsen, Hans, *El contrato y el tratado*. Trad. de Eduardo García Máynez. Imprenta Universitaria, México 1943, p. 55. La teoría de los elementos del contrato posee toda la arbitrariedad de las clasificaciones escolásticas y se forma implicando ideas que son completamente heterogéneas. Los elementos esenciales son requisitos o presupuestos de validez del negocio. Los llamados elementos naturales, en cambio, son obligaciones contractuales derivadas de normas jurídicas dispositivas que funcionan en defecto de pacto en contrario de las partes. Los elementos accidentales son maneras de configurar el negocio o su eficacia... (que) adquieren el rango de determinaciones esenciales... Díez Picazo, Luis, *Fundamentos de derecho civil patrimonial*, vol. I. Introducción, "Teoría del contrato las relaciones obligatorias", Ed. Tecnos, Madrid, 1970, p. 226.

⁹ ...es seguramente para el jurista una misión capital la de fijar el papel que incumbe a la voluntad en el establecimiento de relaciones de derecho, la de determinar el fundamento a los límites de esa función y la de resolver los conflictos entre el principio liberal de autonomía y los de equidad, justicia social y orden público. Bonet, Ramón Francisco, *op. cit.*, p. 229... Cuando por la índole del contrato (por ejemplo, contrato de adhesión) por las circunstancias que concurren en su celebración (necesidad de contratar para poder subsistir por parte de uno de los contratantes, como en el contrato de trabajo) o por el efecto de circunstancias imprevisas y sobrevenidas entre la perfección y la consumación del contrato (excesiva onerosidad en el cumplimiento que afecta a una de las partes y que se traduce en un excesivo beneficio a favor de la otra parte) debe ser considerado este contrato como un hecho con eficacia vinculante, al margen, en gran parte, de lo querido al contratar, la justicia del caso deberá ser buscada de manera bastante próxima a lo que ocurre en los casos de responsabilidad extracontractual. Puig Brutau, José, *op. cit.*, p. 34. ...No es lo que las partes han querido, sino lo que han declarado querer; no la voluntad sino la declaración de voluntad... Las partes no se limitan a declarar cuál es su voluntad, qué es lo que quieren. Concebido así el contrato no pasaría de ser una exposición de deseos comunes, no es ni puede ser un contrato. Las partes de un contrato no se limitan a declarar que quieren algo, sino que lo que hacen es dar a su declaración una vigencia jurídica... Por eso dice Larenz que... es ante todo una declaración de que una cierta cosa debe valer. Díez Picazo, Luis, *op. cit.*, p. 228.

El principio de la relatividad de los contratos debe por lo demás extenderse juiciosamente; significa tan sólo que las personas extrañas a un contrato no pueden invocar derechos fundados en él, ni quedar sujetas a las obligaciones que del mismo se derivan. Pero el contrato existe respecto de ellas, al igual que respecto de las partes, como acto lícito y como tal deben respetarlo. De tal suerte que el tercero que se hace cómplice de la violación de una obligación contractual cometida por una de las partes contratantes, incurre en una responsabilidad delictuosa (Req. 12 ene. 1926 D. hedb., 1926, p. 116; Civ., 13 nov. 1927, D.P. 1929, 1.1.131. Cf. Hugueney, *La responsabilité du tiers complice de la violation d'une obligation contractuelle*, tesis, Dijon, 1910; Lalow, 1382 contra 1165 D. hedb. 1928, *Crónica*, p. 169; Crim., 22 mzo. 1928, p. 273). Del mismo modo, un contratante podría oponer a un tercero, que pretendiera demandarle ejerciendo la acción de *in rem verso*, un contrato en cuya virtud le hubiese sido hecha una prestación, pues tal contrato constituye una justa causa de enriquecimiento que los terceros deben respetar; el empobrecimiento que han podido experimentar en correlación de ese enriquecimiento, es por ese mismo hecho insuficiente para legitimar la acción de enriquecimiento sin causa (Req. 12 feb. 1923, D.P. 1923, 1.64). En relación con el alcance y las atenuaciones del principio mismo, cf. Colin y Capitant, *op. cit.*, t. II, 121 y ss; Savatier, "Le prétendu de la relativité des contrats", *Revue trimestrielle de droit civil*, 1934.¹⁰

Para ponderar en sus justos límites el significado de que el consentimiento de los contratantes es suficiente para la transmisión del dominio, es necesario hacer algunas consideraciones.

Para que el acuerdo de voluntades produzca efectos jurídicamente válidos es necesario: a) que provenga de una persona capaz de obligarse; b) que la voluntad de las partes se haya formado sin coacción, error o engaño; c) que la causa o motivo determinante para obligarse haya sido lícita; d) que el objeto-materia de la obligación sea física y jurídicamente posible, y e) que la voluntad se haya declarado en la forma que la ley establece.

Aun perfeccionado el contrato, frecuentemente no es susceptible por sí solo de producir todos los efectos queridos por las partes.

Conforme el derecho positivo mexicano, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad *intervivos* se produce por el solo consentimiento, siempre que concurran además los presupuestos, los elementos de existencia y los requisitos de validez que la ley exige, a saber: el objeto lícito posible física y jurídicamente y causa lícita, sólo entonces se produce el cambio de situación jurídica de dueño, en favor del adquirente. La relación obligatoria en los contratos traslativos de propiedad, confiere a una de las partes (el adquirente) la facultad de exigir del enajenante el cumplimiento de las obligaciones que éste ha contraído. La entrega de la cosa al acreedor no es sino efecto del convenio (artículo 2232).¹¹

El artículo 1832 del Código Civil ya transcrito, es una reproducción casi literal, de una disposición contenida en la ley única, título XVI del *Ordenamiento de Alcalá* (siglo XIII) después reproducido en la ley I, título I, libro X de la *Novísima Recopilación de las Leyes de España* (1805).

Conviene recordar que la disposición de los artículos 1796 y 1832 del código que se comenta, se refieren a la fuerza vinculatoria del acuerdo de voluntades declarado

¹⁰ Gaudemet, Eugene, *Teoría general de las obligaciones*, Trad. y notas de derecho mexicano, por Pablo Macedo. Ed. Porrúa, México, 1974, p. 228 nota 111.

¹¹ Artículo 2232. Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable, y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley.

en la forma que la ley establece, teniendo en cuenta que el artículo 1795 fracción IV del Código Civil, declara la invalidez del contrato, si el consentimiento no se ha manifestado de acuerdo con la formalidad requerida por la ley. Lo que nos conduciría a concluir que la nulidad proveniente de la falta de formalidades, invalida el contrato, como ocurre en presencia de cualquiera de las otras causas de invalidez previstas en las tres fracciones anteriores del precepto en cita (falta de capacidad, vicios del consentimiento, ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto). Sin embargo, conforme al dispositivo contenido en el artículo 2232 del Código Civil, cuando la voluntad de los contratantes carece del requisito de la formalidad adecuada, si cualquiera de los interesados prueba que existe el consentimiento, puede exigir, de la otra parte, el otorgamiento del contrato en la forma requerida por la ley.

Tratándose de la transmisión de especies indeterminadas, el principio establecido en los artículos 1796, 1832 y 2014 del Código Civil, al cual ya me he referido, no tiene aplicación; porque el dominio no se transmite por el solo efecto del consentimiento; es necesaria la concurrencia de un hecho posterior, a saber: la determinación del conocimiento del acreedor, de las cosas sobre las que recae el acuerdo traslativo de dominio.

2.3. Transmisión por actos no contractuales

En nuestro sistema legislativo, existen procedimientos suficientes, pero no necesarios, para transmitir la propiedad de una cosa material en forma diferente del contrato.

En el ordenamiento mexicano encontramos otras figuras no contractuales, traslativas de dominio, por ejemplo: el acto constitutivo de las fundaciones, la constitución de fideicomiso, la transmisión de certificados de participación inmobiliaria, la adquisición de certificados de depósito emitidos por los almacenes de depósito, como instituciones auxiliares de crédito, la división de la copropiedad, la adjudicación de bienes a los socios en los casos de disolución de asociaciones civiles y de sociedades civiles o mercantiles.

Examinemos brevemente las hipótesis mencionadas. La constitución de una fundación debe llevarse al cabo destinando un patrimonio a la realización de un fin de asistencia social, sin propósitos de lucro, sin designar individualmente a los beneficiarios. Para el efecto, el fundador o fundadores por declaración unilateral de voluntad, deberán afectar esos bienes a la constitución de una institución de asistencia privada (fundación o asociación). Artículos 1º y 2º de la Ley de Instituciones de Asistencia Privada. Artículo 4º de la Ley en cita.¹²

En las asociaciones, no hay propiamente afectación de bienes. El capital de la persona moral se constituye con las aportaciones de los asociados o los donativos de terceros, en el acto constitutivo o por aportaciones posteriores.

La dación en pago con cosa cierta es otro de los actos traslativos de dominio no contractuales; en efecto, el artículo 1095 del Código Civil dispone que "la obligación queda extinguida cuando el acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida". La transmisión de la propiedad no se opera en virtud de un contrato, sino

¹² Se distingue la fundación del contrato de fideicomiso en que en este último la afectación de bienes se realiza en favor de los fideicomisarios y éstos deben ser siempre personas determinadas.

para extinguir una obligación ya contraída. Es verdad que para que sea posible jurídicamente esta sustitución de la cosa debida, se requiere el consentimiento del acreedor; pero también es cierto que la transmisión de la propiedad, el bien que se da en pago no toma su origen en la obligación primitiva (que puede tener por objeto dar, hacer o no hacer). En la dación en pago no nace obligación alguna. Sólo se cumple una obligación preexistente, entregando cosa distinta de la pactada originalmente.

Esta disposición entre la transmisión de la propiedad en forma contractual y la transmisión de la propiedad en periodo de cumplimiento de la obligación aparece claramente, cuando el acreedor sufre evicción de la cosa recibida en pago; entonces, renace la obligación primitiva y la dación en pago queda sin efecto (artículo 2096 del Código Civil).

La transmisión de la propiedad de cosas materiales o de derechos incorporados en los certificados de participación inmobiliaria: certificados de vivienda, certificados de depósito emitidos por almacenes generales de depósito, constituyen una excepción al principio general aceptado respecto a los efectos traslativos de la propiedad por el solo consentimiento, ya que en estos casos se requiere la entrega material al acreedor, del documento representativo de los bienes a que éste se refiere. Tratándose de los títulos nominativos, es necesario la transcripción del acto en ciertos registros, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 5º, 127, 129, 228 y 251 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

En la constitución de sociedades, para que aquella parte de la doctrina que considera que el negocio constitutivo de una sociedad no es un contrato sino un negocio jurídico-plurilateral o un acto jurídico colectivo, las aportaciones de cosas materiales que realizan los socios fundadores para formar el capital de la sociedad, constituye un caso bien claro de transmisión del dominio *intervivos*, en manera no contractual.

Entre las formas no contractuales de transmisión de la propiedad, encontramos la adjudicación de bienes que realiza el liquidador de una sociedad o asociación civil o de una sociedad mercantil, en favor de los socios o de los interesados, en pago de su cuota de liquidación, al disolverse la sociedad o asociación (artículo 2726, 2728, del Código Civil y 234 y 248 de la Ley General de Sociedades Mercantiles).

De lo expuesto se concluye que en nuestro sistema legislativo, existen actos jurídicos no contractuales, a través de los cuales es posible la transmisión de la propiedad.

Así, el artículo 372 de la Ley de Vías Generales de Comunicación, impone a la Secretaría de Comunicaciones la obligación de llevar un registro de los contratos de adquisición, transmisión, modificación o extinción del dominio de aeronaves mexicanas, aeródromos civiles, aerofaros, radioguías, etcétera. El Registro de Aeronáutica Nacional, cumple una función de publicidad del acto de transmisión de la propiedad frente a terceros, conforme a lo dispuesto en el artículo 372 de la misma ley. Atendiendo a la norma contenida en el segundo párrafo de este precepto legal, el acto debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trata de inmuebles incorporados a vías generales de comunicación. Ese sistema de doble registro es necesario para que la transmisión de la propiedad produzca efectos no sólo frente a tercero, también entre las partes.

Los actos de enajenación de automóviles o autobuses deberán inscribirse en el Registro Federal de Automóviles (artículos 1º, 2º y 18 de la Ley Federal del Registro de Automóviles). Las autoridades de tránsito estatales, federales o municipales, no podrán otorgar permiso de circulación, ni entregar las placas con el número correspon-

diente del vehículo, si éste carece de la constancia de inscripción en el mencionado registro.

Este registro tiene efectos de control administrativo de la propiedad de vehículos automotores, que es un requisito indispensable para la circulación del vehículo en la vía pública; la falta de registro impide que la transmisión de la propiedad del vehículo produzca efecto frente a las autoridades de tránsito (artículo 14 de la ley citada).¹³

En lo que se refiere a la transmisión de la propiedad de las embarcaciones marítimas o fluviales, la Ley de Navegación y Comercio Marítimos, en su artículo 96, crea el Registro Público para Embarcaciones, en lo que entre otros actos deben inscribirse los de adquisición, enajenación o traspaso de buques y sus aparejos. También deben inscribirse los actos constitutivos, traslativos o extintivos de derechos reales sobre la nave; de la misma manera (artículo 88 de la ley citada) para la navegación y cabotaje de buques mexicanos, es necesario que sean matriculados y abanderados en alguna capitania del litoral en el que vayan a ser destinados a la navegación. La matrícula tiene por objeto la inscripción de la nave en los registros portuarios del litoral en que se desarrollen las actividades de transporte marítimo y el abanderamiento. Es un medio de publicidad de la nacionalidad de la embarcación.

De acuerdo con las fracciones XVI y XVII del artículo 21 del Código de Comercio son materia de inscripción en el Registro Público de Comercio, los buques y los cambios de propiedad que sobre los mismos se efectúen. Los artículos 16 y 17 del mismo código, disponen que la falta de inscripción impide que el acto traslativo de propiedad produzca efectos contra tercero. Dicha falta de registro, hará que se tenga, presuntamente, como fraudulenta la celebración del acto, salvo prueba en contrario.

Como puede verse, de la sucinta enumeración anterior, en el sistema mexicano, la intervención administrativa en los actos traslativos de dominio, de ciertos bienes muebles e inmuebles, por regla general no influye sobre la validez y eficacia de los actos de transmisión de la propiedad, ni efectos constitutivos ni declarativos de la relación jurídica entre las partes; sus efectos son probatorios de la existencia del acto,

¹³ La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido la siguiente tesis: VEHÍCULOS, INSCRIPCIÓN EN EL DEPARTAMENTO DE TRÁNSITO DEL DISTRITO FEDERAL, VALOR PROBATORIO DE LA. Las inscripciones de los vehículos hechas a nombre de alguna persona en el Departamento de Tránsito del Distrito Federal, constituyen prueba plena de que esas personas sean las propietarias de tales vehículos; y esto por ser una consecuencia de las disposiciones del Reglamento de Tránsito que rigen en esta capital, en el sentido de que sean los propietarios quienes soliciten el registro de sus vehículos, y que ni permiten que un mismo vehículo, salvo naturalmente en casos de copropiedad, esté registrado al propio tiempo a nombre de más de una persona, como puede verse en los artículos de dicho reglamento que en seguida se transcriben en lo conducente: artículo 7º Para que un vehículo pueda transitar en el Distrito Federal, será necesario que esté inscrito en la Dirección de Tránsito del Distrito Federal, para lo cual deberá satisfacer los siguientes requisitos: a) tratándose de vehículos facturados en el país: I) el propietario deberá presentar la solicitud correspondiente de registro... Tratándose de vehículos usados deberá adjuntar la "baja" del registro anterior... III... b) tratándose de vehículos que se amparan con facturas expedidas en el extranjero, además de los requisitos antes enumerados, deberá comprobarse... Artículo 16. Cuando un vehículo cambie de propietario, el vendedor deberá darlo de "baja" y de "alta" el comprador, dentro de un término máximo de treinta días, si desea que siga circulando... Amparo directo 8804/60. Rafael Robles Vera. Febrero 21 de 1962. Unanimidad de 4 votos. Ponente José López Lira. 3ª Sala, SEXTA ÉPOCA, vol. LVI, cuarta parte, p. 141. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, Civil, 3ª Sala, S.C.J.N., 1955-1963, p. 943.

en relación con las autoridades administrativas en algunos casos y respecto de tercero en otros.

2.4. *Los contratos por correspondencia*

Ahora es oportuno referirse al momento del perfeccionamiento del contrato traslativo de propiedad, en el periodo de formación del consentimiento, en los contratos por correspondencia.

En el derecho mexicano, la declaración de voluntad puede ser expresa o tácita. En este último supuesto, resulta de hechos o actos que la presuman o que autoricen fundadamente a presumirla (artículo 1803 del Código Civil).

En los contratos que se celebran entre presentes, la persona que recibe la propuesta sin declarar en manera expresa, verbalmente o por escrito, su aceptación o su rechazo, efectúa actos sobre la cosa que permiten concluir en forma inequívoca, la aceptación de la oferta por el destinatario. Si esto ocurre, puede afirmarse válidamente que el consentimiento se ha formado y, por lo tanto, que ha tenido lugar la transmisión de la propiedad. Los actos materiales efectuados por el destinatario de la oferta, son signos que revelan la aceptación de una propuesta de contrato.

La cuestión reviste complejidad cuando el contrato se celebra por correspondencia. En ese supuesto, tiene importancia el plazo que debe transcurrir entre la emisión de la oferta y su aceptación por el destinatario, durante el cual el peticionario debe sostener su propuesta (artículo 1804).

Si el autor de la oferta ha fijado un plazo para la aceptación, debe mantener su oferta hasta el día del vencimiento (artículo 1804). Cuando no se ha fijado un plazo, el peticionario está obligado a sostener su oferta durante tres días, más el tiempo necesario para la ida y vuelta del correo ordinario, según la distancia y facilidad de las comunicaciones (artículo 1806). El contrato se perfecciona en el momento en que el proponente recibe la aceptación (artículo 1807). Por lo tanto, en el periodo de formación del contrato por correspondencia, conforme al derecho mexicano, la aceptación tiene que ser expresa y categórica. No hay lugar a presumir aceptación a través de signos o actos que impliquen aceptación tácita, porque si la aceptación es recibida por el peticionario fuera del plazo que la ley o la oferta establecen, el contrato no habrá podido perfeccionarse y los actos que el destinatario de la oferta haya realizado sobre la cosa de la que había recibido la tenencia, aun con el ánimo de dueño, son ineficaces para producir los efectos de una declaración tácita, en virtud de que el proponente ya no está obligado a transmitir el dominio del bien cuya venta ha propuesto.

La emisión de la propuesta tiene ciertamente un doble aspecto obligatorio a cargo del proponente, a saber: primero, mantener su oferta hasta el vencimiento del plazo que la ley o él mismo ha establecido y, segundo, realizar el acto traslativo de dominio en favor del aceptante, si recibe dentro del plazo la aceptación. Asume obligación de no hacer (esperar la aceptación) y una obligación de dar (transmitir el dominio de la cosa al destinatario de la oferta, si éste, dentro del plazo, acepta la celebración del contrato propuesto).

Los contratos mercantiles, celebrados por correspondencia, se perfeccionan desde el momento en que el destinatario de la oferta contesta aceptando la propuesta. Aun en el caso de que el destinatario haga modificaciones "proponiendo condiciones para que sea aceptada".

3.1. *Los efectos de la entrega de la cosa en la transmisión de la propiedad con reserva de dominio. El riesgo de la cosa*

Dejando de lado aquellas hipótesis, en que por disposición del ordenamiento jurídico no basta el solo consentimiento para la transmisión de la propiedad, examinaremos ahora cómo por estipulación de las partes el solo consentimiento, siendo necesario, no es suficiente para que se produzca la transmisión del dominio. En la compra-venta con reserva de dominio, en la venta de géneros, en la venta de cosa futura, en las obligaciones alternativas, bajo condición o a término y en la permuta, la transmisión de la propiedad puede ser diferida, a día cierto o incierto (cláusula condicional) posterior al perfeccionamiento del contrato. Así ocurre en las hipótesis previstas en los artículos 2310 y 2312 del Código Civil.¹⁴

La transmisión del dominio de inmuebles, bajo condición suspensiva o a plazo debe considerarse que sus efectos frente a tercero, dependen de la inscripción de la reserva de dominio en el Registro Público de la Propiedad. Sin embargo, debe tenerse en cuenta el siguiente criterio que ha sustentado la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

En relación con los efectos del contrato traslativo de dominio respecto de terceros, y por lo que atañe a los efectos de la inscripción del acto traslativo en el Registro Público de la Propiedad, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a propósito con la inscripción de embargos ha dictado jurisprudencia en las ejecutorias que en seguida se citan, de que la inscripción del embargo en fecha posterior a la transmisión de la propiedad inmueble embargado por un acreedor del enajenante, no crea derechos reales en favor del embargante, ni afecta en manera alguna los derechos de dominio de quien adquirió ese bien con fecha anterior al secuestro practicado. En jurisprudencia visible en la página 799, Tomo II de la Compilación de Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación puede leerse la siguiente tesis:

El embargo sólo puede ser eficaz cuando recae en bienes que corresponden al demandado, y no es jurídico que por no haberse inscrito oportunamente la compra-venta, el acreedor del vendedor tenga derecho a secuestrar lo que ha salido del patrimonio de éste.

¹⁴ Artículo 2310. La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las siguientes reglas: I) si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público. II) Si se trata de bienes-muebles, tales como automóviles, motores, planos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público. III) Si se trata de bienes-muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que, por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere. Artículo 2312. Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. Cuando los bienes vendidos son los mencionados en las fracciones I y II del Artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción.

	pp.
Tomo CI. González Torres Jesús	2 721
Tomo CV. Núñez Antonio	798
Tomo CVIII. Limantour Alfredo	1 005
Tomo — Limantour Alfredo	2 444
Tomo CXVIII. García Soto J. Jesús	245

En el tomo LXIX, página 2 856, del *Semanario Judicial de la Federación*, Camarena Ayora de Espinosa Alicia, la Tercera Sala de este Alto Tribunal resolvió lo siguiente:

EMBARGO CONCEPTO DE. El embargo no constituye un derecho real y no puede reconocérsele el efecto de vincular el pago de las obligaciones reclamadas, los bienes sobre los que recayó, sino en tanto que al realizarse los mismos bienes, pertenezcan a la persona contra quien está dirigida la acción que le dio origen, por lo que hay que concluir que la falta de inscripción de un título de propiedad, no es motivo, fuera de determinado caso, para estimar legal la afectación de bienes, mediante el embargo, cuando se traba después de que aquéllos salieron del patrimonio del embargado.

2005 REGISTRO PÚBLICO, LA PREFERENCIA DE LAS INSCRIPCIONES HECHAS EN EL, NO FAVORECE AL ACREEDOR QUIROGRAFARIO. La validez y los efectos *erga omnes* de la compra-venta, no pueden quedar sujetos al requisito del Registro, porque éste carece de funciones constitutivas en nuestro derecho; y si bien es cierto que el artículo respectivo establece que los documentos que deben registrarse y no registran, sólo producirán efectos entre quienes lo otorguen, pero no podrán producir perjuicio contra tercero; tal precepto debe entenderse en el sentido de que la preferencia que la ley establece respecto de las inscripciones en el Registro Público, se refiere sólo a acreedores que tengan derechos de la misma naturaleza y que no otorgando el secuestro un derecho real al ejecutante, no puede oponerse a quien invoca el dominio adquirido de manera indubitable con anterioridad al secuestro, y que, por consiguiente, la mencionada preferencia no favorece al simple acreedor quirografario. Amparo directo 3955/1958 Andrés Becerril. Abril 20, 1959. Unanimidad de 5 votos. Ponente: Mtro. Gabriel García Rojas. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, Civil. 3ª SALA, Mayo Ediciones, Actualización I, Civil 1955-1965, p. 987.

Si las partes han señalado un plazo para que el adquirente pague el precio estipulado y el enajenante hace entrega material de la cosa con reserva del dominio del bien que es materia de la venta, hasta en tanto el precio no haya sido satisfecho por el comprador, se plantea la cuestión de precisar los efectos de esa reserva de propiedad frente a terceros. De acuerdo con lo que disponen los artículos 2312, párrafo segundo y 2313, del Código Civil, debe distinguirse si la cosa vendida es identificable en manera indubitable (automóviles, motores, pianos, máquinas de coser, aparatos de televisión, etcétera), la cláusula de reserva de dominio puede oponerse a terceros cuando ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad. Si los muebles no son identificables en forma indubitable, la cláusula no podrá hacerse valer frente a terceros de buena fe, en virtud de que no es susceptible de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

No obstante, ya se trate de bienes muebles o inmuebles, independientemente de la inscripción de esa cláusula en el Registro, uno de los efectos del contrato (y no el menos importante) es que el dominio del transmitente frente al adquirente sufre una limitación, porque el propietario se obliga a no enajenar a terceros, el bien que ha sido materia de la compra-venta. El *accipiens*, a su vez, tiene la obligación de usar la cosa para los fines a los que está destinada según su naturaleza, debe conservarla en buen estado y responderá a los daños que sufra aquélla por su culpa o negligencia, la de sus familiares o sirvientes.

Si la cosa parece o menoscaba sin culpa del futuro adquirente o si mejora, los riesgos y las mejoras serán por cuenta del propietario, salvo estipulación en contrario. Si

la cosa se pierde por caso fortuito o de fuerza mayor, el riesgo de la cosa es a cargo del enajenante; si hay culpa del deudor (el enajenante) responderá del valor de la cosa y de los daños que ésta sufra. Si el deterioro es parcial, el adquirente podrá optar por la resolución del contrato con el pago de los daños y perjuicios o por recibir la cosa en el estado en que se encuentra y exigir el pago de los daños y perjuicios que se le ocasionen por el deterioro sufrido. Si la cosa se pierde por culpa del acreedor (el adquirente) la obligación se extingue y el deudor queda liberado; si se deteriora parcialmente, por culpa del acreedor, debe recibir la cosa en el estado en que se encuentre (artículo 1948 del Código Civil).

Si la cosa ha sido asegurada contra daños, el valor asegurado debe ser pagado al enajenante que se ha reservado el dominio de ella. El asegurado tendrá derecho a designar como beneficiario a otra persona que no sea el propietario.

El enajenante que se ha reservado el dominio de la cosa, materia de la compraventa, está legitimado para impugnar los actos que tiendan a la desposesión de la cosa del poder del adquirente.

3.2. Protección del adquirente en la venta con reserva de dominio

Se ha explicado que en el derecho mexicano, el acuerdo de voluntades tiene efectos traslativos de dominio, y que la entrega de la cosa es consecuencia de que se ha producido el consentimiento. Por lo tanto, el acreedor, por el efecto del perfeccionamiento del contrato, adquiere los derechos de dueño (*jus in rem*). En nuestro sistema el adquirente está legitimado para ejercer una acción real de dominio (*jus ad rem*) sobre la cosa que ha entrado en su patrimonio, con independencia de la entrega material. Puede, por lo tanto, hacer valer la acción real reivindicatoria en los términos del artículo 4º del Código de Procedimientos Civiles, conforme al cual, quien no está en posesión de la cosa podrá exigir judicialmente su entrega, como propietario de ella. Puede ejercer la acción personal para obtener el cumplimiento de la obligación a cargo del enajenante de entrega de la cosa cuyo dominio le ha sido transmitido. En ambos supuestos, la acción procesal va dirigida en contra del transmitente. La acción real reivindicatoria, en contra de cualquier poseedor. La sentencia que se pronuncie será declarativa de dominio y condenatoria en contra del demandado, para que éste haga entrega al demandante, con sus frutos y accesiones.

El principio que se enuncia diciendo que los contratos obligan por el solo efecto del consentimiento, debe ser entendido en sus justos límites.

En efecto, no basta el consentimiento de los otorgantes para que se produzcan los efectos queridos por las partes. Algunas consecuencias vinculatorias se generan, con independencia de lo previsto por los autores del acto, aunque nada hayan estipulado (cláusulas naturales). Por lo contrario el acto no produciría, porque falta alguno de los presupuestos del contrato (objeto lícito o jurídicamente posible, falta de legitimación para disponer, defectos en el título de propiedad del *tradens*) o porque en el contrato no concurren todos los requisitos de validez (incapacidad, vicios de la voluntad, objeto ilícito, causa falsa o fin ilícito).

En lo que atañe al justo título, para enajenar, dada la naturaleza de este trabajo, sólo mencionaremos que el transmitente debe tener título de dominio, suficiente para atribuirle la situación jurídica de dueño, y poseer facultades suficientes para disponer de la cosa cuyo dominio se propone transmitir.

Cuando la transmisión de la propiedad se efectúa en ejecución de una obligación contraída y hay error en el pago, bien porque no existe obligación, porque existiendo es la obligación invalidada o porque la transmisión del dominio se hace en favor de quien no es acreedor, no hay pago propiamente hablando, porque falta el presupuesto necesario para que surja el deber de pagar, no obstante que existe en el *tradens el animus solvendi* y a pesar de que la entrega de la cosa se haya efectuado con la intención de transmitir la propiedad (falsa causa).¹⁵

3.3. El caso de los títulos de crédito

La legitimación del adquirente para reclamar la cosa adquirida, por razón de la incorporación del derecho en el documento, ya se trate de títulos al portador, a la orden o nominativos, requiere necesariamente la tenencia material del título. Así lo dispone expresamente el artículo 129, respecto a la letra de cambio; artículo 179, aplicable al pagaré; artículo 196, respecto del cheque; artículo 251, aplicable al certificado de depósito; todos ellos de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. No se presenta aquí el problema de la tradición diferida.

La transmisión de la propiedad de bienes o mercaderías, depositadas en almacenes generales de depósito y respecto de las cuales el almacén ha emitido un certificado representativo de esos bienes, requiere la entrega del título, para legitimar al adquirente en el ejercicio de los derechos y acciones de propietario.¹⁶

3.4. La transmisión del dominio en las cosas de donación de la obligación natural y del juego prohibido

Consideremos ahora si en la donación, en el cumplimiento de una obligación natural en el contrato de juego y apuesta, o en los casos de nulidad del negocio, la entrega de la cosa unida a la voluntad de transmitir la propiedad, es suficiente para que se opere esa transferencia, entre las partes y frente a terceros.

Cuando una cosa ha sido entregada por su propietario, con el fin de donarla a quien la recibe, la sola tradición concurriendo el *animus donandi* no basta para que se opere la transferencia de la propiedad. Este contrato no se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, además, se requiere que la aceptación del donatario se haga saber al donante (artículo 2340). Por lo demás, la donación requiere la forma escrita, si se trata de bienes-muebles cuyo valor exceda de doscientos pesos. Cuando la donación es de inmuebles es preciso, en todo caso, que revista la formalidad de la escritura pública para su perfeccionamiento (artículos 2341 a 2345).

¹⁵ Este principio está confirmado en la disposición contenida en el artículo 1833 del Código Civil, que a la letra dice: Artículo 1833. Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esta forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

¹⁶ Habla también la doctrina en forma metafórica, pero muy gráfica, de que en virtud del derecho incorporado y de su facultad de circulación los documentos subrogan a las mercancías, pudiendo el bien circular y ser transmitido sin que las mercancías se desplacen o cambien de sitio; de aquí se deriva la eficacia representativa de dichos documentos, los que como ya vimos, conceden derechos de disponibilidad de las mercancías, al mismo tiempo que son títulos que las partes usan para la transmisión de la propiedad de aquéllos. Barrera Graf, Jorge, *Estudios de derecho mercantil*, "Los Documentos Representativos". Ed. Porrúa, México, 1958, p. 48.

Si la entrega de la cosa ha sido hecha para cumplir una obligación en pago de una deuda contraída en juego prohibido, el consentimiento de los apostadores no tiene efectos traslativos de propiedad (artículos 2764 y 2765 del Código Civil). El primero de dichos preceptos no concede acción para reclamar lo que se gana en juego prohibido. El segundo de esos dispositivos establece que el pago voluntario de la deuda sólo otorga al *tradens* acción para obtener la devolución del 50%, de lo entregado, y el otro 50% se entregará a la beneficencia pública. Los efectos de la entrega de la cosa son peculiares; a) da lugar a una acción de repetición por el 50% de lo que se pagó, y b) a una expropiación en favor de la asistencia pública, del 50% restante. Subsidiariamente los apostadores en juego prohibido incurrir en las sanciones que establece el Código Penal.

Si la entrega ha tenido por objeto el cumplimiento de una obligación de objeto ilícito, o con un fin inhumano, contrario a las buenas costumbres (*ob turpem vel injustam causam*), la obligación es nula y, por lo tanto, la transmisión de la propiedad queda sin efecto. El que recibió la cosa está obligado a devolverla a su legítimo propietario (artículos 225, 2239 del Código Civil). Esta misma solución es aplicable a la donación y al testamento nulos por ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto.

Cuando se ha hecho la entrega de una cosa para cumplir un deber moral o, en general, en ejecución de una obligación natural, no nace del derecho de repetir (artículo 1894 del Código Civil). Tratándose de obligaciones naturales, la transmisión de la propiedad se produce por la entrega de la cosa *animo solvendi*.

En efecto, las obligaciones naturales son aquellas que carecen de acción procesal para exigir su cumplimiento, es decir, no son coercibles; pero si el deudor voluntariamente ejecuta la prestación, no hay acción de repetición de lo indebido. La entrega de la cosa por el *tradens*, unida a la intención de cumplir un deber moral, y no el sólo consentimiento de las partes en quedar obligadas, es causa suficiente para la transmisión de la propiedad.

4. La transmisión de la propiedad literaria, artística e industrial

En lo relativo a la transmisión de la propiedad literaria, artística e industrial, debe tomarse en cuenta la naturaleza jurídica del derecho de autor de la obra sobre el fruto o resultado de su inventiva o de su creación artística, para seguidamente referirnos a los efectos jurídicos de esas creaciones del intelecto o de la inspiración artística del hombre, y considerar los requisitos que establece la legislación aplicable, para la validez de la transmisión de esos derechos.

Por las finalidades de este trabajo, no es oportuno proponer la cuestión acerca de si el derecho de autor atribuye un derecho de propiedad sobre la obra o si se trata de un "derecho sobre el derecho".

Debemos circunscribir esta exposición al régimen jurídico mexicano, y considerar sólo el derecho positivo mexicano. De acuerdo con el artículo 28 de la Constitución Federal, el autor de la obra —o el inventor— adquiere un "privilegio" para explotar —en forma exclusiva— la obra que ha creado.

Esta disposición constitucional toma en consideración, fundamentalmente, los efectos patrimoniales de la creación intelectual que derivan del hecho jurídico de ser el titular de ese derecho. Este aspecto, al que algunos autores denominan "derecho moral", pone de relieve el interés jurídico-primordial, protegido por la norma. Existe

así, antes que el derecho patrimonial, un aspecto no económico, no valorable en dinero, del que derivan consecuencias pecuniarias también protegidas por el derecho.

En efecto, la obra tiene una característica que la distingue de otros bienes: su originalidad, fruto o manifestación de las cualidades personales e intrínsecas de su autor y, por lo tanto, los derechos que nacen de ese acto de creación intelectual, participan de las características de los derechos de la personalidad, no son independientes de ella. Aun cuando se tenga presente, bajo una materialidad física, el derecho de autor es inescindible de quien es su creador.

Sin embargo, de ello, la protección jurídica otorgada por los derechos de autor, requiere que la obra adquiera esa materialidad física u objetiva. La forma en que esa obra adquiere corporeidad produce distintos efectos en el ámbito de lo jurídico, según que aquella obra del espíritu humano sea susceptible de ser exteriorizada por medio de impresión (libros, folletos, hojas impresas, etcétera), que requiera, además de la impresión, la ejecución de la misma a través de intérpretes (obras dramáticas, musicales, etcétera), o bien que la obra incorpore en la plasticidad su función de comunicación como ocurre en la pintura, escultura, la arquitectura, etcétera.

En las tres hipótesis mencionadas, el autor de la obra está legitimado para disponer de ella mediante actos de enajenación a título oneroso o gratuito. Sin embargo, los derechos al reconocimiento de la paternidad de la obra y la facultad de impedir todo acto de modificación o alteración de la misma son perpetuos, inalienables, imprescriptibles e irrenunciables (artículo 3º de la ley en consulta).

Los derechos de explotación de las obras literarias, científicas y técnicas, susceptibles de ser impresas y editadas, y las que requieren ejecución o representación, pueden transmitirse por contrato. Los derechos de explotación comercial, atribuyen al adquirente sólo autorización o licencia limitada para vender un número determinado de ejemplares que el adquirente tiene derecho de editar.

La transmisión de la propiedad sobre la propiedad de obras de pintura y escultura, que tienen la característica de haber sido realizadas por el autor en el material plástico y, generalmente, en ejemplares únicos, están sujetas a modalidades, cuando la obra es de interés relevante por su valor cultural. El adquirente de ella no podrá alterarla o modificarla en forma alguna (fracción II del artículo 2º de la Ley de Derechos de Autor, en relación con el artículo 5º de la propia ley), cuando sean declaradas de notable interés cultural. Las obras de esa especie, que pertenezcan a los particulares, no podrán ser enajenadas sin autorización gubernamental (artículos 833 y 834 del Código Civil).¹⁷

Por lo que se refiere al acto de enajenación de los derechos de explotación, tratándose de obras científicas, técnicas o literarias, el derecho de usarlas y explotarlas temporalmente puede ser transmitido válidamente por cualquier medio legal (artículo 4º de la Ley de Derecho de Autor). Por otra parte, el artículo 119 de la ley que se cita, establece que las obras artísticas, literarias, científicas, etcétera, y los convenios o contratos que en cualquier forma confieran, modifiquen, transmitan, graven o extingan derechos patrimoniales de autor o los que autoricen la modificación de una obra (fracción II) deberán registrarse en la Dirección General de Derechos de Autor. El

¹⁷ El artículo 33 de la Ley Federal de Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos establece: Artículo 33. Son monumentos artísticos, las obras que revisten valor estético relevante. Salvo el muralismo mexicano, las obras de artistas vivos no podrán declararse monumentos. La obra mural relevante será conservada y restaurada por el Estado.

registro tiene efectos probatorios: a) de la paternidad de la obra, y b) de las transmisiones de los derechos patrimoniales que de ella derivan. Pero es de advertir que la protección y reconocimiento de esos derechos tiene su origen, en el hecho jurídico de la objetivación perdurable de la obra (artículo 7º), aunque no haya sido registrada, ni se haya hecho del conocimiento público.

En cuanto a los derechos del inventor, susceptibles de explotación industrial o comercial, el régimen que establece la Ley de Invenciones y Marcas, difiere en este aspecto del sistema seguido por la Ley de Propiedad Intelectual y Artística. El derecho de explotar en forma exclusiva la invención, nace de la patente que otorga el gobierno federal al inventor y que confiere a éste la titularidad de ese derecho (artículo 37 de la Ley de Invenciones y Marcas). El inventor, dueño de la parte, podrá conceder licencia a tercero para su explotación, mediante contrato de cesión de derechos amparados por la patente.

Así, el artículo 46 de la propia ley establece que: los derechos que confiere una patente podrán cederse o transmitirse, en todo o en parte, por actos entre vivos y por vía sucesoria, con las formalidades establecidas por la legislación. Agrega el precepto:

Para que la cesión o transmisión surta efectos frente a tercero, se requiere su inscripción en el Registro de Invenciones y Marcas. Dichas cesiones o transmisiones, solamente surten efecto, si fueren aprobadas o inscritas en el Registro Nacional de Transferencia de Tecnología.

En resumen, en tanto que respecto de los derechos de autor la inscripción en el registro correspondiente tiene efectos probatorios (de la paternidad de la obra y de las transmisiones que de los derechos de ella derivados se hagan), la inscripción en el Registro de Transferencia de Tecnología, de la transmisión de los derechos de explotación de una patente, es un requisito de validez del acto de transmisión de derechos de explotación de la "patente".

5. Principios en que se fundan las soluciones previstas en el derecho mexicano

La regla conforme a la cual, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, independientemente de la entrega de la cosa al adquirente, se justifica en el derecho civil mexicano: a) desde el punto de vista histórico o tradicional; b) en consideración a la naturaleza jurídica del acto traslativo de dominio, y c) tomando en cuenta el aspecto práctico-instrumental del negocio jurídico.

a) Desde el punto de vista de la tradición jurídica española, que han respetado nuestros códigos civiles, basta el acuerdo de voluntades para el perfeccionamiento del contrato. Es decir, "que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley (artículo 1832 del código civil). Esta disposición legislativa reproduce casi en manera literal, lo dispuesto en el título xvi del *Ordenamiento de Alcalá*, que modificó radicalmente el sistema de derecho romano, conforme al cual los pactos nudos carecían de efectos traslativos de la propiedad. En Roma, la transmisión de la propiedad requería el consentimiento y, además, la *mancipatio*, la *in jure cessio*, según que se tratara de *res Mancipi* o de *res nec Mancipi*.

Por otra parte, encontramos un antecedente más cercano: el principio conforme al

cual el solo consentimiento basta para transmitir el dominio, en el Código Civil francés de 1138, en el que aun cuando no expresado con toda claridad, "la obligación de entregar la cosa se perfecciona por el simple consentimiento de las partes contratantes", y en el artículo 1583 de ese cuerpo de leyes, que es donde con mayor precisión establece el mismo principio respecto del contrato de compra-venta.

Nuestros códigos civiles de 1870, 1884 y el vigente de 1928, en este respecto acogieron la influencia del sistema francés, a través del proyecto del Código Civil español, formulado por Francisco García Goyena en 1851 (artículo 1372), que confirma el principio del consensualismo, postulado muchos siglos antes, en el *Ordenamiento de Alcalá*.

b) El segundo fundamento en que descansa el principio que basta el acuerdo de voluntades para la transmisión de la propiedad, encuentra explicación en mi parecer, en que el contenido esencial del negocio traslativo de dominio, es el de que el motivo determinante de las partes para celebrar el negocio jurídico, no es otro sino la transmisión de la propiedad del enajenante en favor del adquirente. Si ésa es la intención del *tradens* y *accipiens*, si tal es el contenido del acuerdo de voluntades habrá que reconocer que el efecto inmediato del negocio, una vez perfeccionado, es el de que el adquirente se coloque en la situación jurídica de dueño y que el enajenante pierda esa situación que tenía antes de la celebración del contrato.

No parece congruente que perfeccionado el contrato por el consentimiento, su efecto esencial (la transmisión del dominio) dependa de un hecho posterior que debe ejecutar una de las partes que en él intervienen (la entrega de la cosa), y que no estaría *sub-obligationem* porque no se ha efectuado la *traditio*, dejaría al adquirente sin título para exigir del enajenante lo que aún no le pertenece en propiedad.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3002, los negocios traslativos de la propiedad inmueble deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y el siguiente precepto dispone de cuando los actos que deban registrarse no se registren, no podrán producir perjuicio a terceros. Estos dispositivos disponen la publicidad de ciertos actos, en protección de los intereses de terceros; pero es preciso entender no teniendo efectos constitutivos en nuestro sistema legislativo, el registro de la propiedad debe entenderse con los efectos traslativos del dominio no pueden hacerse valer contra terceros de buena fé, o sea el título de derechos reales inscritos con anterioridad o que no hayan intervenido en el acto que se omitió registrar (artículo 3007).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en tesis visible en el apéndice al *Semanario Judicial de la Federación*, Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, 1917 a 1965, cuarta parte, Tercera Sala, página 918, dice lo siguiente:

"...la buena fe registral no puede ser invocada, ni el derecho del tercero protegido, entre otros casos: cuando una información testimonial adolece de irregularidades que aparecen en el registro, cuando el tercero conocía el vicio de origen del título de su enajenante, cuando no exista continuidad de transmitentes que acredite que la persona de quien adquirió el tercero, a su vez, había adquirido de quien tenía legítimo derecho, y cuando la anulación del derecho del otorgante proviene de un hecho delictuoso, como falsificación de firmas o suplantación de persona."

c) Desde el punto de vista de la función instrumental del negocio traslativo de propiedad intervivos, como medio jurídico para lograr encauzar la circulación de la riqueza, se justifica que el solo consentimiento de las partes atribuya al *accipiens*.

la situación jurídica de titular de derechos de propietario; pues debemos reconocer que el género "negocio traslativo de dominio", adquiere mayor flexibilidad y utilidad práctica en el cumplimiento de esa función económica, ya que comprende no sólo la enajenación de cosas materiales, sino también la transmisión de toda clase de derechos reales, en los que quedan incluidos las servidumbres, los derechos patrimoniales de los derechos de autor, los del inventor, bienes inmateriales que por su propia naturaleza no pueden ser objeto de tradición alguna. Como consecuencia que ha perdurado en algunas legislaciones como en la nuestra, aceptamos la figura de la cesión de derechos que ha fijado a propósito de ese principio consensual y ha encontrado acogida en el derecho positivo, y que en estricta lógica la distinción entre cesión de derechos y transmisión de la propiedad de las cosas materiales no se justificaría plenamente; porque si bien se mira, los negocios traslativos de propiedad no son en último análisis, sino cesión de derechos sobre las cosas materiales tangibles e intangibles.

Queda aún en nuestros códigos civiles un trasunto bien claro del sistema romano de la *traditio* o entrega de la cosa-materia de la traslación de propiedad, en esa distinción que consagran las leyes entre los contratos traslativos de derechos y obligaciones (cesión de derechos), que en mi opinión ya no se justifica porque en verdad la expresión "transmisión del dominio" oculta por elipsis la naturaleza propia de estos negocios, en los que se transmite los derechos que atribuya la propiedad unos y otros deben quedar comprendidos en el género: transmisión o cesión de derechos.

6. Resumen

a) En el derecho positivo mexicano la transferencia del dominio de cosa cierta, está regida por el principio que tiene un antecedente remoto en la legislación española y concretamente en el *Ordenamiento de Alcalá*, conforme al cual la enajenación de la propiedad es consecuencia necesaria e inmediata del acuerdo de voluntades entre el enajenante y el adquirente.

Este principio encuentra expresión legislativa en diversos preceptos del Código Civil del Distrito Federal. En efecto, el solo consentimiento de las partes es suficiente para perfeccionar el contrato y, por tanto, el negocio producirá todas las consecuencias que son conformes a la buena fe, al uso y a la ley (artículo 1876); el artículo 1832 establece que los contratos obligan a quienes los otorgan (fuera de los casos expresamente designados por la ley) por el hecho del consentimiento de las partes "en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse"; más adelante, el artículo 2014 del Código Civil dispone que por lo que se refiere a los actos de enajenación de cosas ciertas y determinadas, la transmisión del dominio se verifica por el solo efecto del contrato traslativo de propiedad, independiente de la tradición o entrega de la cosa al adquirente.

En la compra-venta, para que se transmita la propiedad basta que las partes hayan convenido en la cosa y en su precio; aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho (artículo 2249).

b) El adquirente, por efecto del consentimiento, asume los riesgos de la cosa desde que el negocio se perfecciona. Las mejoras de la cosa, quedan en beneficio de éste y las pérdidas o menoscabos, que sin culpa del enajenante sufra la cosa adquirida, serán por cuenta del *accipiens*. El adquirente está legitimado para ejercer las acciones

judiciales en contra de quien realice actos perturbadores de la tenencia de la cosa, y podrá hacer valer las acciones persecutorias para recuperarla.

c) Sin embargo, cuando el acuerdo de voluntades no ha revestido las formalidades que establece la ley, conforme a lo dispuesto por el artículo 1795, fracción IV, el contrato "puede ser invalidado" mediante el ejercicio de la acción de anulabilidad. La disposición contenida en el artículo 1833 del Código Civil, en relación con el artículo 2232 del mismo código, debe precisarse para ponderar los límites de esa acción de anulabilidad. El primero de dichos preceptos establece que el contrato no se perfecciona en tanto no revista las formalidades que la ley exige. Sin embargo, si la voluntad de las partes consta en manera indubitada, y siempre que no se trate de un acto revocable, cualquiera de los otorgantes puede exigir que se otorgue el consentimiento en la forma prescrita por la ley.

Así se advierte que el principio general del solo consensualismo, como requisito necesario y suficiente para la validez del contrato, debe ser entendido, en lo que se refiere a la falta de formalidades de las declaraciones, en el sentido de que si la voluntad no se ha declarado en la forma legal, los efectos plenos del negocio jurídico —en el caso de transmisión de la propiedad entre vivos— no se producen de inmediato, quedan pendientes del otorgamiento formal de la voluntad. De allí podemos observar que el principio del consensualismo en los negocios jurídicos no tiene el alcance absoluto o ilimitado que en apariencia presenta su solo enunciado.

cb) Algunas leyes administrativas exigen el otorgamiento de autorizaciones previas o de la inscripción del acto en ciertos registros, con la finalidad de legitimar o para controlar el uso de tales bienes, particularmente en la industria del transporte aéreo, terrestre, fluvial o marítimo, de acuerdo con la Ley de Vías Generales de Comunicación, la Ley Federal del Registro de Automóviles, la Ley de Navegación y Comercio Marítimos, y de acuerdo con las fracciones XVI y XVII del artículo 21 del Código de Comercio, que imponen la obligación a los propietarios de vehículos terrestres, buques y aeronaves, de registrar los actos de adquisición y la transmisión del dominio de esos bienes.

d) Fuera del área contractual, existen negocios en los que por declaración unilateral de voluntad como ocurre en la constitución de fundaciones y el fideicomiso, en el acuerdo constitutivo de sociedades y asociaciones o en el acto de adquisición de partes de interés en la sociedad, cuando su capital no está representado por medio de títulos de crédito, en la transmisión de certificados de participación inmobiliaria o de certificados representativos de mercancías emitidos por almacenes de depósito.

La transmisión del dominio, a veces, no requiere acuerdo de voluntades, es suficiente la declaración unilateral de voluntad (fundaciones y constitución de fideicomiso). En otras hipótesis para que la transmisión de la propiedad sea consecuencia o efecto de la transmisión del título que representa los bienes depositados en almacenes generales de depósito o de ciertos derechos que no son de dominio propiamente dicho, como en el caso de los certificados de participación inmobiliaria.

En el derecho público, el acuerdo de expropiación es traslativo de dominio por decisión unilateral del órgano de gobierno; prescindiendo de la voluntad del dueño, se trasfiere la propiedad de la cosa mediante el pago de la correspondiente indemnización.

e) En la compraventa con reserva de dominio, en la venta de géneros a que ya nos hemos referido, o de cosa futura, en las obligaciones alternativas, bajo condición

o a término y en la permuta, el perfeccionamiento del contrato y, por lo tanto, la transmisión del dominio puede diferir sus efectos a fecha posterior a la celebración del mismo.

f) Los efectos del contrato de donación, no dependen sólo del acuerdo de voluntades; es necesario: a) que se haga saber al primero en manera fehaciente la aceptación del donatario, y b) que la aceptación se haga en vida del donante (artículos 2332, 2340 a 2346).

En este contrato encontramos que no es aplicable el principio general, respecto a los efectos traslativos de la propiedad, por el solo acuerdo de voluntades.

g) Debe hacerse una consideración de carácter general, respecto a los efectos de la inscripción del acto traslativo de dominio en el Registro de Propiedad.

Los actos de enajenación del dominio deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que produzcan efectos en perjuicio a terceros (artículos 3002 y 3003 del Código Civil). La inscripción es indispensable para que la transmisión del dominio produzca efectos frente a terceros; no es necesaria para que la transmisión de la propiedad se efectúe jurídicamente.

h) Los contratos civiles celebrados por correspondencia se forman en el momento en que el proponente recibe la aceptación (artículo 1807). Los contratos mercantiles celebrados en esa manera, se perfeccionan desde el momento en que el destinatario de la obra conteste aceptando la propuesta (artículo 80 del Código de Comercio).

i) Debe hacerse particular mención al caso específico de la transmisión de los títulos de crédito en los que, para la incorporación del derecho en el documento de la llamada ley de "circulación del título" exige, necesariamente, la tradición del papel en que está incorporado el derecho, para legitimar a su tenedor en la calidad de acreedor de la prestación o de la titular de los derechos de dueño.

j) En los derechos de autor no se presentan los caracteres del derecho de propiedad, todos los derechos son inalienables, pertenecen *ad vitam* a su autor, no sólo en cuanto al reconocimiento de la paternidad de la obra, sino también en lo que atañe a los derechos de explotación por medio de la edición, representación y ejecución de la misma, si se trata de obras escritas, científicas, literarias o técnicas.

Las obras plásticas (pintura y escultura) pueden ser objeto del derecho de propiedad y, por consiguiente, el dominio de ellas, con las limitaciones propias a su naturaleza artística, impuesta a su adquirente, puede ser transmitido.

Respecto de la transmisión de los derechos de inventor, representados en la patente de invención, la propiedad de la misma en cuanto a la adquisición de tales derechos de contenido patrimonial, pueden ser objeto de enajenación.

En uno y otro caso no debe hablarse de transmisión de la propiedad, sino de la transmisión del derecho de explotación industrial y comercial de la obra, si se trata de la propiedad intelectual o artística, o de transmisión de la patente, si nos referimos a los derechos de inventor.

De acuerdo con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la naturaleza de tales derechos tiene la categoría de privilegio, reconocido y protegido por el Estado en favor del creador de la obra.

k) De lo expuesto en este trabajo puede concluirse que el principio tradicional del derecho hispánico en el sentido de que tratándose de cosas ciertas y determinadas, la transmisión del dominio se efectúa por el solo consentimiento de las partes; requiere: a) que se reúnan los elementos de existencia y los requisitos de validez del

acto de enajenación; *b)* que las partes dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad no hayan diferido, por cláusula expresa, la transferencia de la propiedad; *c)* que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del negocio traslativo de dominio de inmuebles para que produzcan ciertos efectos frente a terceros de buena fe; *d)* que tratándose de títulos de crédito, de participación o representativos de mercancías, la transmisión de la propiedad se efectúe mediante la entrega del documento en que están representados los derechos que se pretenden transmitir, y *e)* que respecto de la propiedad literaria y artística, y de los derechos que otorga la patente de invención, no puede hablarse propiamente en el derecho mexicano de la propiedad de la obra intelectual, sino de los derechos para explotar aquélla.